

concept april 2008

STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

Molenpolder Yerseke



AM Zeeland B.V.
Rosegracht 1
Postbus 396
4530 AJ Terneuzen
Tel. (0115) 618360



Gemeente Reimerswaal
Oude Plein 1
Postbus 70
4416 ZH Kruiningen
Tel. (0113) 395000



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen
Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233
4460 AE Goes
Tel. (0113) 276868



concept april 2008

STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

Molenpolder Yerseke



1. Inleiding	9
2. Beleid	13
3. Ruimtelijke analyse	17
4. Visievorming	25
5. Stedenbouwkundig masterplan	35





1. INLEIDING



topografische kaart Yerseke met locatie-aanduiding

1. INLEIDING



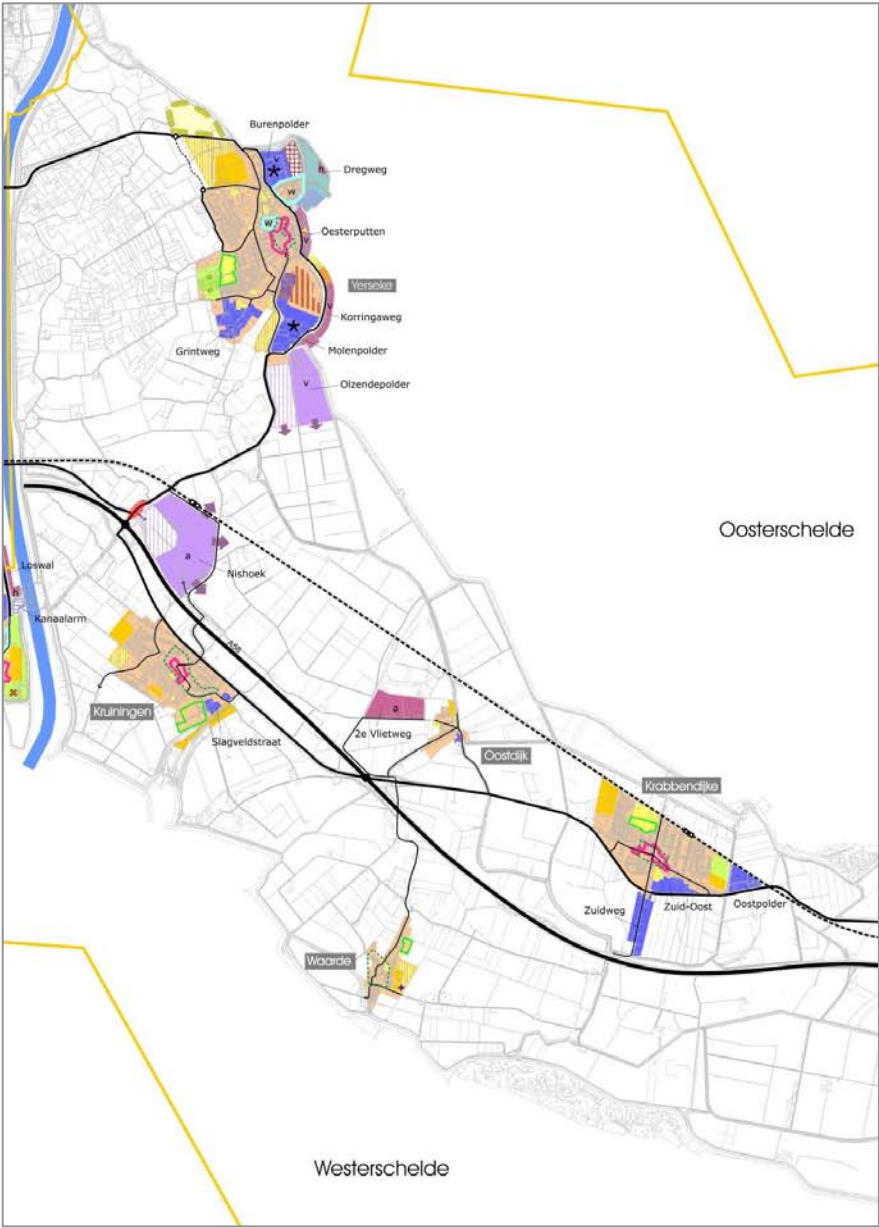
In de afgelopen maanden is door AM Zeeland, de gemeente Reimerswaal en Rothuizen van Doorn 't Hooft gewerkt aan het stedenbouwkundig masterplan voor de Molenpolder te Yerseke. De Molenpolder ligt ten zuidoosten van de kern en bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden, grondgebonden woningen en bedrijvigheid. De Molenpolder wordt begrensd door de historische kern van Yerseke in het noorden, de Oosterschelde aan de oostzijde, het landelijk gebied aan de westzijde en de bedrijvigheid van de Olzendepolder aan de zuidzijde. Kenmerkend aan de Molenpolder is haar diepe ligging tussen hoge dijklichamen. De directe omgeving van de polder is hierdoor alleen vanaf de dijken te ervaren.

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Reimerswaal is het noordelijk deel van de Molenpolder aangewezen als 'dorpontwikkelingsgebied' en het zuidelijk deel als '(te herstructureren) bedrijventerrein'. Beide ontwikkelingen hebben een grote impact op het gebied en vragen om een goede ruimtelijke afstemming op elkaar en de directe omgeving. Om tot een goede afstemming en een breed gedragen ontwikkeling te komen, is een werkgroep opgericht met vertegenwoordigers vanuit verschillende disciplines binnen de gemeente en AM Zeeland, om in een interactief proces de kansen en mogelijkheden van het gebied te verkennen.

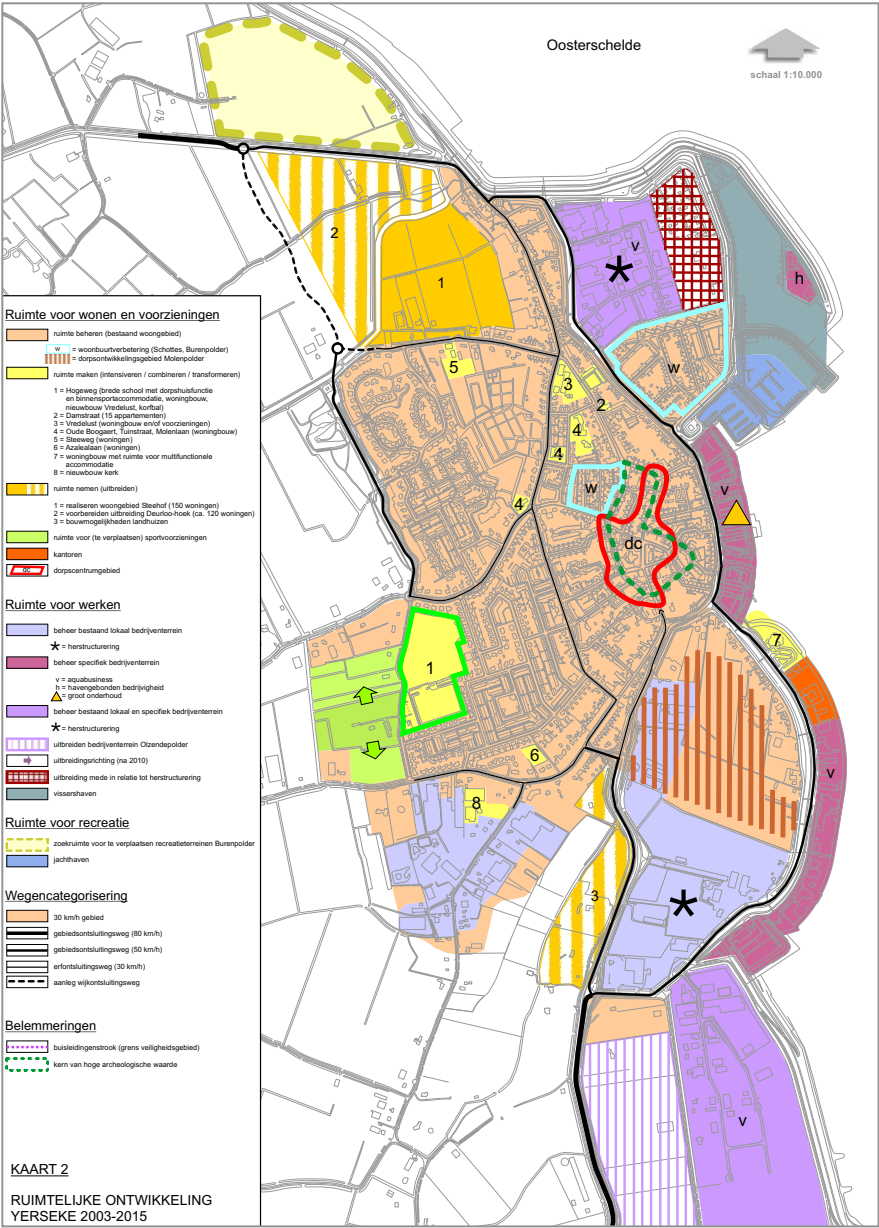
Deze rapportage vormt een weerslag van het werkproces. Door middel van beeldmateriaal wordt de conceptuele gedachtevorming over de gewenste ontwikkelingsrichting van de Molenpolder verbeeld. Het voorliggende document is een discussiestuk dat de basis vormt voor het te voeren overleg met verschillende instanties en belanghebbenden om tot een nadere uitwerking te komen.



