

Welkom bij de startbijeenkomst Vernieuwing winkelcentrum De Busse



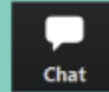
Video

Je video aan of uit zetten? Klik op
'Start video' of 'Stop video'



Iets vragen?

Iets vragen? Dat is mogelijk in de chat.
Het geluid is namelijk gedempt.



Deze bijeenkomst wordt opgenomen.

Nog even geduld we gaan zo beginnen.

Agenda

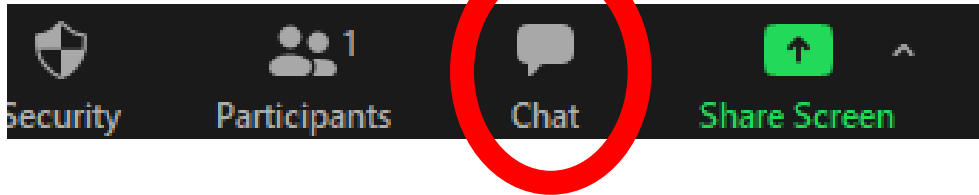
- Welkom en toelichting participatie, Theo Dohle, De Wijde Blik
- Aanleiding vernieuwing door Bernjan Faber, Brookland
- Eerste schetsontwerpen, Wiebe van Houten, KVDDK Architecten
- Peiling voorkeuren
- Reacties en vragen deelnemers

Heeft u een vraag? Stel deze dan via de chat.
Aan het eind van de presentatie beantwoorden we zo veel mogelijk vragen.

De
 Wijde
Blik

Toelichting vragenronde

- Gebruik de chatfunctie in de menubalk



- We behandelen zoveel mogelijk vragen
- Alle vragen en antwoorden verschijnen in een verslag op de website www.participatiebeukenhof.nl

Even voorstellen..



Bernjan Faber
Directeur Brookland



Wiebe van Houten
KVDK Architecten



Theo Dohle
De Wijde Blik

Vanuit de gemeente aanwezig als waarnemer:

- Carolien Eikelenboom, binnenstadsmanager
- Laurens Groutars, stedenbouwkundige
- Harmke Kooman, trainée participatie

Participatie-aanpak

Niveau participeren: adviseren.

- Reageren op voorstellen vanuit ontwikkelaar en architect.
- Waar mogelijk wordt dit meegenomen in de planuitwerking.
- Als dat niet kan wordt dit toegelicht in het participatierapport.

Participatie-planning

- Begin 2022: overleg gemeente.
- Maart 2022: gesprekken met stakeholders.
- 6 april: startbijeenkomst participatie alle omwonenden.
- April: gesprek bewoners op winkelcentrum
- Medio mei: participatiebijeenkomst 2: laten zien hoe opmerkingen zijn verwerkt, nieuwe ronde reacties.
- Juni 2022: participatierapport.

Aanleiding en noodzaak vernieuwing De Busse

Bernjan Faber, directeur Brookland



- Wie is Brookland B.V.?
- Wat doet Brookland B.V.?
- Aanleiding voor herontwikkeling?

Wie is Brookland en wat doet Brookland?

- Particuliere belegger
- Circa 150.000 m² winkelvastgoed
- Circa 1.000 woningen verhuurd in de middeldure huursector: € 762,- tot € 1.050,- per maand
- Wij staan voor duidelijke afspraken, openheid en eerlijkheid.
- Herontwikkelen winkelgebieden

Aanleiding voor herontwikkeling

- Verouderd winkelcentrum
- Verbetering van de omgeving is wenselijk
- Parkeren beter oplossen
- Invulling geven aan woningtekort in de betaalbare sector

Wat kan/wel niet in participatie?

Wel

- Meedenken over inrichting openbaar gebied
- Meedenken in hoogte gebouw met de randvoorwaarden van het programma
- Meedenken stedenbouwkundige opzet van de woningen
- Meedenken optimalisatie verkeer stromen

Niet

- Aantal vierkante meters winkel en woningen verminderen
- Parkeren onder de grond
- Huursegment woningen

Voorbeeldprojecten Brookland



Planning

- Schetsontwerp medio 2022, bestaand uit input Projectdefinitie (participatie) en ruimtelijk vlekkenplan
- Voorlopig ontwerp eind 2022 – begin 2023 (afhankelijk uitkomsten participatie)
- Bestemmingsprocedure start op basis van VO begin 2023 – eind 2023
- Definitief ontwerp medio 2023
- Aanvraag omgevingsvergunning eind 2023
- Start bouw is onbekend i.v.m. tijdelijke locatie(s) en gesprekken met huidige huurders (woningen en winkels)

**Eerste schetsontwerpen
De Beukenhof**

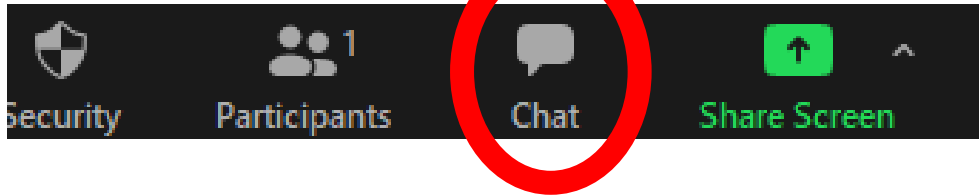
Wiebe van Houten, KVDK Architecten

Korte peiling

- Gebruik hiervoor uw telefoon, Ipad of een andere computer.
- Ga naar www.menti.com
- Gebruik code **4260 5108**

Toelichting vragenronde

- Gebruik de chatfunctie in de menubalk



- We behandelen zoveel mogelijk vragen
- Alle vragen en antwoorden verschijnen in een verslag op de website www.participatiebeukenhof.nl

Dank u wel voor uw aandacht!

Meer informatie: www.participatiebeukenhof.nl.

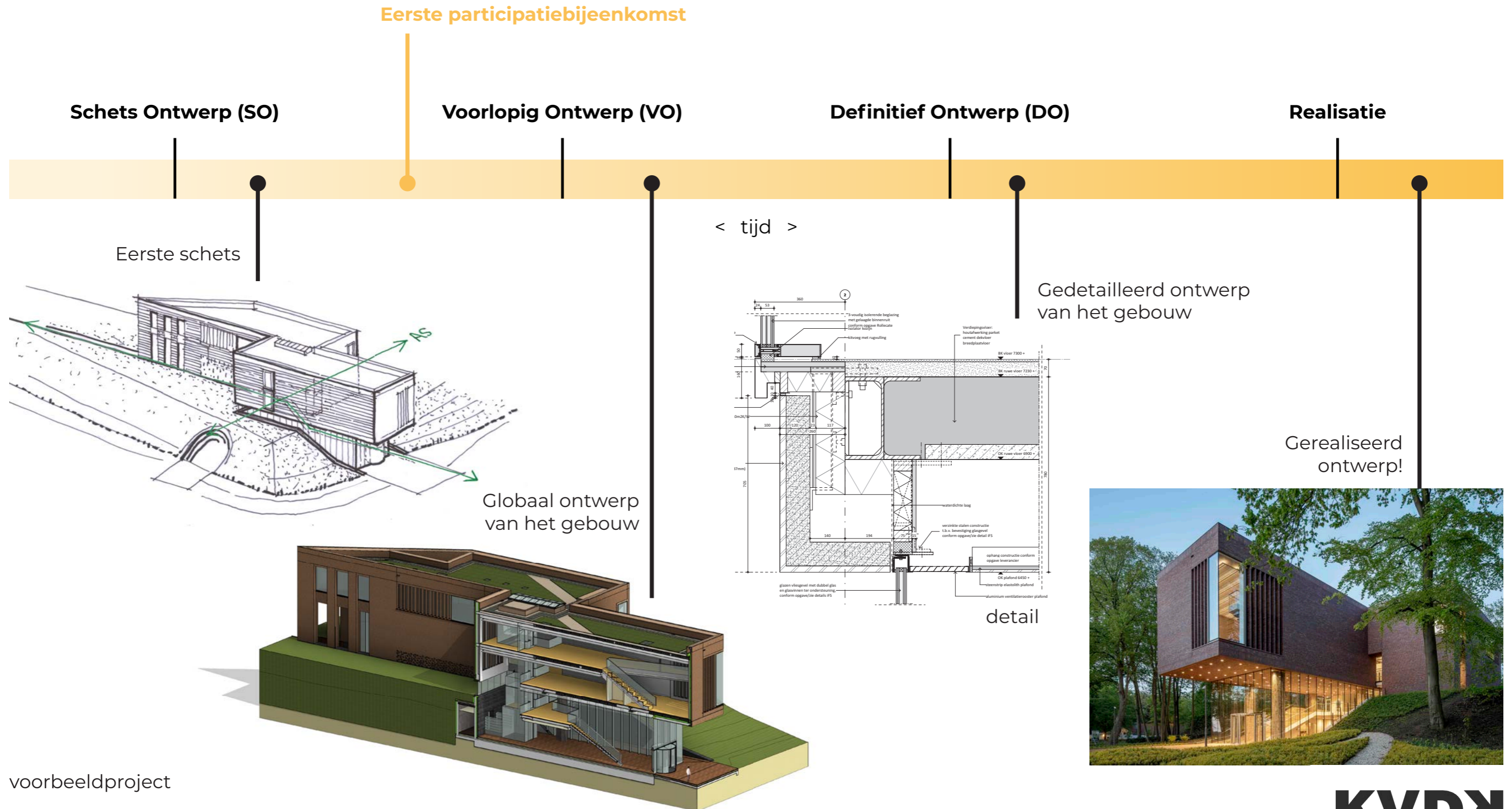
Tussentijdse vragen: mail naar info@dewijdeblik.com.