2. BELEID

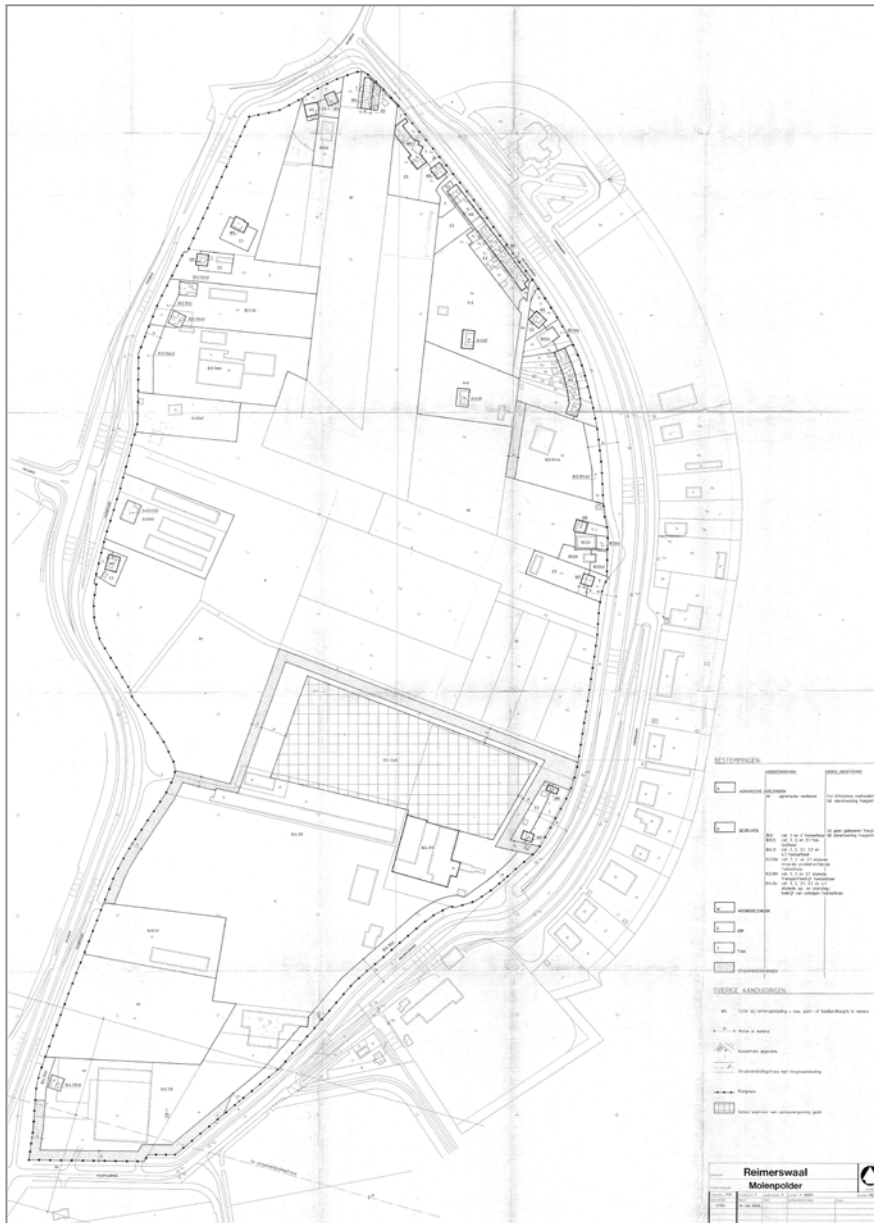


Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Reimerswaal
Structuurschets kernen



Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Reimerswaal
Structuurschets Yerseke

2. BELEID



Bestemmingsplan Molenpolder (1994)

Eind 2003 is door de gemeente Reimerswaal de 'Structuurschets kernen 2003 – 2015' vastgesteld. Hierin is de integrale toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente vastgelegd en de uitwerking daarvan voor iedere kern afzonderlijk in beeld gebracht. Voor de kern Yerseke valt op dat aan de noordzijde een grootschalige dorpsuitbreiding en aan de zuidzijde, langs de Molendijk, een kleinschalige uitbreiding in de vorm van landhuizen is gepland. De bedrijvigheid rondom Yerseke is hoofdzakelijk watergerelateerd. Aan de noordzijde van het dorp vlakbij de haven; aan de oostzijde van het dorp langs de Oosterschelde en in de Olzendepolder. Voor het bedrijventerrein in de Olzendepolder is een uitbreiding gepland tot aan de Molendijk. Aan de zuidzijde van het dorp liggen een tweetal bedrijventerreinen die qua ligging en bedrijvigheid niet direct gerelateerd zijn aan het water, waaronder de Molenpolder.

De Molenpolder kan volgens de ontwikkelingsvisie in de toekomst ruimte bieden aan bedrijvigheid en wonen. De bedrijvigheid is geconcentreerd ten zuiden van de huidige schelpenmaalterij; de woningbouw ten noorden daarvan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Molenpolder', daterend uit 1994, heeft de Molenpolder overwegend een agrarische bestemming, met uitzondering van enkele bedrijven aan de zuidzijde en de woningen achter de dijken aan de oost- en westzijde. Om de ontwikkeling naar woongebied en bedrijventerrein mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan herzien moeten worden.



3. RUIMTELIJKE ANALYSE





bodemtypen

- lichte zavel (kalkrijke poldervaaggronden)
- zware zavel (kalkrijke poldervaaggronden)
- lichte klei (kalkrijke poldervaaggronden)
- lichte zavel (kalkarme poldervaaggronden)



zettingsgevoeligheid

- weinig zettingsgevoelig
- sterk zettingsgevoelig

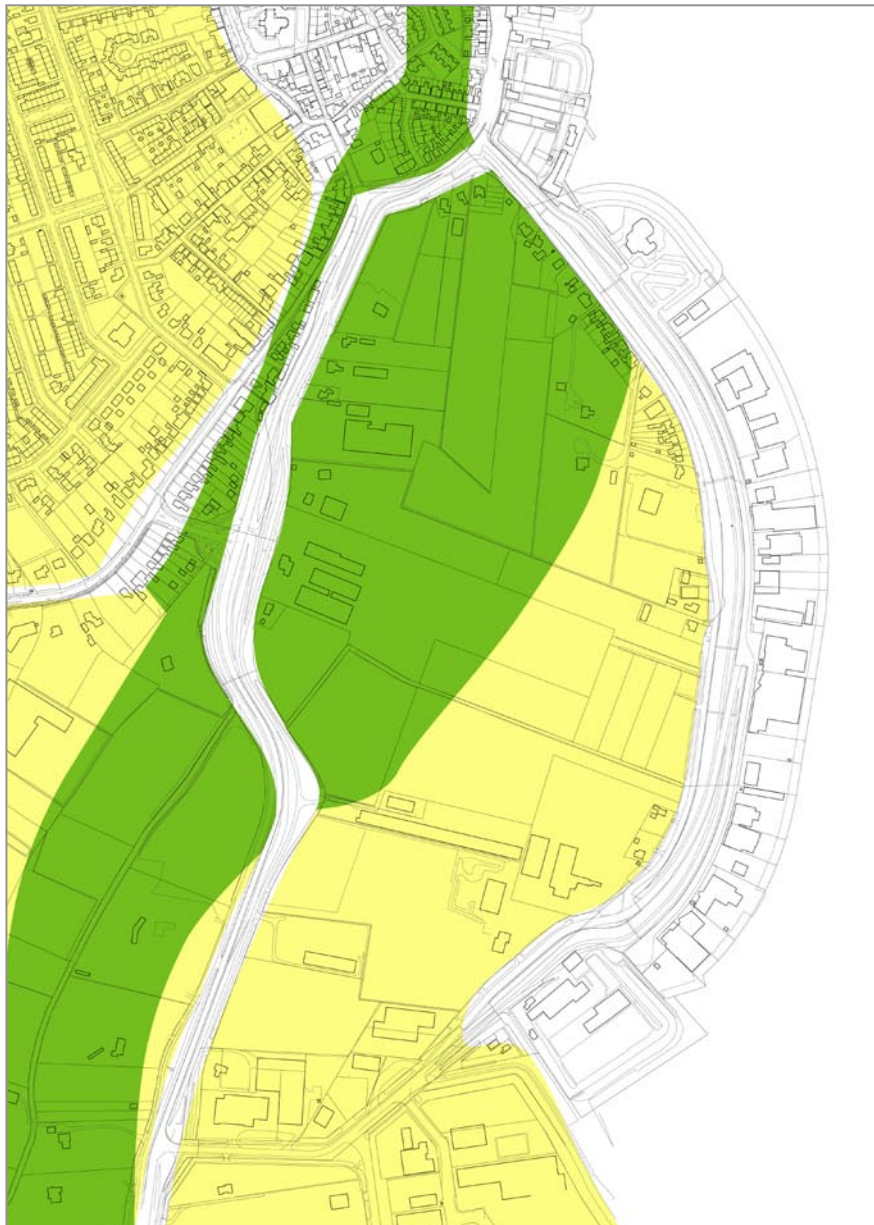
3. RUIMTELIJKE ANALYSE

De ruimtelijke structuur van een gebied wordt bepaald door een aantal verschillende lagen of deelstructuren. Zo zijn de zogenaamde onderste lagen (water, bodem etc.) structureerbepalend voor de occupatie van een gebied. Omwille van hun structurerende karakter is het belangrijk de verschillende lagen goed in beeld te brengen.

De Molenpolder bestaat uit kalkrijke poldervaaggronden (zeekleigronden), opgebouwd uit lichte en zware zavel en lichte klei. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 40 tot 80 cm beneden maaiveld; de gemiddelde laagste grondwaterstand op -120 cm of dieper.

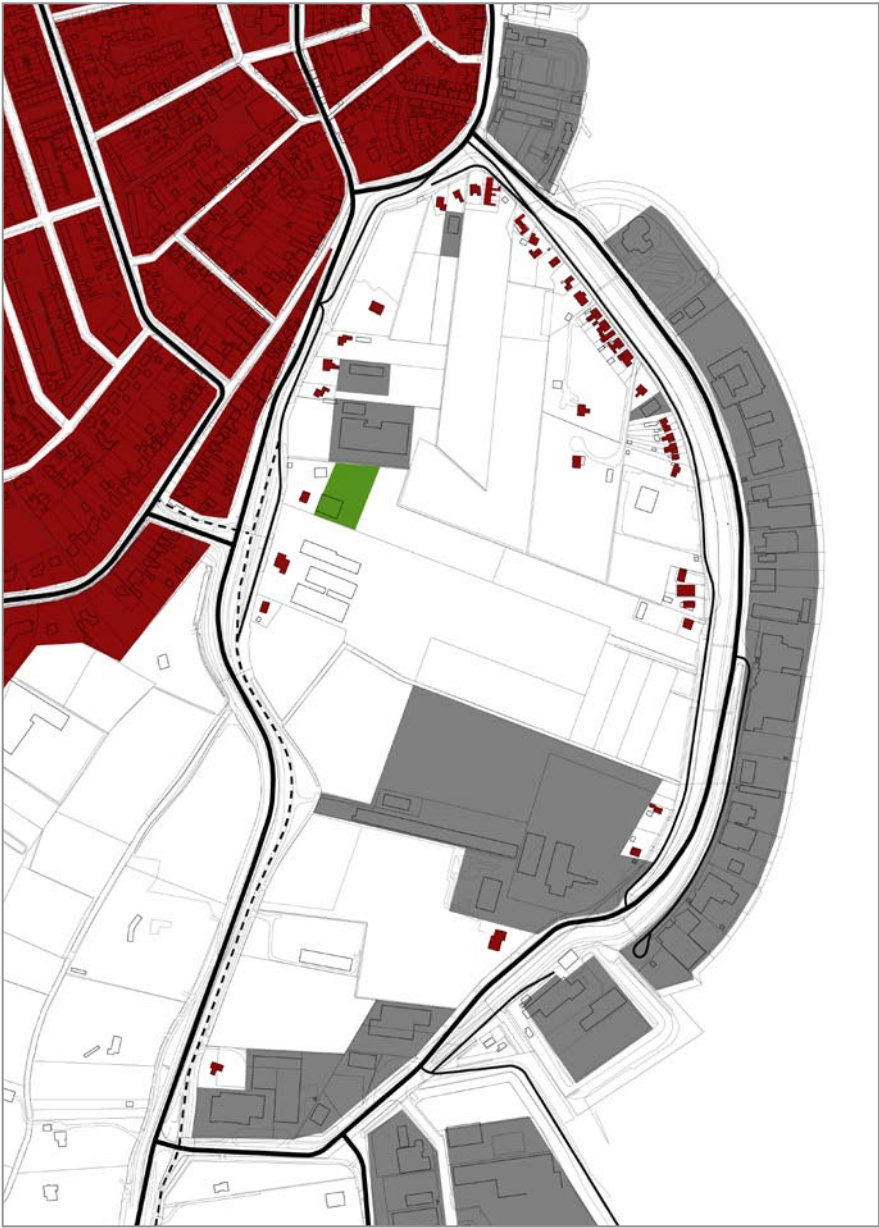
Om water als ordenend principe in te kunnen zetten, zijn door de provincie Zeeland 'waterkansenkaarten' uitgewerkt. Voor verschillende functies en gebruiken zijn op basis van de hydrologische gegevens de kansen en knelpunten in beeld gebracht. De kansenkaarten voor het stedelijk gebied geven aan waar stedelijke uitbreidingen, vanuit het waterbeheer, bij voorkeur gelokaliseerd kunnen worden. Deze kaart is opgemaakt op basis van drie criteria: de zettingsgevoeligheid, de infiltratiemogelijkheden en de waterhuishouding.

Uit de analysekaarten blijkt dat de omgeving van de Molenpolder een gebied is met nauwelijks infiltratiemogelijkheden. Op de gecombineerde geschiktheidskaart is weergegeven welke gebieden vanuit waterbeheer geschikt zijn voor stedelijke uitbreiding. Hieruit blijkt dat het noordwestelijk deel van de Molenpolder geschikt is voor stedelijke uitbreiding; het zuidoostelijk deel is minder geschikt.



geschiktheid voor stedelijke uitbreiding

- minder geschikt (geen infiltratiemogelijkheden)
- geschikt (beperkte infiltratiemogelijkheden)



functies

- woonbebouwing
- industrie / bedrijvigheid
- agrarische bedrijvigheid
- hoofdontsluiting
- secundaire ontsluiting
- langzaamverkeersontsluiting



landschappelijke opbouw

- dijken
- opgaand groen
- akkerland
- weiland
- boomgaard
- waterloop

3. RUIMTELIJKE ANALYSE



oester- en mosselverwerkende bedrijven



agrarische gronden in de Molenpolder

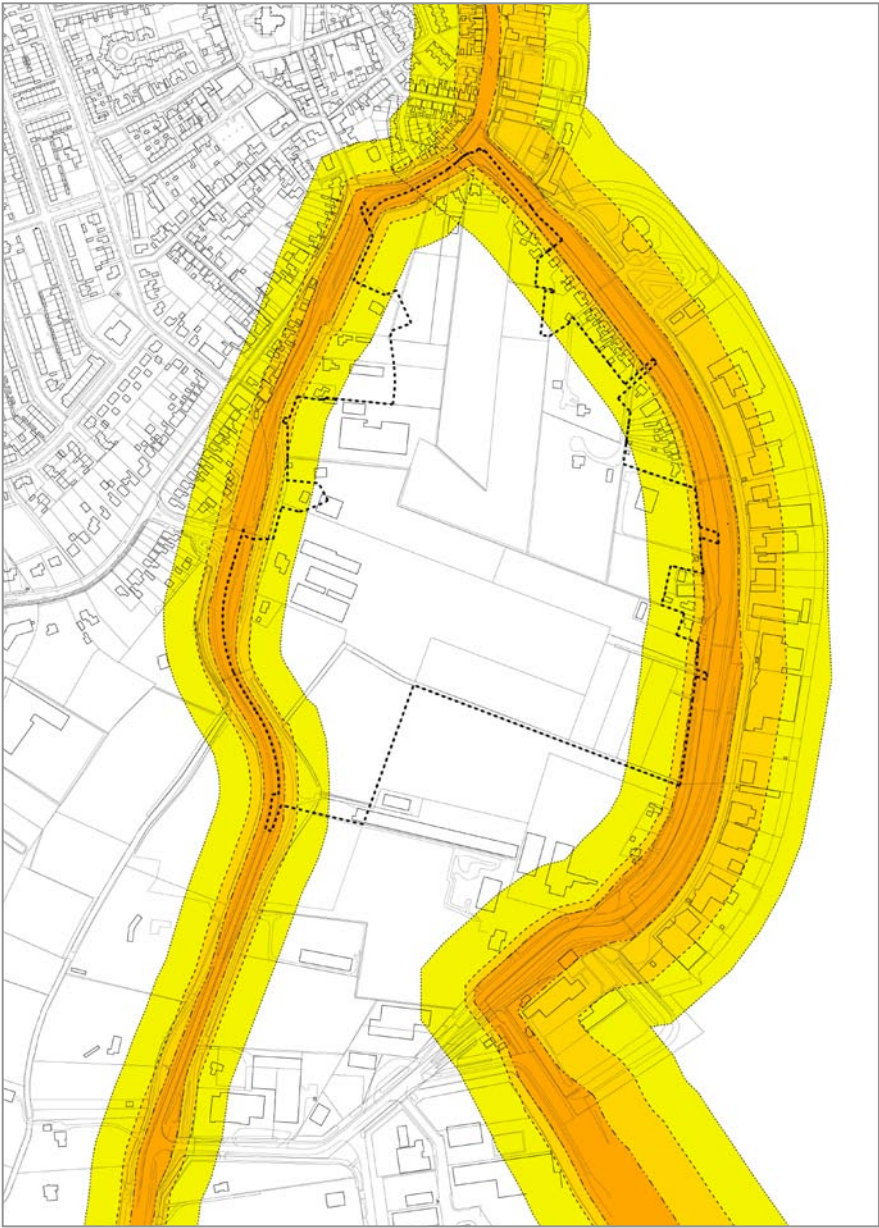


boomgaard in de Molenpolder

Achter de dijk, die de oostgrens van het plangebied vormt, ligt een reeks van oester- en mosselverwerkende bedrijven, die direct aan de Oosterschelde gelegen zijn. In de Molenpolder is de grootschalige schelpenmaalterij een beeldbepalend element in het landschap. Niet zozeer de bedrijfsbebouwing domineert het landschap, maar wel de hoge bergen schelpen, die als witte heuvels in het landschap liggen. De overige bedrijvigheid in de Molenpolder bestaat uit een enkele agrariër en kleinschalige bedrijvigheid, zoals bijvoorbeeld een garage en een transportbedrijf.

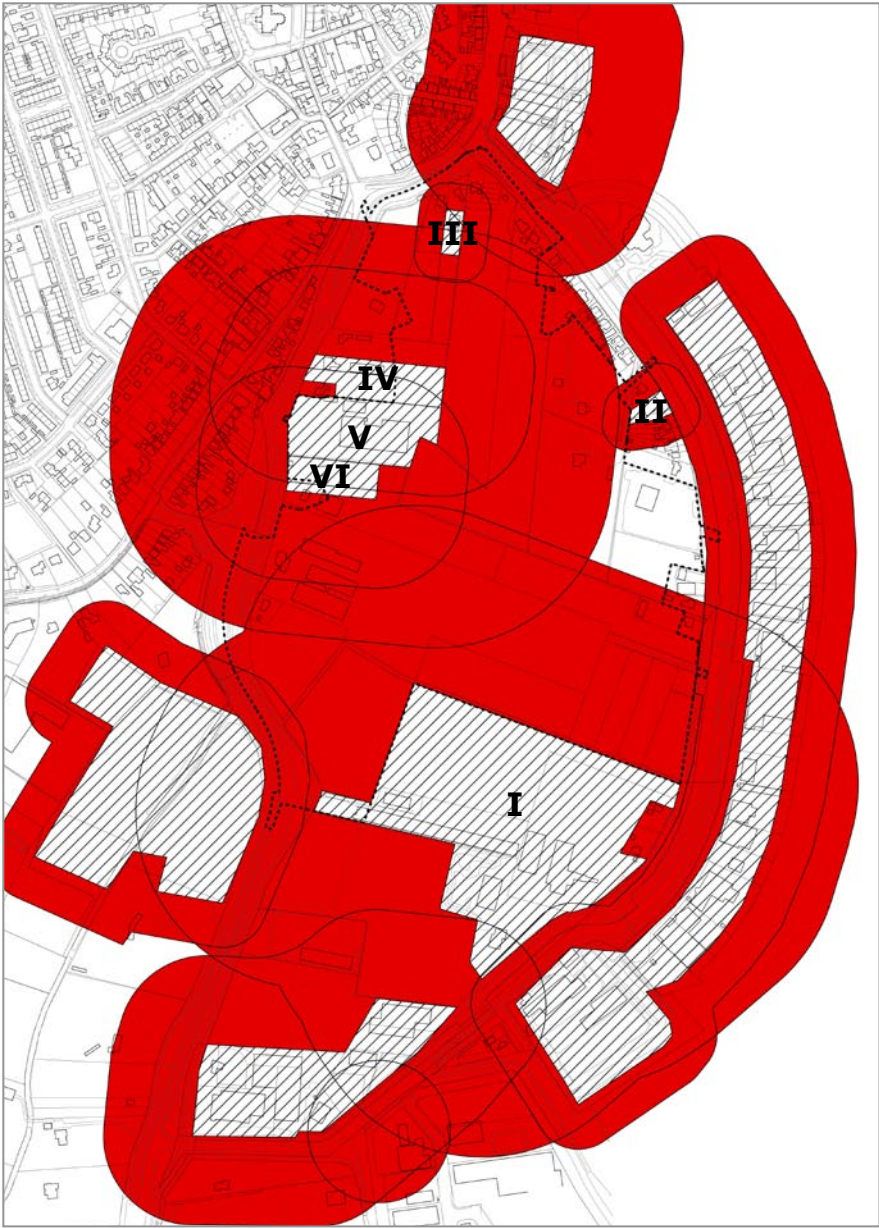
Het landschap in de Molenpolder is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik (akkerland of weideland). Enkele opvallende landschappelijke elementen zijn een voormalige boomgaard in het noordoosten van de Molenpolder, een in bedrijf zijnde boomgaard in het westen en een groensingel rond een weiland centraal in de Molenpolder. Op een enkele waterloop na, zijn de waterlopen onder aan de dijk aan de randen van het plangebied gesitueerd. De huidige landschappelijke opbouw van de Molenpolder is ecologisch gezien niet bijzonder waardevol.





keurzonering waterschap

- kernzone
- beschermingszone
- aandachtszone



huidige milieuzonering

- I 200 m schelpenmaalterij Van der Endt-Louwerse
- II 30 m handel in vloeibare brandstoffen Den Toonder
- III 30 m groothandel in horeca-artikelen L. Weeland
- IV 100 m garagebedrijf / spuitinrichting C. Slabbekoorn
- V 200 m minerale produktenfabriek Endy B.V.
- VI 100 m gemengd bedrijf Verboom

3. RUIMTELIJKE ANALYSE



oester- en mosselverwerkende bedrijven



schelpenmaalterij



Korringaweg

Bij de ontwikkeling van de Molenpolder tot woongebied vormen in de huidige situatie milieuhinderzones een belemmering. Daarnaast hebben de omringende dijken een keurzonering, opgelegd door het waterschap. Deze keurzonering is opgebouwd uit een kernzone, een beschermingszone en een aandachtszone. Binnen de kern- en beschermingszones van waterkeringen zijn de meeste activiteiten verboden.