PARTICIPATIEBIJEEENKOMST
WINKELCENTRUM DE BUSSEL
GOES

6 APRIL 2022

KVDX
ARCHITECTEN

HET ONTWERPPROCES



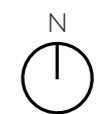
voorbeeldproject

WINKELCENTRUM 'DE BUSSEL'

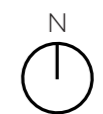
- Bouw toenmalig winkelcentrum 'state of art' (2e helft jaren '60)
- Huidige situatie verouderd
- Voorziening waarborgen voor de toekomst
- Mogelijkheid betaalbare woningbouw toevoegen, volgens visie gemeente Goes



DE LOCATIE



DE LOCATIE



HUDIGE SITUATIE

Sociaal onveilige plekken (dichte gevels)



Laden & lossen + parkeren



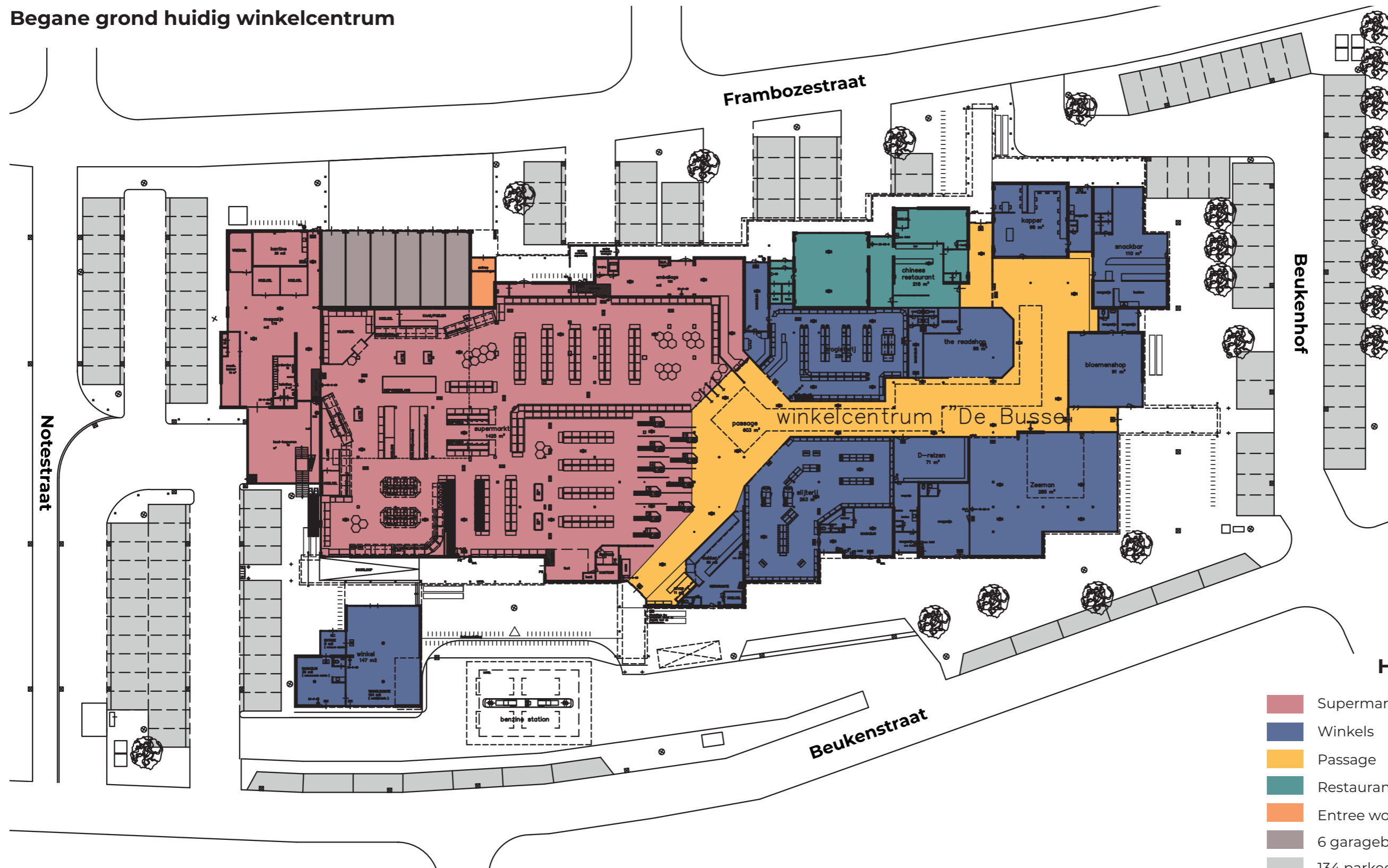
Geen duidelijke entree's



Kruising van verkeersstromen

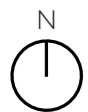
HUIDIGE SITUATIE

Begane grond huidig winkelcentrum



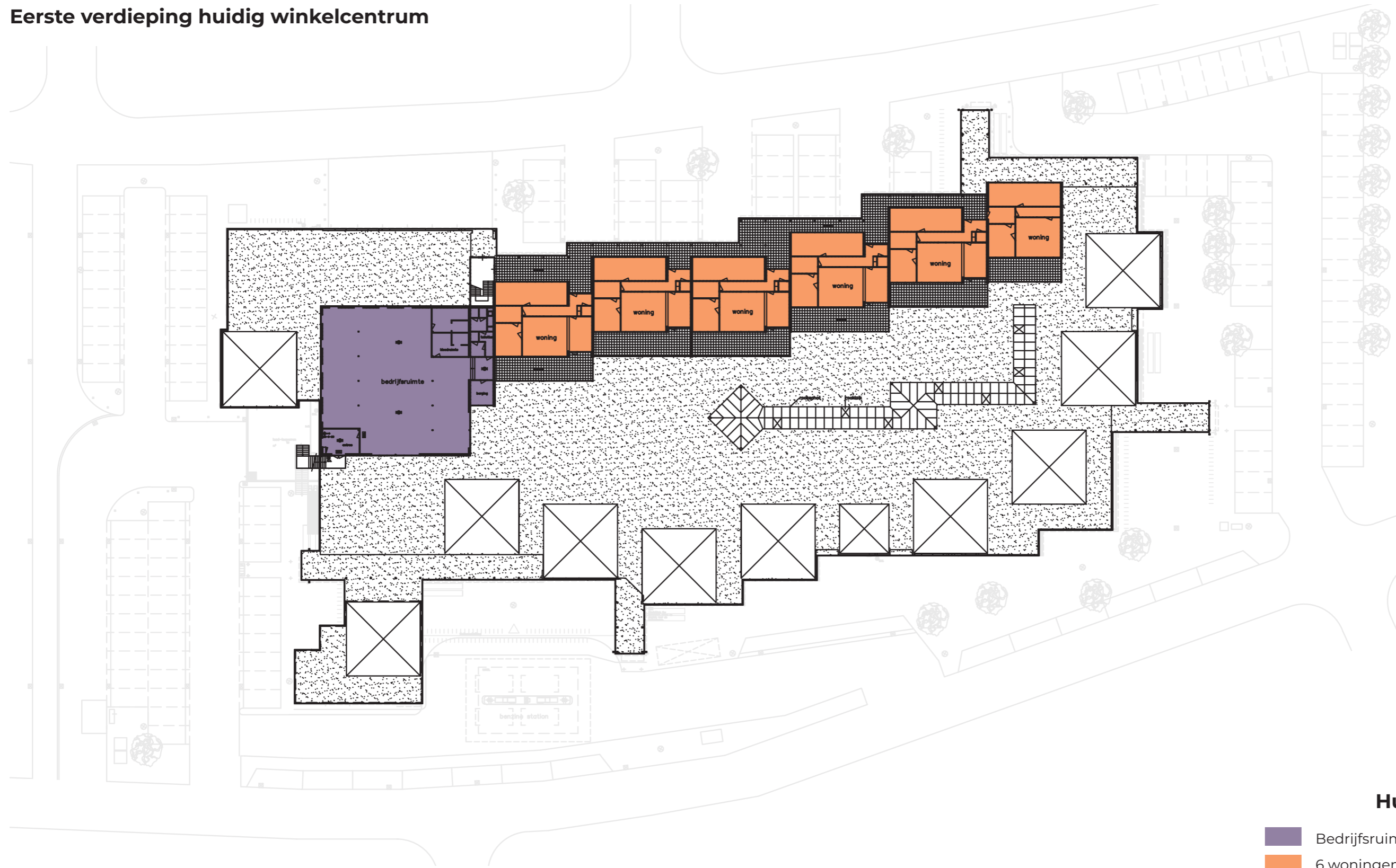
Huidig programma

 Supermarkt	1.943 m ² BVO
 Winkels	1.529 m ² BVO
 Passage	570 m ² BVO
 Restaurant	232 m ² BVO
 Entree woningen	17 m ² BVO
 6 garageboxen	165 m ² BVO
 134 parkeerplekken	
Totaal	4.456 m² BVO



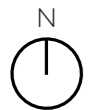
HUIDIGE SITUATIE

Eerste verdieping huidig winkelcentrum

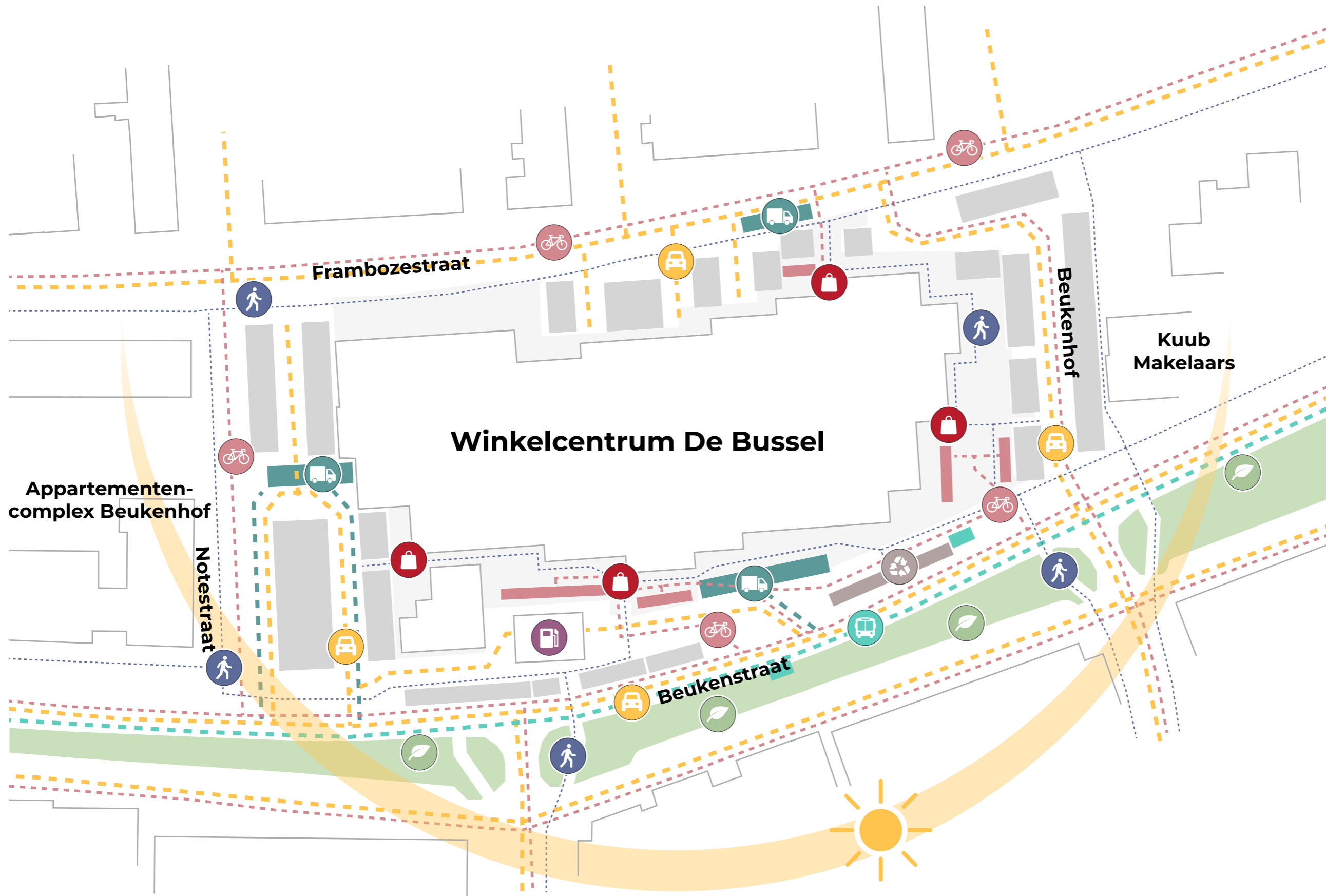


Huidig programma

Bedrijfsruimte	370 m ² BVO
6 woningen	633 m ² BVO
Totaal	1.003 m² BVO

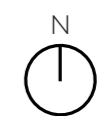


HUIDIGE SITUATIE



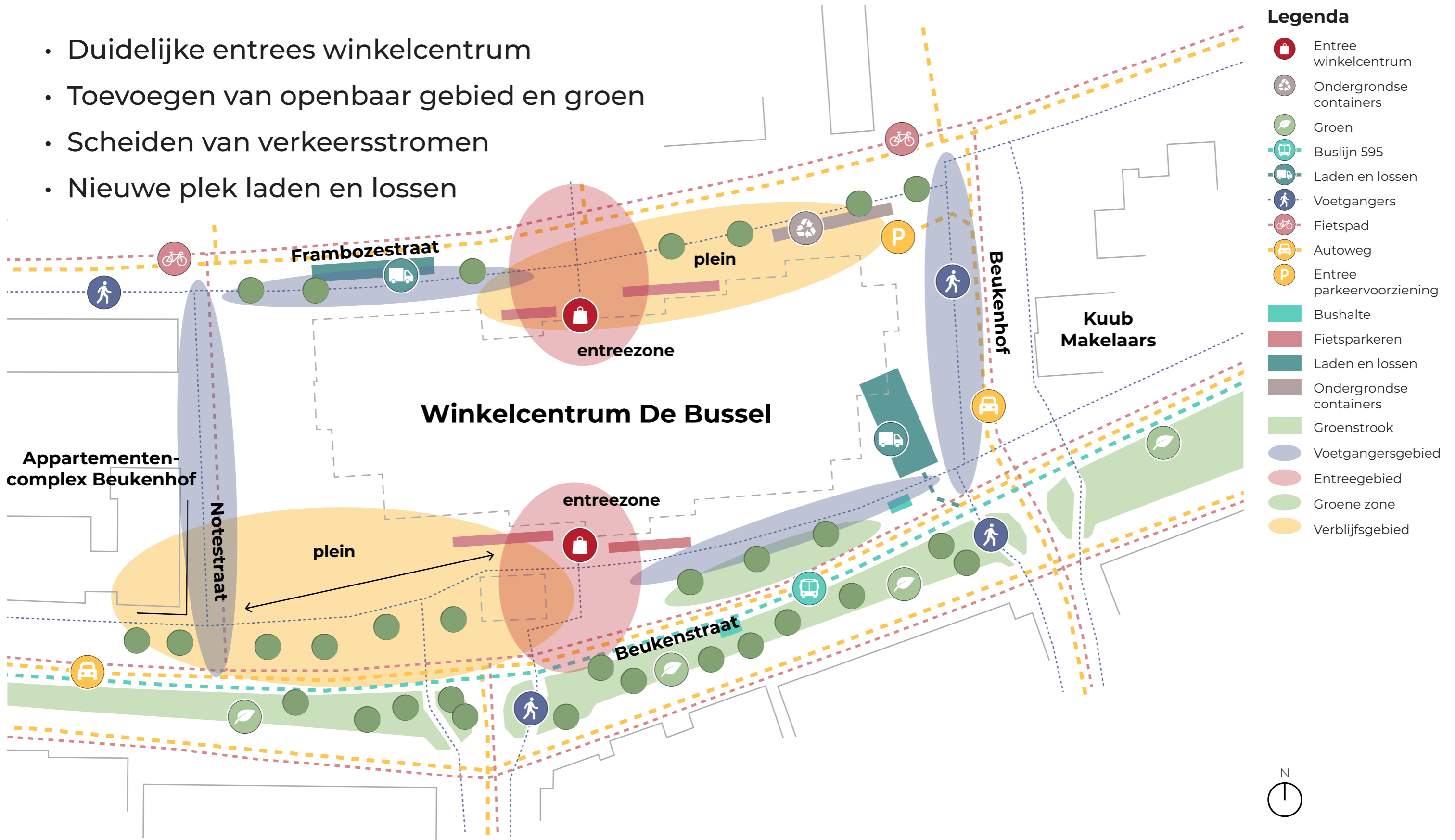
Legenda

- Entree winkelcentrum
- Benzine station Dirk
- Ondergrondse containers
- Groen
- Buslijn 595
- Laden en lossen
- Voetgangers
- Fietspad
- Autoweg
- Bushalte
- Fietsparkeren
- Laden en lossen
- Ondergrondse containers
- Parkeerplekken
- Groenstrook
- Oriëntatie zon



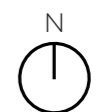
KANSENKAART

- Duidelijke entrees winkelcentrum
- Toevoegen van openbaar gebied en groen