Ten aanzien van de huidige milieuzonering van de bedrijven in en rond de Molenpolder zullen er maatregelen genomen moeten worden om woningbouw in de Molenpolder mogelijk te maken. De milieuzonering van de schelpenmaalterij wordt als harde grens voor woningbouw gezien, omdat het verplaatsen van het bedrijf naar een andere locatie binnen een periode van circa 15 jaar niet reëel wordt geacht. Voor de overige bedrijvigheid in en rond het noordelijk deel van de Molenpolder zal een andere oplossing gezocht moeten worden.



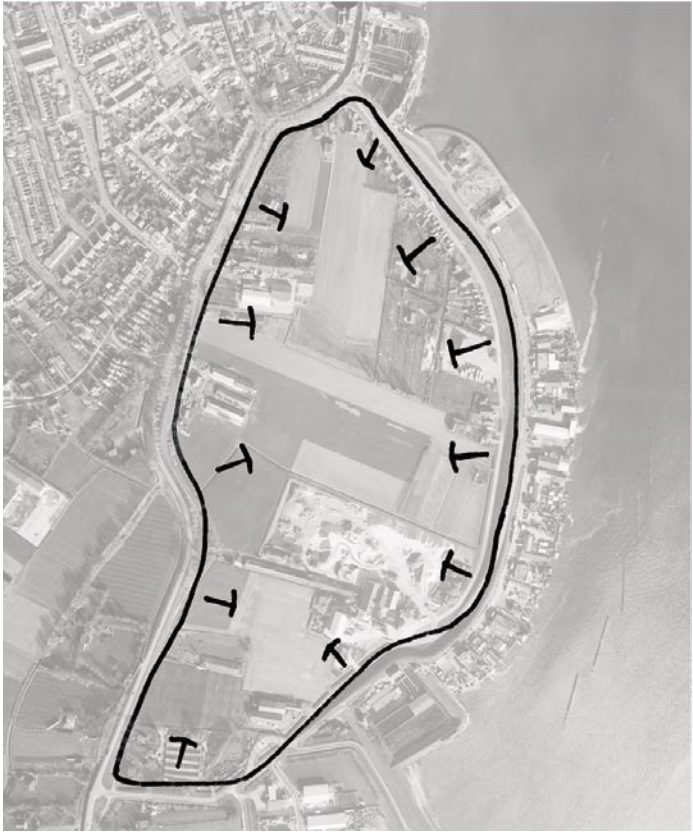


4. VISIEVORMING





beperkte relatie met Yerseke



afgeschermd door diepe ligging



verschil korrelgrootte noord / zuid



dorpshuisgebied / kennisboulevard

4. VISIEVORMING

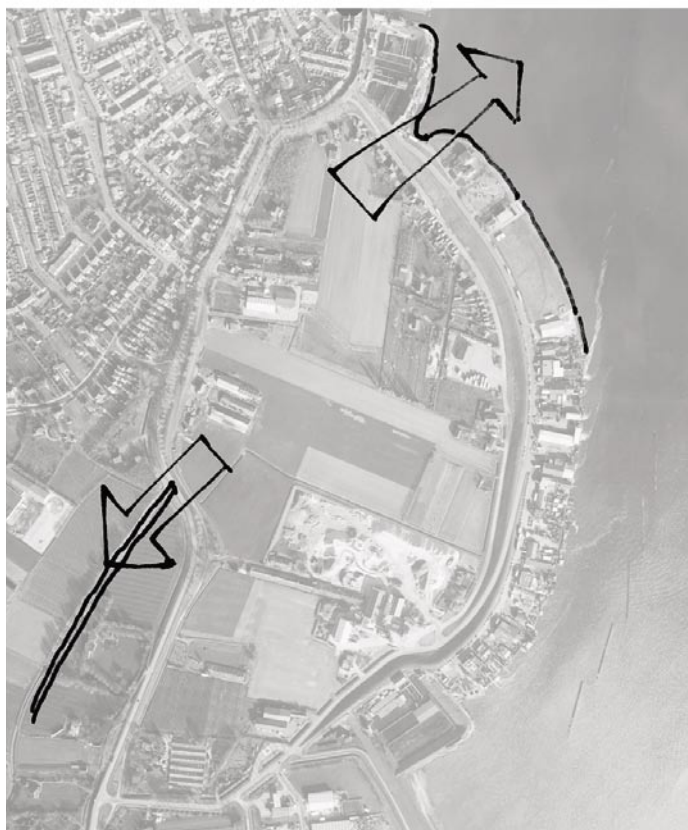


verkeer oostzijde verzwaren

Door de diepe ligging achter hoge dijklichamen kent de Molenpolder weinig relatie met zijn omgeving. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied tot woon- en werkgebied is het versterken van de relatie tussen de Molenpolder en haar omgeving: de (historische) kern van Yerseke, het landelijk gebied en de Oosterschelde. Uitgangspunt hierbij is het introduceren van een heldere ontsluitingsstructuur om het transport van en naar de bedrijven te scheiden van het woon-/werkverkeer.

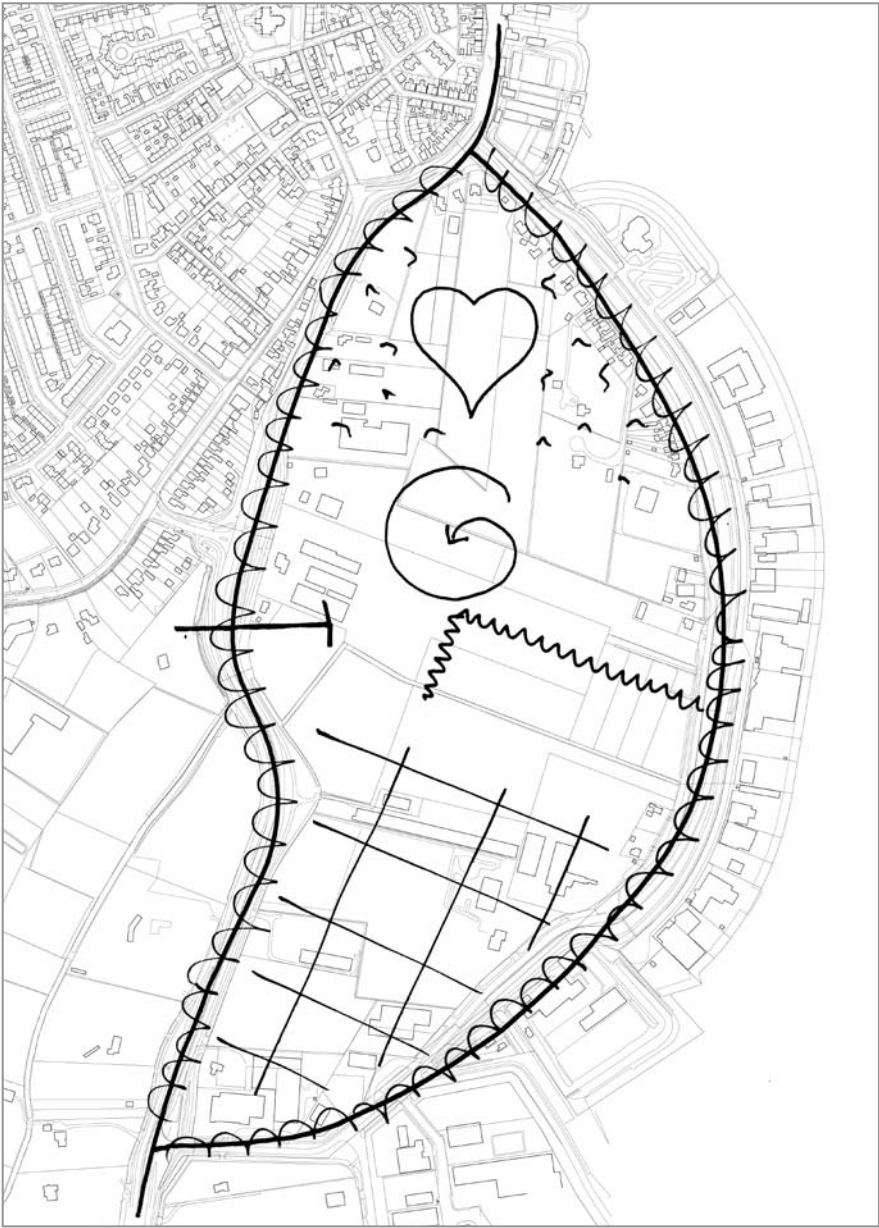
De Molenpolder krijgt een functionele tweedeling in een zuidelijk en noordelijk deel. Het zuidelijk deel van de Molenpolder kent een grotere korrelgrootte en biedt ruimte aan (grootschalige) bedrijvigheid. De aanvoerroute voor deze bedrijven loopt via de Molendijkseweg. Het noordelijk deel van de Molenpolder kent een kleinere korrelgrootte, aansluitend bij de woonbebouwing van de kern. De aanvoerroute voor dit deel van het plangebied loopt via de Molendijk.

Aan de noordzijde buiten het plangebied, aan de Oosterschelde, wordt gedacht aan het realiseren van een dorps huis en een kennisboulevard, wellicht gecombineerd met woningbouw. Deze ontwikkeling kan van meerwaarde zijn voor de ontwikkeling van de Molenpolder, indien hier ruimtelijk en programmatisch op aan kan worden gesloten.