- Scheiden van verkeersstromen
- Nieuwe plek laden en lossen



Legenda

- Entree winkelcentrum
- Ondergrondse containers
- Groen
- Buslijn 595
- Laden en lossen
- Voetgangers
- Fietspad
- Autoweg
- Entree parkeervoorziening
- Bushalte
- Fietsparkeren
- Laden en lossen
- Ondergrondse containers
- Groenstrook
- Voetgangersgebied
- Entreegebied
- Groene zone
- Verblijfsgebied



RANDVOORWAARDEN NIEUWBOUW

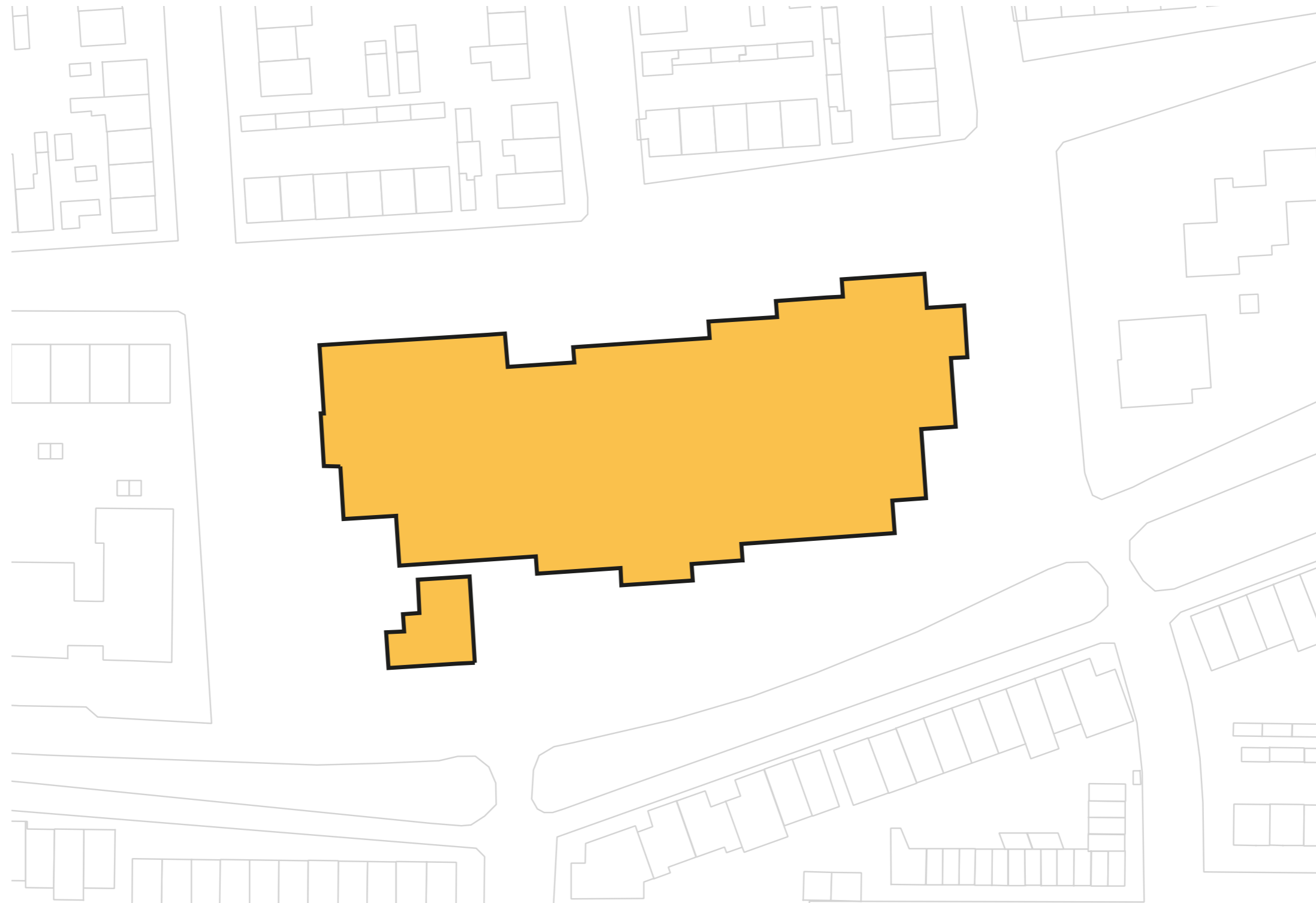
- Oppervlak huidig winkelprogramma behouden (ca. 1650 m² BVO)
- Oppervlak supermarkt ca. 2350 m² BVO
- Oppervlak restaurant ca. 300 m² BVO
- Bebouwd parkeren, voorziening voor 200 – 220 parkeerplekken
- Minimaal 40 betaalbare woningen (oppervlak ca. 95 m² BVO)



Maquette studie

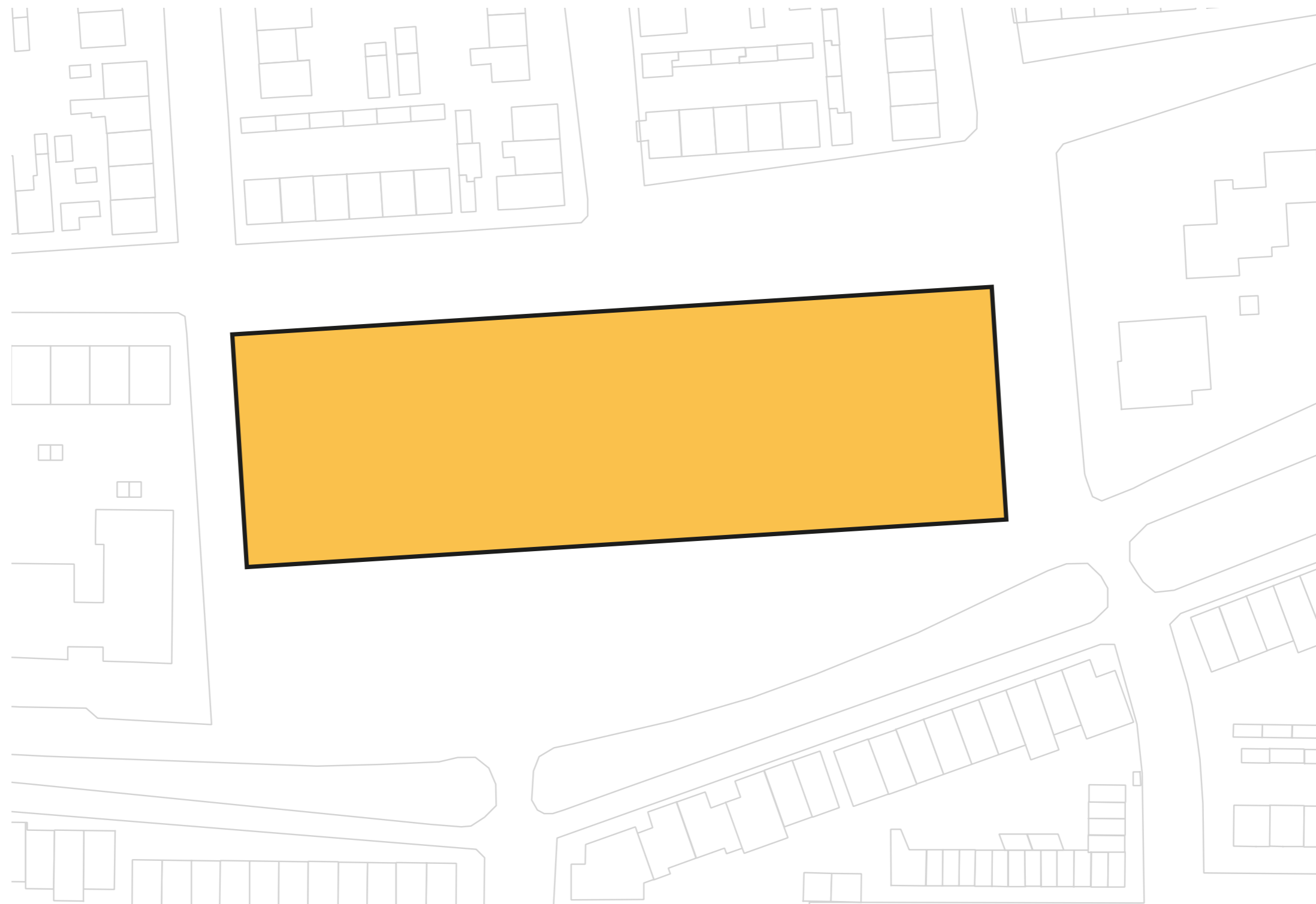
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Stap 0. Bestaande situatie



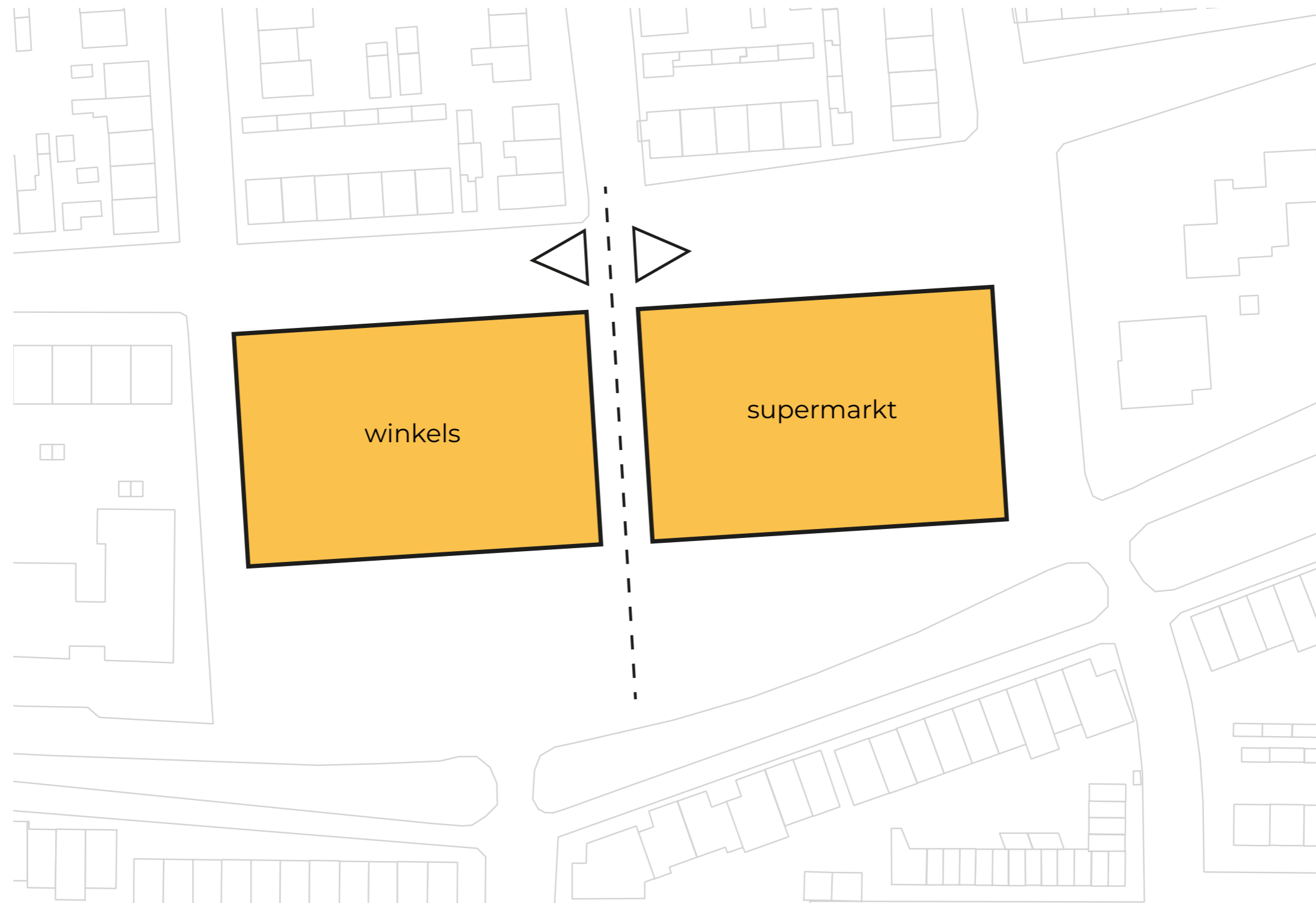
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Stap 1. Bebouwen