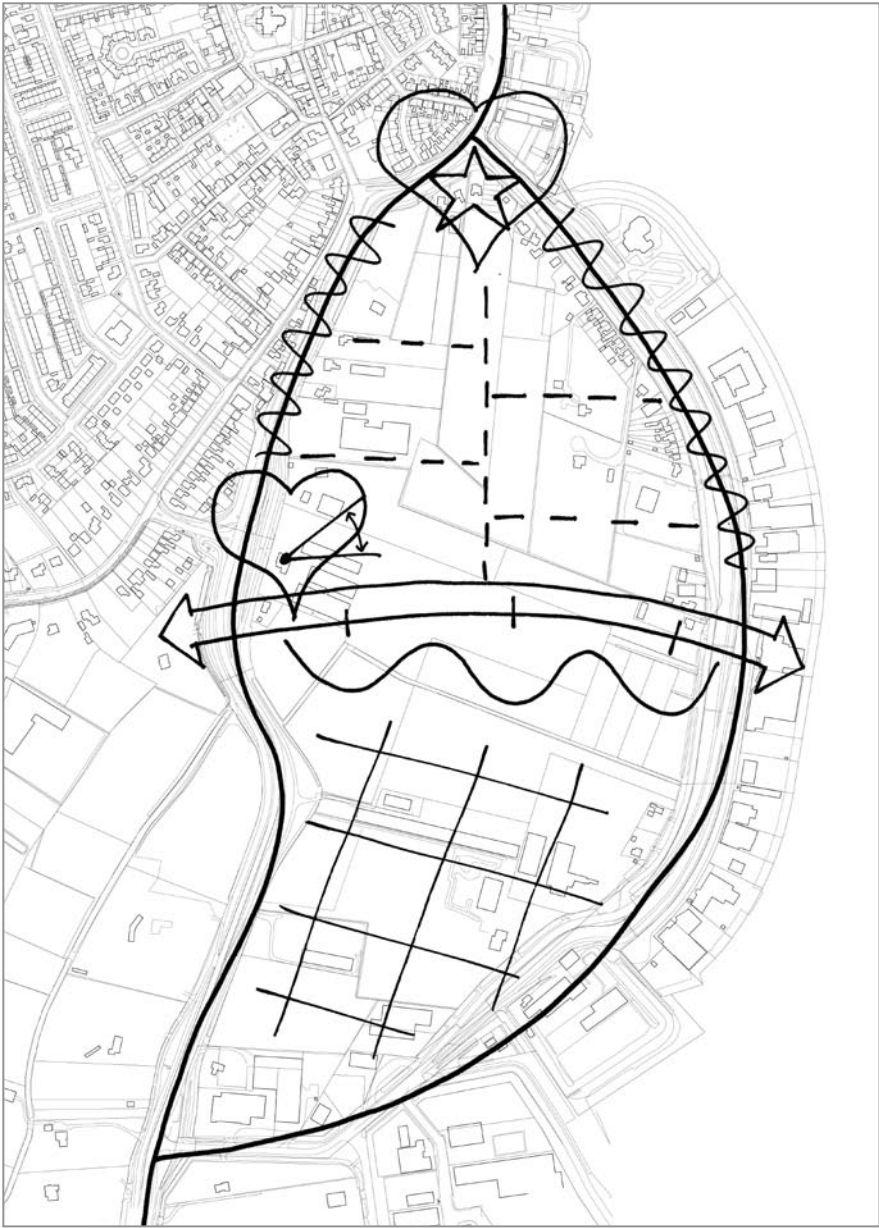


relatie met het water



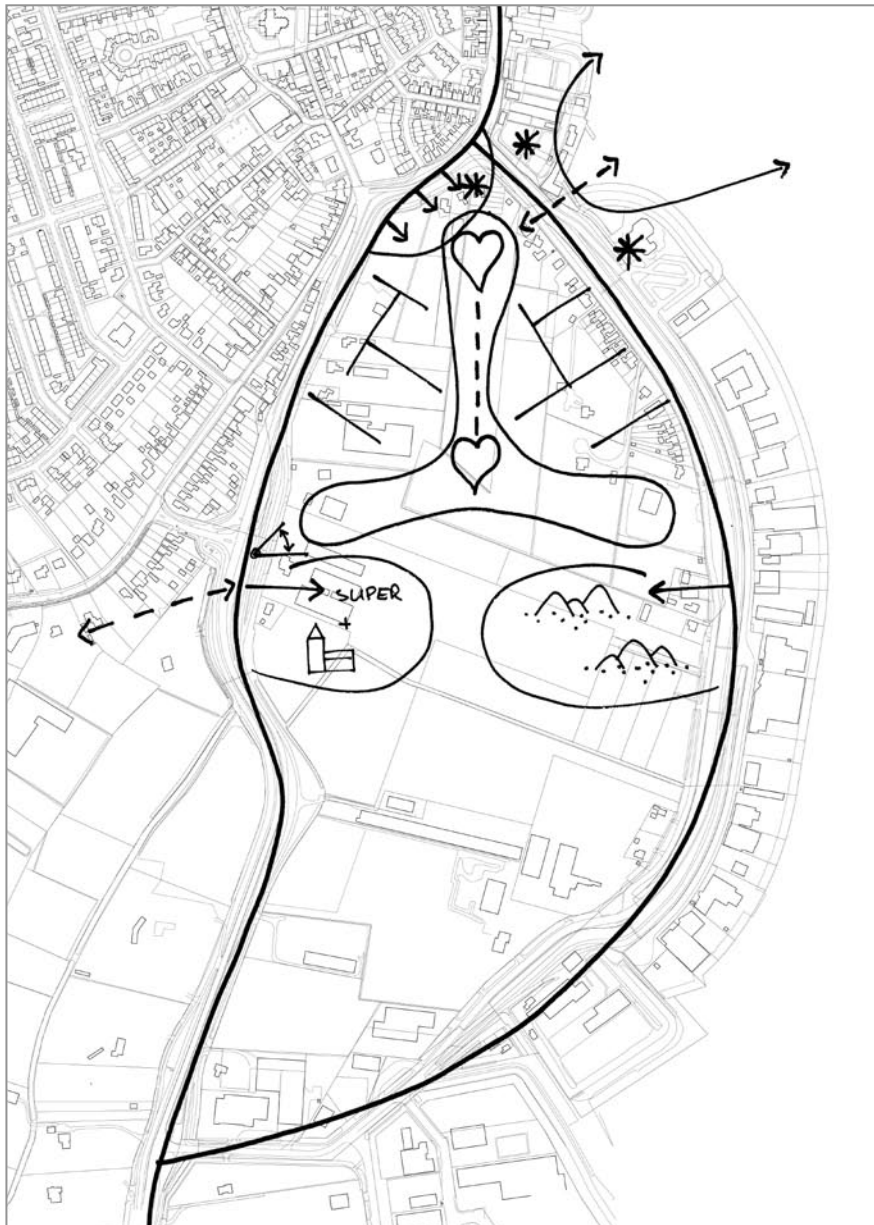


model A



model B

4. VISIEVORMING



model C

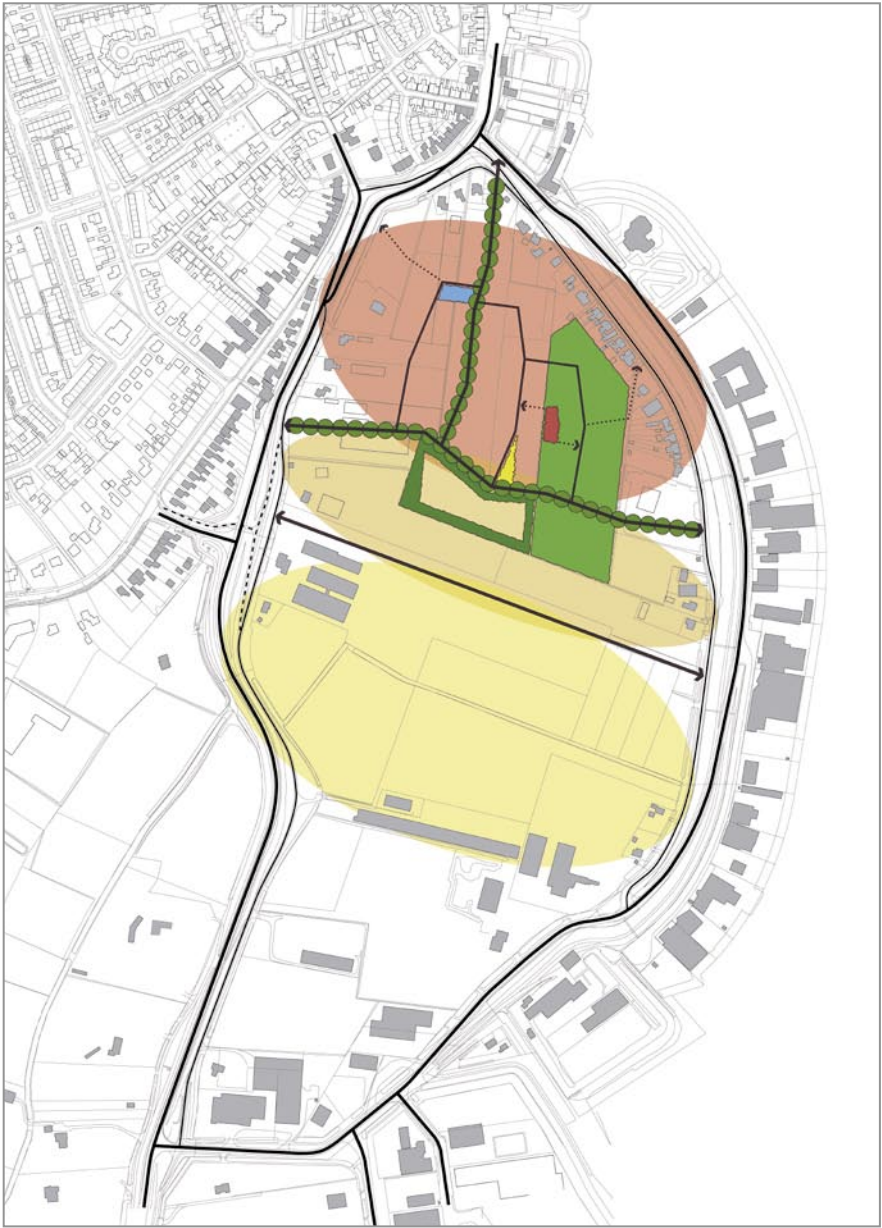
Het interactieve proces wat geleid heeft tot het voorliggende stedenbouwkundig masterplan is enkele maanden geleden gestart met een workshop waaraan door diverse betrokken ambtenaren van de gemeente, een afvaardiging van AM Zeeland, Rothuizen van Doorn 't Hooft en RBOI is deelgenomen. Tijdens de workshop is in drie gemengde teams nagedacht over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de Molenpolder. De verschillende ideeën zijn vertaald in de hiernaast afgebeelde conceptmodellen.

Model A gaat uit van een zeer intern gerichte ontwikkeling, waarbij de Molenpolder door zijn ligging gezien wordt als een 'eiland' in het omliggende landschap. Dit uitgangspunt kan versterkt worden door de ontwikkeling een zeer introvert karakter te geven en niet te streven naar nadrukkelijke relaties met de omgeving. De bestaande landschappelijke structuur is de basis van de ontwikkeling van het gebied. Het 'hart' van het gebied wordt gekenmerkt door een hogere woningdichtheid, die afloopt naar de randen van het gebied. De bestaande bedrijven aan de zuidzijde van de Molenpolder worden 'ingepakt' in het groen.

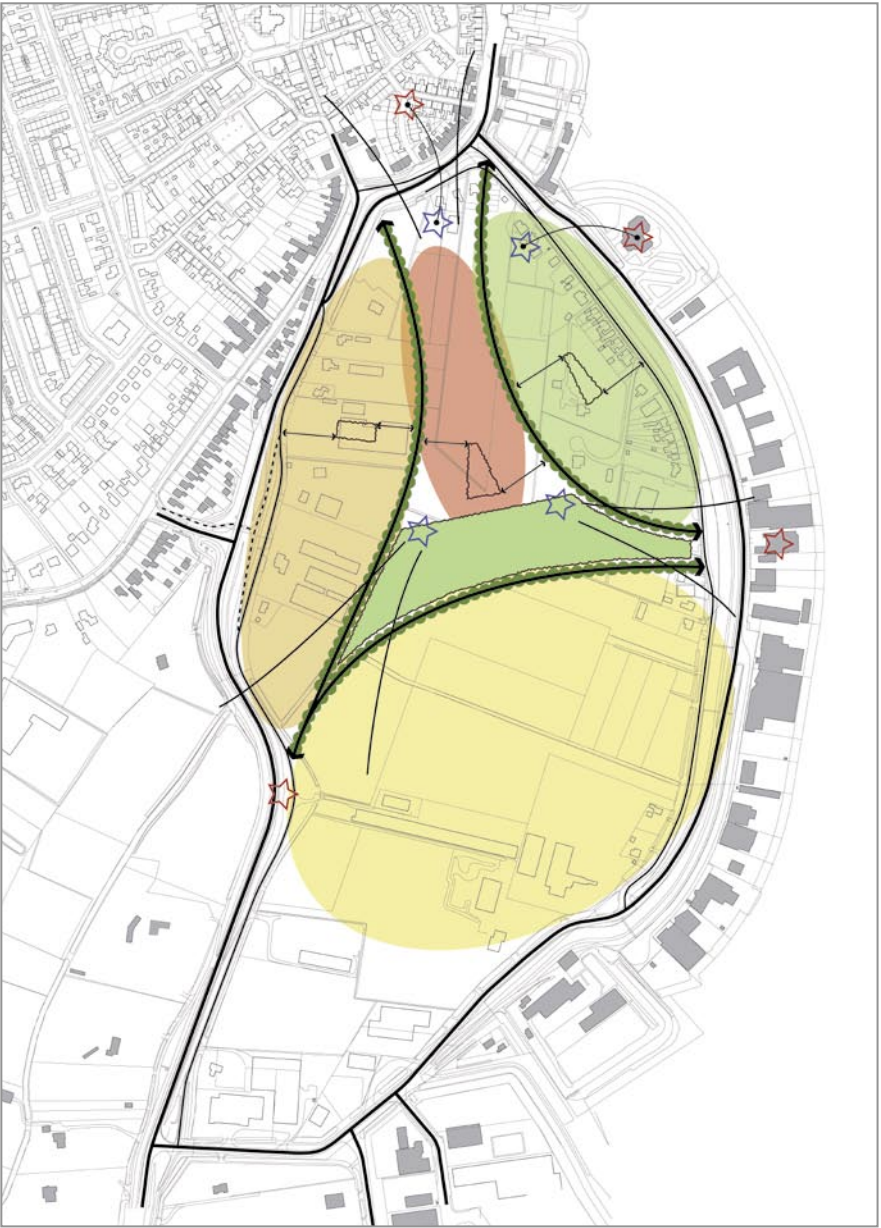
Model B gaat eveneens uit van de gedachte dat de Molenpolder, door haar ligging, een sterk op zichzelf staande landschappelijke eenheid is. Echter in dit concept wordt wel gestreefd naar het leggen van relaties met de omgeving. De oost-west georiënteerde hoofdas is de structuurdrager van het plangebied en creëert een entree voor het plangebied vanaf de Molendijk en de Korringaweg. De functionele scheiding tussen woningbouw aan de noordzijde en bedrijvigheid aan de zuidzijde manifesteert zich aan deze as.

Ook in dit model wordt uitgegaan van het inzetten van de bestaande landschappelijke structuur als basis voor de woningbouwontwikkeling. De overgang naar de historische kern en de Oosterschelde aan de noordzijde en de entree vanaf de Molendijk aan de westzijde worden gemarkeerd middels een accent, in de vorm van een bijzondere functie of bebouwingstypologie.

Model C gaat uit van het leggen van relaties met de omgeving om daarmee de Molenpolder 'zichtbaar en beleefbaar te maken' voor haar omgeving. Dit uit zich in het noorden van het plangebied in het aansluiten van het plangebied op het niveau van de dijk. Om de Molenpolder een sterke eigen identiteit te geven is er voor gekozen het 'hart' van het plangebied te benadrukken middels en grote waterpartij. Hiermee krijgt het plangebied niet alleen een sterke eigen identiteit, maar is eveneens de openheid en daarmee de ervaring van het plangebied vanuit de omgeving gegarandeerd. De waterpartij vormt de landschappelijke overgang tussen de bedrijvigheid in het zuiden en de woningbouw in het noorden van de Molenpolder. Deze overgang wordt benadrukt door het 'heuvellandschap' van de schelpenmaalterij door te zetten in een heuvelachtig bedrijvenlandschap.



concept I



concept II

4. VISIEVORMING

De geschetste modellen uit de eerste workshop zijn voor de tweede bijeenkomst vertaald in twee concepten.

Concept I gaat uit van het sterk introverte karakter van de Molenpolder. De verdiepte ligging en kleinschaligheid van met name het noordelijk gedeelte, maakt het minder makkelijk om relaties te leggen met de omgeving. Een kleinschalige ontwikkeling van de Molenpolder op basis van de bestaande landschappelijke structuur is dan ook het uitgangspunt. Dit laat zich vertalen in het versterken van de bestaande landschappelijke eenheden, zoals de boomgaard en de groensingel. Hiermee ontstaan vanzelfsprekende woonbuurten met een eigen identiteit.

De overgang tussen de woningbouw in het noorden en de bedrijvigheid in het zuiden wordt gevormd door een woonwerkmilieu.

Concept II gaat uit van het leggen van vele en diverse relaties met de omgeving. Dit laat zich vertalen in de geïntroduceerde verkeersstructuur, die letterlijk verbindingen legt tussen de Molenpolder en haar omgeving. Door de aansluiting op de omliggende verkeersstructuur op niveau te realiseren opent de Molenpolder zich letterlijk naar haar omgeving. De ontsluitingsstructuur creëert een viertal deelgebieden, die in het 'hart' van het plangebied samenkomen rondom een centrale groene ruimte. De woningbouw aan de randen zoekt typologisch aansluiting bij de bestaande lintbebouwing onderaan de dijk. De woningbouw in het middengebied krijgt een hogere dichtheid en eigen uitstraling. Accentgebouwen op de kop en aan de zuidzijde markeren de bijzondere plekken binnen het plangebied.

Na uitvoerige discussie over de kansen en mogelijkheden die beide concepten bieden, is er unaniem besloten concept II uit te werken tot een stedenbouwkundig masterplan. Dit concept biedt de meeste kansen en mogelijkheden om de Molenpolder te ontwikkelen tot aantrekkelijk woon- en werkgebied.





4. VISIEVORMING

De stedenbouwkundige visie voor de Molenpolder gaat uit van de ontwikkeling van een woon- en werkgebied met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit vertaalt zich onder meer in een waterpartij die het verbindend element vormt binnen het plangebied. Met de introductie van een waterpartij is de openheid van het plangebied en daarmee de beleving van buitenaf gegarandeerd. Door aan de noord en westzijde de verkeersaansluiting op de omliggende infrastructuur op niveau te realiseren, kan het dijktafval naar binnen toe verlengd worden, waarmee letterlijk verbindingen vanaf de omliggende dijken met het plangebied ontstaan. Deze entrees worden gemarkeerd door middel van bijzondere bebouwingselementen.

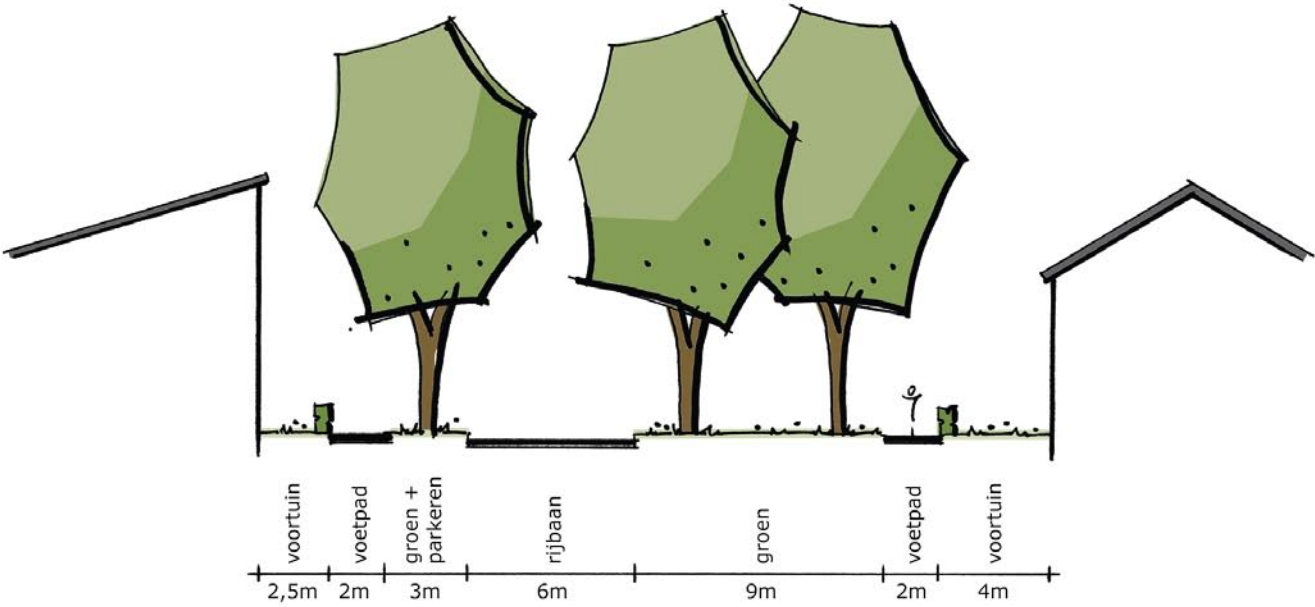
Binnen het plangebied zijn een viertal woonmilieus te onderscheiden. Het westelijk gelegen woonmilieu sluit aan bij de bestaande lintbebouwing onderaan de dijk. Het oostelijk gelegen woonmilieu is sterk georiënteerd op de hoofddrager die een ruim en groen karakter heeft. Het centraal gesitueerde woonmilieu is zowel georiënteerd op de omliggende hoofddragers als op de waterpartij. Hierdoor is een grote variatie aan woningtypen mogelijk. Binnen de oostelijk en westelijk gelegen woonmilieus is het mogelijk een woonhofje te realiseren. De woonhofjes zijn sluiten aan op zowel de hoofddrager als de bestaande infrastructuur onderaan de dijk en hebben een kleinschalig en intiem karakter.

Het werkmilieu aan de zuidzijde van de Molenpolder is georiënteerd op de hoofddrager. Door deze hoofddrager een groen karakter te geven, kan er een passende landschappelijke overgang ontstaan tussen het woon- en werkgebied. De centrale waterpartij en de parkachtige inrichting eromheen dienen hierbij tevens als buffer.