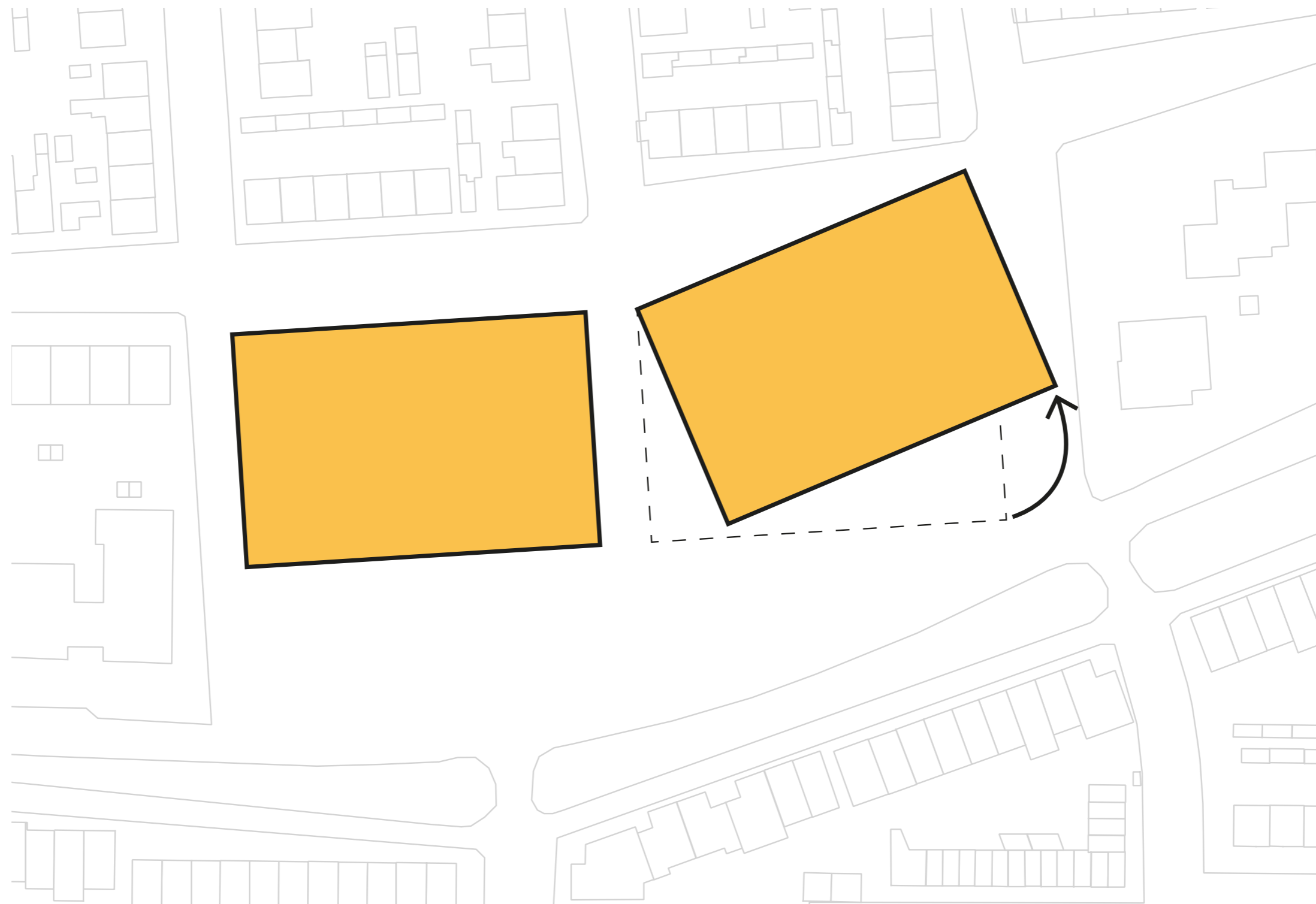
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Stap 2. Knippen



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Stap 3. Verdraaien



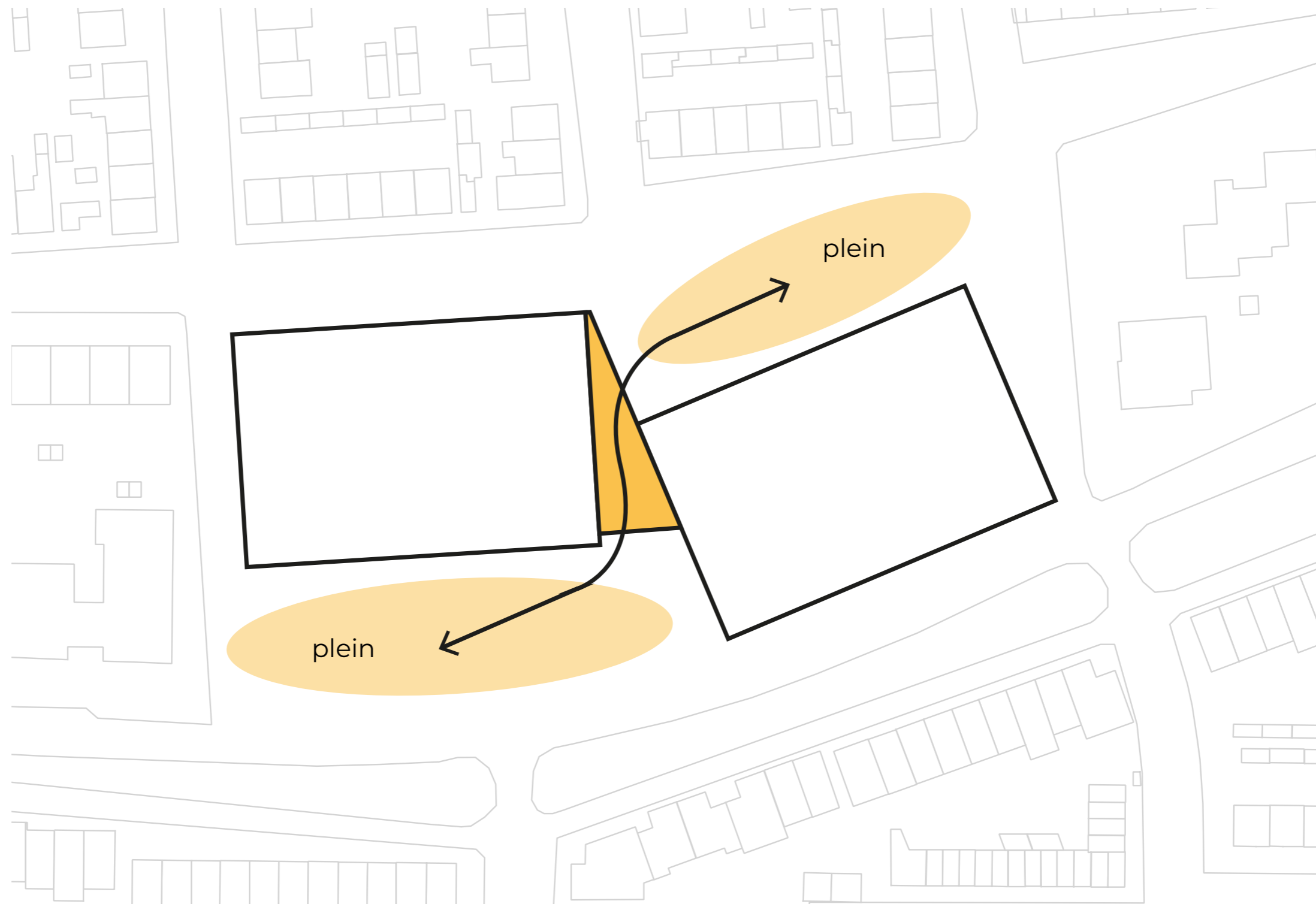
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Stap 4. Verschuiven



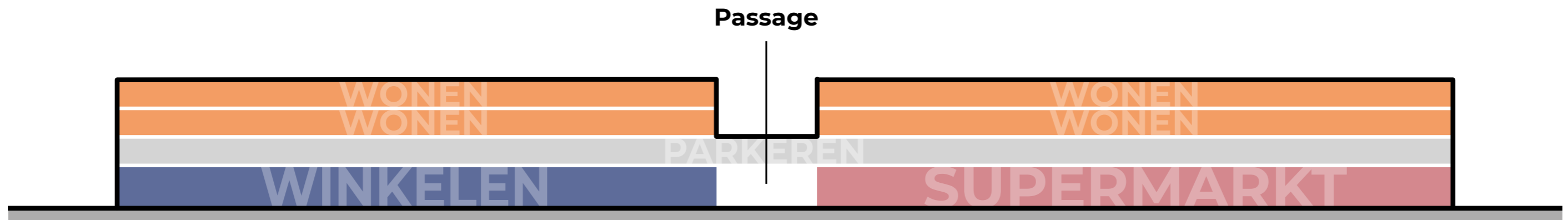
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Stap 5. Verbinden



STEDENBOUWKUNDIG PROFIEL

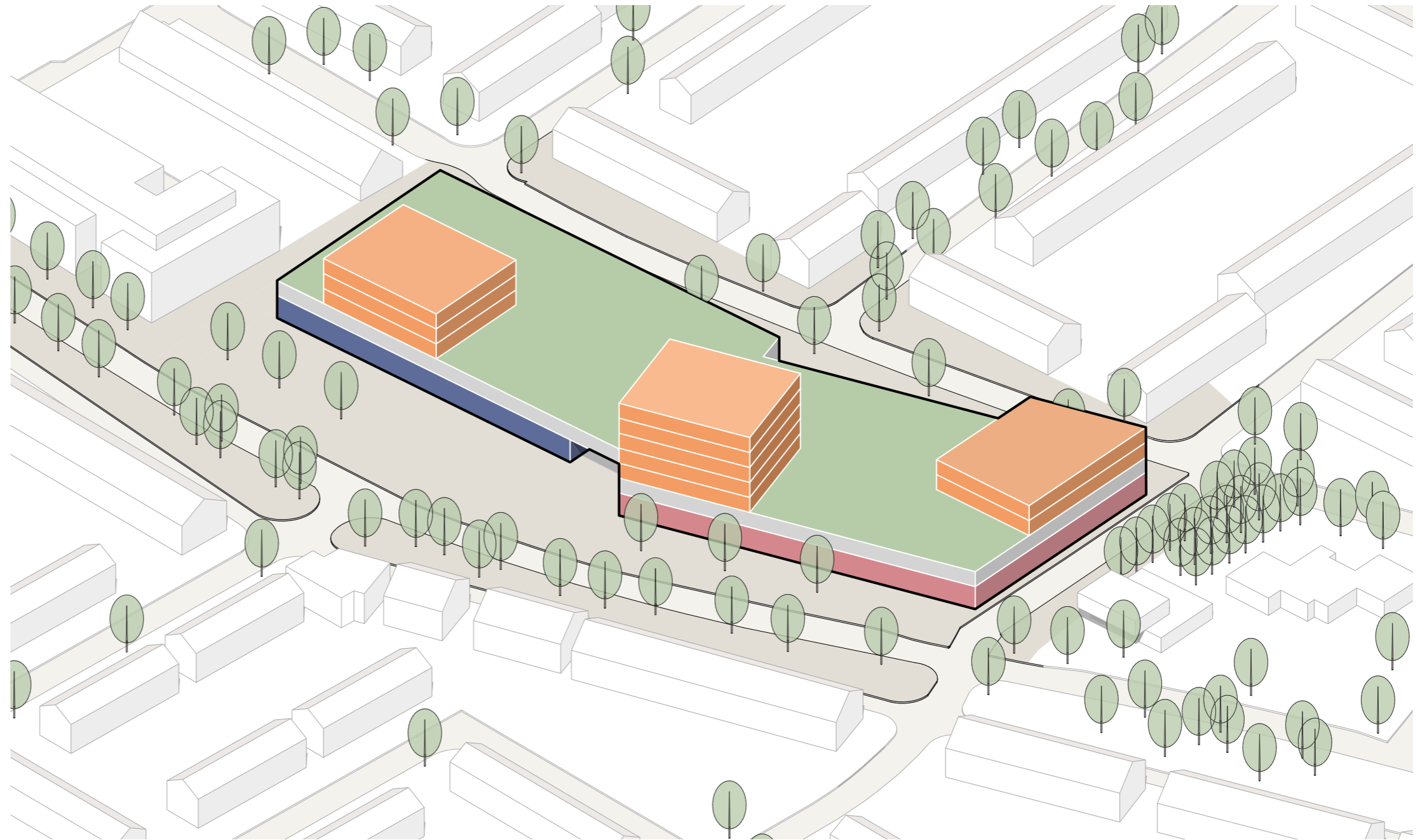
- Supermarkt aan oostzijde – Beukenhof
- Winkels aan westzijde – Notestraat
- Passage als verbinding tussen winkels en supermarkt
- Parkeren op eerste verdieping
- Opbouw met kleinschalig betaalbare woningbouw
- Aansluiting van gebouw op plein(en)