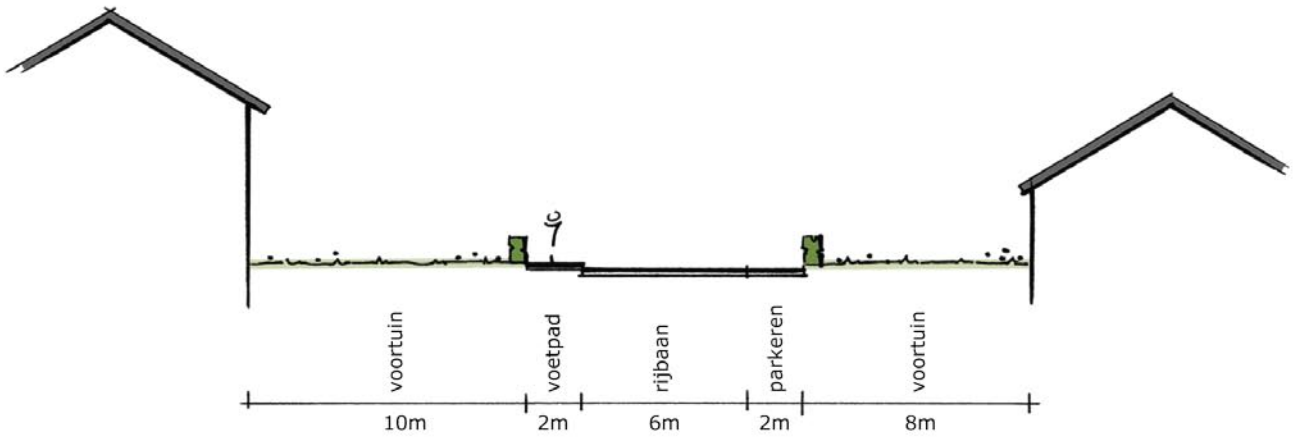


5. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN



34

principeprofiel laan



principeprofiel woonstraat

5. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN



referentiebeelden laan

Bij de vertaling van de visie naar het stedenbouwkundig masterplan is uitgebreid gesproken over de (toekomstige) identiteit van de Molenpolder en Yerseke. Deze identiteit vertaalt zich onder meer in de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk wordt de kwaliteit van de openbare ruimte uitgebreid beschreven en verbeeld middels referentiebeelden. De invulling van het stedenbouwkundig masterplan ten aanzien van woningtypologieën is gebaseerd op de identiteit van Yerseke. De kernbegrippen van de volksaard, 'trots, representativiteit en welvarend', zijn vertaald naar woningtypen die uitdrukking geven aan deze identiteit. In een latere uitwerking zal specifiek worden ingegaan op de verdeling van woningtypen en -aantallen, gerelateerd aan de marktvraag.

Het uitgangspunt bij ontwikkeling van de Molenpolder is het streven naar een sterke eigen identiteit voor het plangebied. Dit wordt bewerkstelligd met het introduceren van een grote waterpartij in het 'hart' van het gebied. De ontsluitingsstructuur vouwt zich om deze waterpartij en verbindt de Molenpolder met haar omgeving. De drie hoofdtragers hebben ieder een eigen karakter, wat zich af laat lezen in de opbouw van de profielen. Samen met de waterpartij geven de hoofdtragers identiteit aan de diverse woonmilieus en aan de Molenpolder als geheel.

De oostelijke hoofdtrager krijgt de uitstraling van een laan. De privétuinen aan de voorzijde van de woningen zijn relatief ondiep, omdat de ruimtelijke kwaliteit in dit profiel juist in de openbare ruimte geconcentreerd wordt. Het profiel bestaat uit een brede laan met drie bomenrijen in een asymmetrisch profiel.

De westelijke hoofdtrager daarentegen kent juist een smal profiel en diepe voortuinen. De ruimtelijke kwaliteit van dit profiel wordt geconcentreerd in de voortuinen van de woningen, refererend aan het profiel van de Langeville in Yerseke.

35

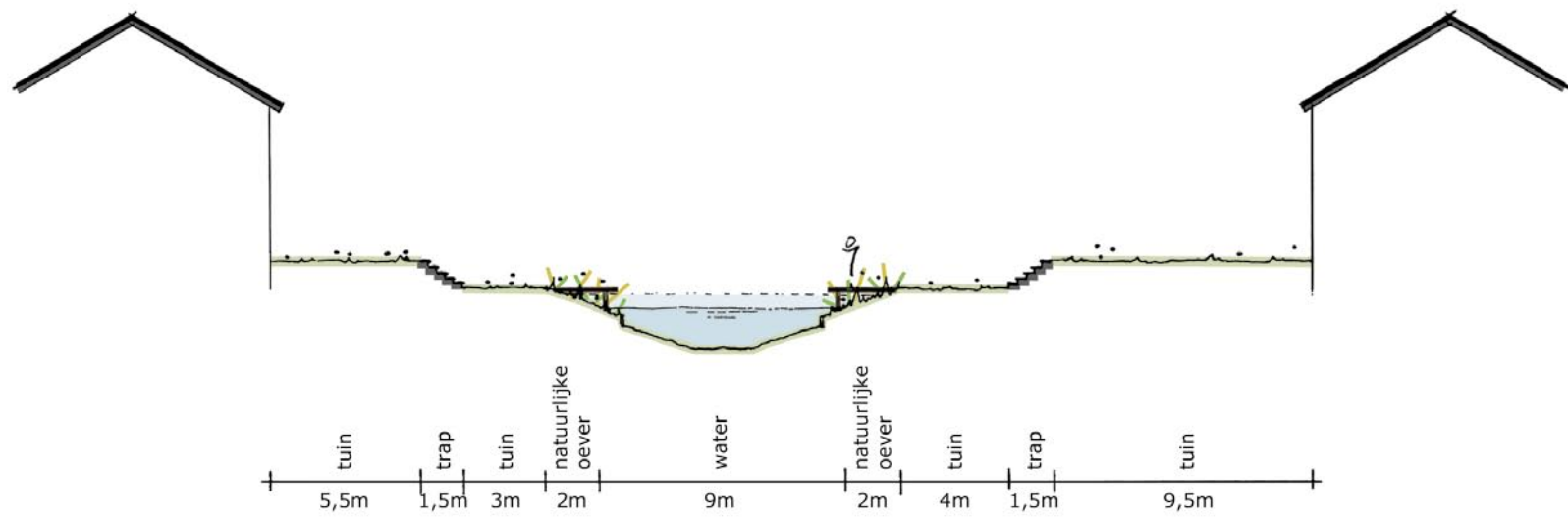


referentiebeelden woonstraat





36



principeprofiel watergang



principeprofiel bedrijvenstraat

5. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN



referentiebeelden watergang

De centrale waterpartij wordt door zowel achtertuinen als voortuinen van woningen begeleid. Waar de woningen met de achtertuinen aan de watergang grenzen, is gezocht naar een minimale breedte waarin de watergang en de achtertuinen beide voldoende maat hebben. Deze minimale breedte is 38 m, zoals op nevenstaande doorsnede te zien is. De overgang van de watergang naar de achtertuinen dient eenduidig vormgegeven te worden, om te voorkomen dat er een rommelig en onsamenhangend beeld ontstaat. Door de achtertuinen getrapt aan te leggen, ontstaat er een besloten privétuin direct grenzend aan de woning en een tuin met een meer open karakter aan het water.

De overgang van de bedrijvigheid in het zuiden van de Molenpolder naar het park met de centrale waterpartij vraagt om extra aandacht. Om tot een passende kwalitatief hoogwaardige overgang te kunnen komen, is ervoor gekozen de vierkante meters aan groen, die in traditionele zin per bedrijfskavel gerealiseerd dienen te worden, te bundelen in een gezamenlijke parkstrook voor de kavels. Dit betekent dat de kavels zo efficiënt mogelijk ingericht kunnen worden ten behoeve van de bedrijfsvoering en dat de groeninvesteringen gebundeld kunnen worden in de parkstrook voor de bedrijfskavels. Hiermee wordt versnippering en een onsamenhangende inrichting voorkomen.



referentiebeelden bedrijvenstraat





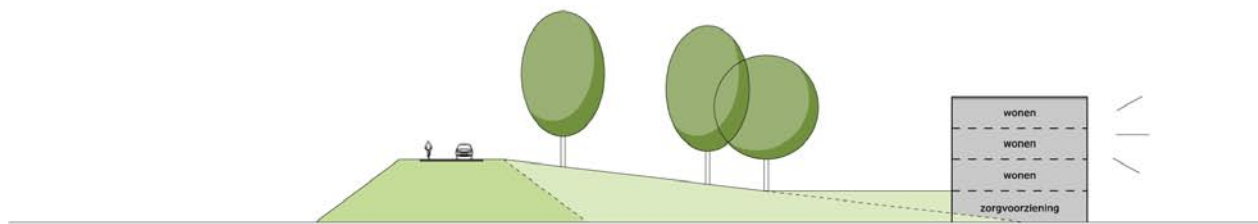
stedenbouwkundig masterplan

5. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

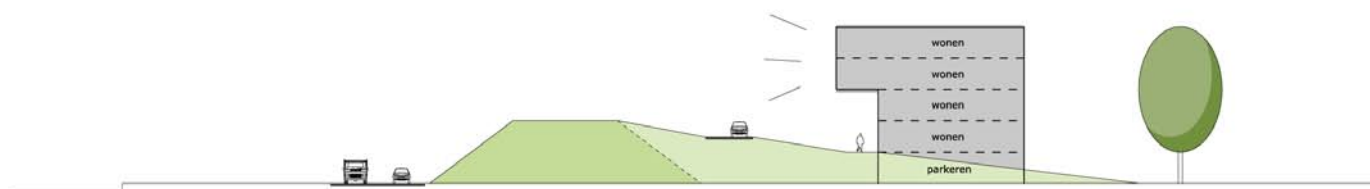
Het masterplan voorziet in een woningbouwuitbreiding van circa 250 woningen en een uitbreiding van de bedrijvigheid aan de zuidzijde van de Molenpolder. Het plangebied kent een sterke eigen identiteit, die zich vertaalt in een groen en waterrijk plangebied. De openbare ruimte is dé identiteitdrager van het plangebied en biedt tevens de mogelijkheid woonmilieus met een onderscheidende identiteit ten opzichte van elkaar te realiseren.

De drie hoofdtragers hebben ieder een eigen identiteit en verbinden de Molenpolder met haar omgeving. Door het leggen van relaties tussen de Molenpolder en haar omgeving, kan een woongebied ontstaan dat zowel onderdeel uitmaakt van Yerseke als een sterke eigen identiteit kent. Het talud van de Molendijk wordt aan de zuidzijde van het plangebied verbreed (zie principeddoorsnede Molendijk zuid). Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om de parkeerruimte voor de commerciële / maatschappelijke functies onder het talud op te lossen, maar bovenal om het plangebied te openen naar haar omgeving. Aan de noordzijde van het plangebied kan eenzelfde principe toegepast worden (zie principeprofiel Molendijk noord en Molenpolderweg). De overgangen worden hier gemarkeerd middels een bijzondere bebouwingstypologie, die zich aan beide zijden van de dijk toont.

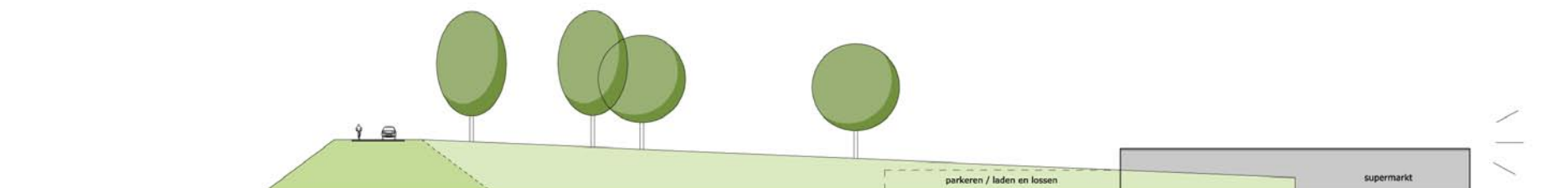
39



principeddoorsnede Molendijk noord



principeddoorsnede Molenpolderweg



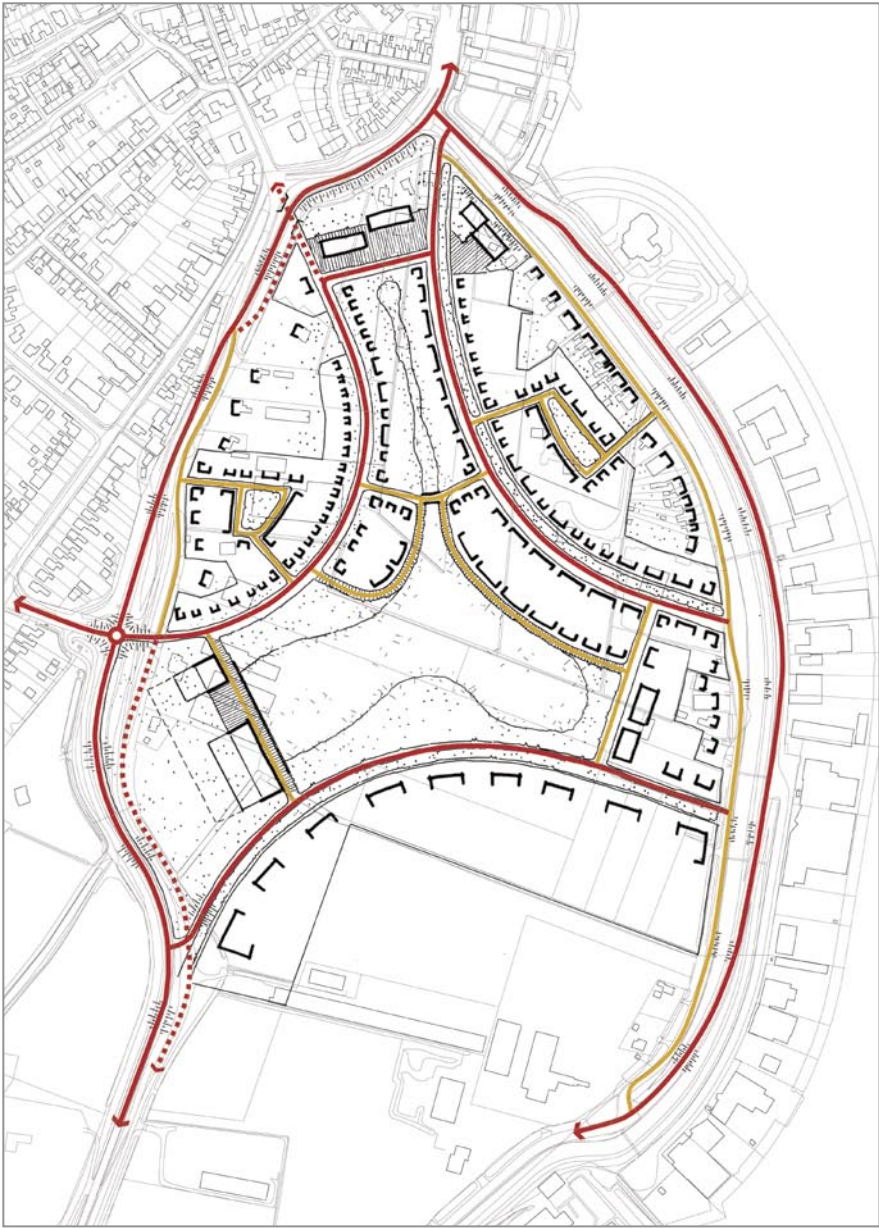
principeddoorsnede Molendijk zuid





groen- en waterstructuur

- groen
- water



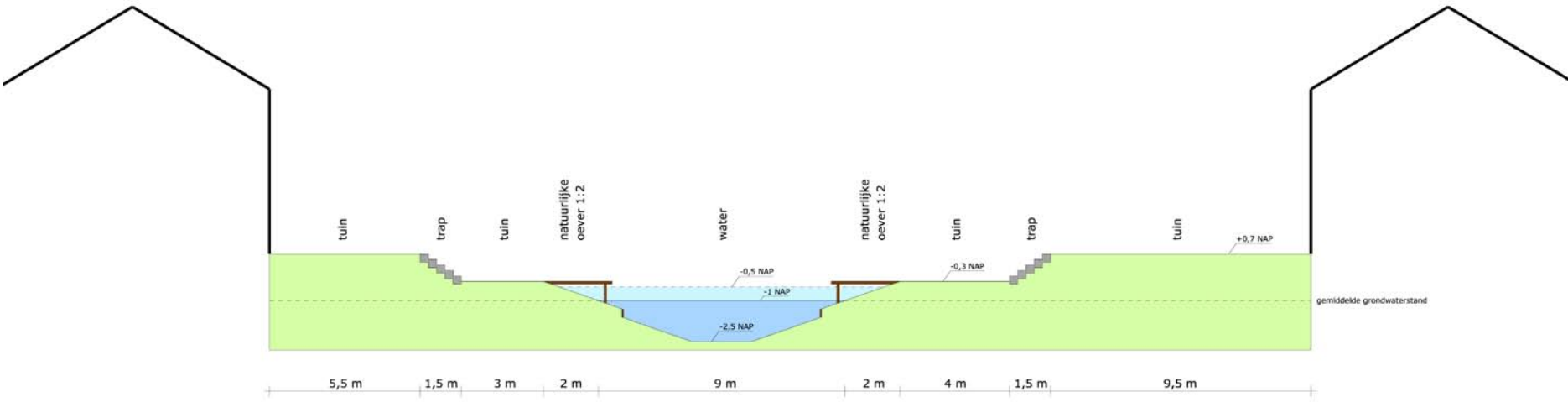
ontsluitingsstructuur

- hoofdontsluiting
- secundaire ontsluiting
- langzaamverkeersontsluiting

5. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

De ontsluitingsstructuur van het plangebied sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande hoofdwegenstructuur in de omgeving. Het plangebied is toegankelijk vanaf de Molendijk aan de westzijde en de Korringaweg aan de noordzijde. Aan de oostzijde sluit de ontsluitingsstructuur van het plangebied aan op de Molenpolderweg onderaan de dijk. Om de relatie met de omgeving te versterken is er op maaiveldhoogte een langzaamverkeersverbinding gedacht tussen het plangebied en de historische kern van Yerseke, ter hoogte van de Vierstraat.

De Molenpolder staat qua peilbeheer direct in verbinding met de ten zuidwesten gelegen polder. Veranderingen in peilhoogte in de Molenpolder zullen direct merkbaar zijn in de andere polder. Doordat deze polder lager ligt dan de Molenpolder, is in de huidige situatie een peilstijging van slechts 15 cm toegestaan. Met de voorgenomen ontwikkeling in de Molenpolder zal zonder aanvullende maatregelen een peilstijging van meer dan 15 cm onafwendbaar zijn. Vandaar ook dat ervoor gekozen is het huidige watersysteem te handhaven en een nieuw zelfstandig watersysteem te introduceren. Dit watersysteem bestaat uit de centrale waterpartij, met een gecontroleerde overstort naar het huidige watersysteem. Het schoonwater van daken en verharding wordt afgevoerd naar de centrale waterpartij die een maximale prijsstijging kent van 0,5 m. Bij een grotere peilstijging in uitzonderlijke situaties kan via een gecontroleerde overstort geloosd worden op het bestaande watersysteem.



technisch profiel watergang



doelgroep 'jonge gezinnen'



doelgroep 'doorstromers'



doelgroep 'ouderen'



doelgroep 'commerciële functies'

5. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

De voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte aan circa 250 woningen en bedrijvigheid. Voordat het stedenbouwkundig masterplan uitgewerkt kan worden tot een stedenbouwkundige verkaveling, moet er nagedacht worden welke doelgroepen geïnteresseerd zullen zijn in de ontwikkeling en of dit past binnen de gekozen hoofdopzet.

De gekozen hoofdopzet voor de Molenpolder bestaat uit een drietal hoofddragere en een centrale waterpartij, waar de woningen aan gesitueerd zijn. Deze elementen zijn de dragers van het plangebied en vormen de afbakening van de verschillende woonvelden. Door hun structurerende karakter zijn deze dragers weinig flexibel. De invulling van de woonvelden daarentegen kent een grote mate van flexibiliteit. Dit betekent dat er direct ingesprongen kan worden op de vraag vanuit de markt.

Het gemeentelijk beleid vraagt daarnaast nadrukkelijk om het realiseren van woningen voor met name starters en ouderen. Aan deze vraag kan in de huidige opzet ruim voldaan worden. De voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte aan starters, jonge gezinnen, doorstromers en ouderen.

De bedrijvigheid die aan de hoofddrager is gepland, bestaat uit kleine en middelgrote bedrijven met een milieuhindercategorie 1 of 2. Naast bedrijvigheid zijn ook commerciële en maatschappelijke functies toegestaan.





5. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

Het stedenbouwkundig masterplan verbeeldt de visie van AM Zeeland en de gemeente Reimerswaal op de mogelijkheden voor ontwikkeling van de Molenpolder. Het masterplan beoogt geen definitief eindproduct te zijn, maar vormt de basis voor overleg met verschillende instanties en belanghebbenden om te komen tot een nadere stedenbouwkundige uitwerking.

Deze uitwerking zal onder meer bestaan uit de vertaling van het masterplan naar een stedenbouwkundige verkaveling, ondersteund met randvoorwaarden voor de beoogde beeldkwaliteit. Deze producten zijn de basis voor een architectonische en civieltechnische uitwerking van het plan.