Schematische doorsnede

VARIANT A

- Variërende opbouwen
- Hoogteaccent bij entree passage
- Groen dak



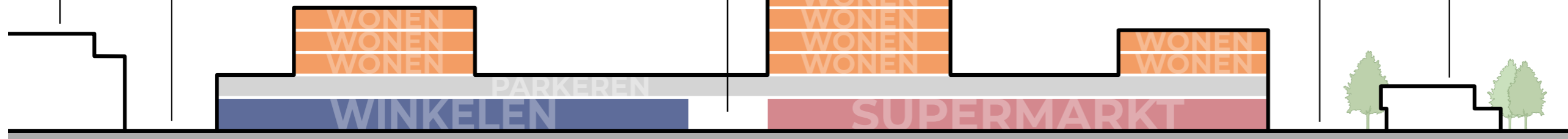
Appartementencomplex
Beukenstraat

Notestraat

Passage

Beukenhof

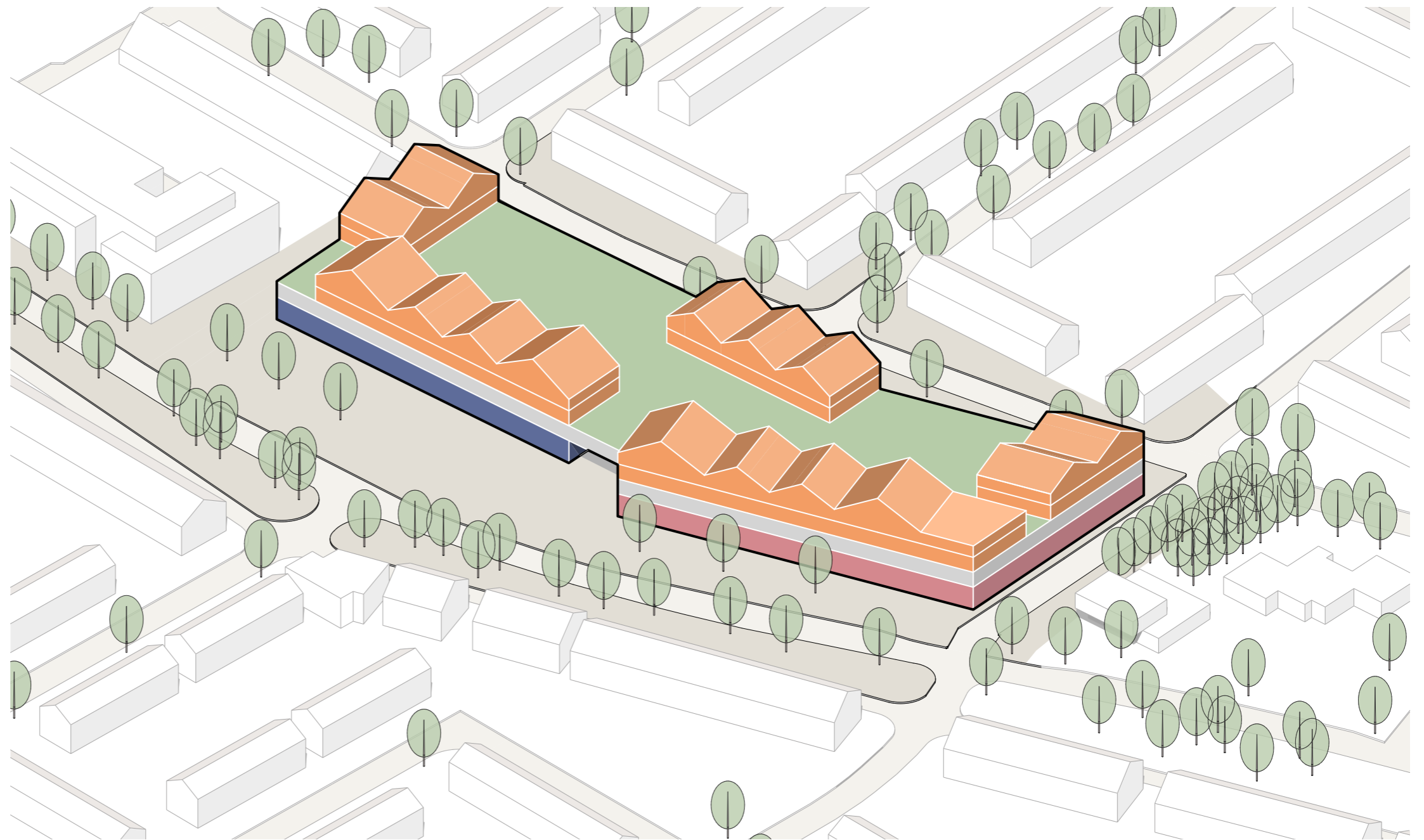
Kuub Makelaars



Langsdoorsnede

VARIANT B

- Kaplandschap als verwijzing naar omgeving
- Speelse positie van volumes
- Groen dak



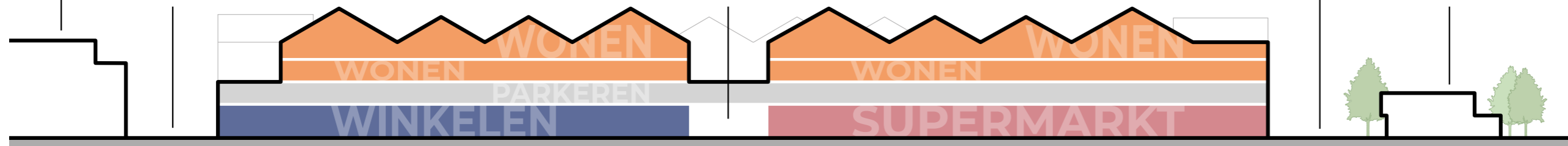
Appartementencomplex
Beukenstraat

Notestraat

Passage

Beukenhof

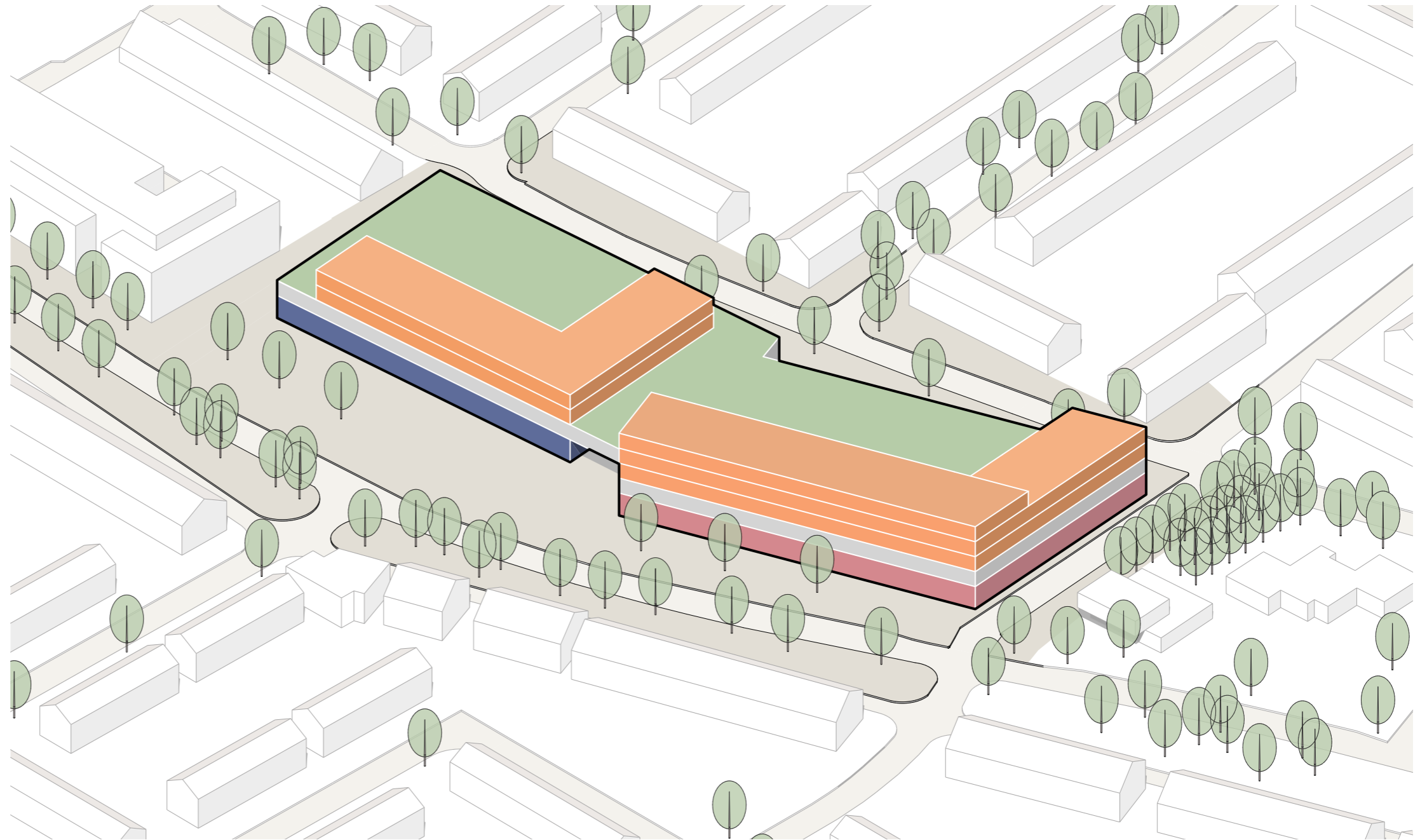
Kuub Makelaars



Langsdoorsnede

VARIANT C

- Langgerekte volumes
- Hoogteaccent langs de Beukenstraat
- Groen dak



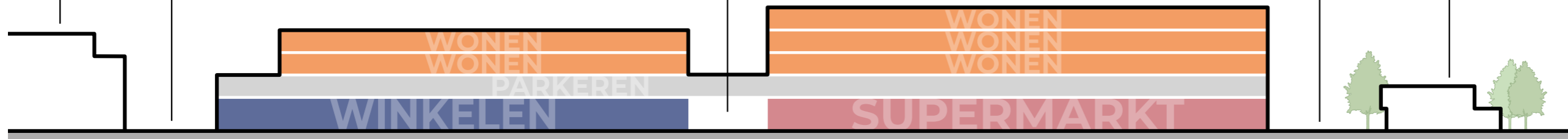
Appartementencomplex
Beukenstraat

Notestraat

Passage

Beukenhof

Kuub Makelaars



Langsdoorsnede