

# Welkom op de omwonendenavond Koningshof II

Koudekerke, 21 februari 2024



# Inhoud presentatie

---

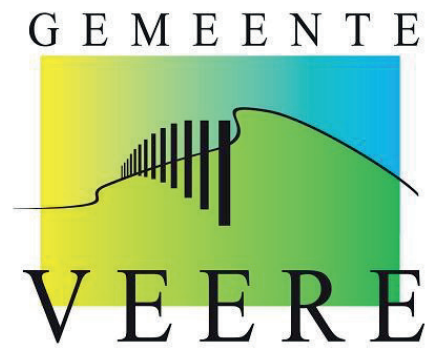
- Welkom
- Betrokken partijen
- Rol gemeente
- Doel inwonersavond
- Planning proces
- Interesse
- Totstandkoming voorlopig schetsplan
- Plannen bespreken en input ophalen



# Betrokken partijen

---

- AM Zeeland
- Bouwgroep Peters
- Gemeente Veere



# Rol gemeente

- Gemeente Veere vindt vroegtijdige participatie belangrijk
- AM Zeeland betreft de buurt bij de planvorming en is hiervoor verantwoordelijk
- Participatie(verslag) is uiteindelijk onderdeel van de vergunningaanvraag:
  - Wie zijn betrokken geweest?
  - Hoe zijn omwonenden betrokken?
  - Wat is met de input vanuit de buurt gedaan?
- Het gemeentebestuur weegt alle belangen en neemt uiteindelijk een gewogen besluit in het algemeen belang over de ontwikkeling Koningshof II, dat betekent niet dat iedereen zijn zin krijgt.
- Door met u in gesprek te gaan worden kansen en belemmeringen in een vroeg stadium duidelijk, daarom doen wij nu al mee in het traject.



# Doel inwonersavond

---

- We informeren u aan de voorkant over de plannen rondom Koningshof II
- We halen input op over behoeftes en wensen vanuit de directe omgeving
- Uw input nemen we (waar mogelijk) mee in de verdere uitwerking

# Planning proces (onder voorbehoud)

---

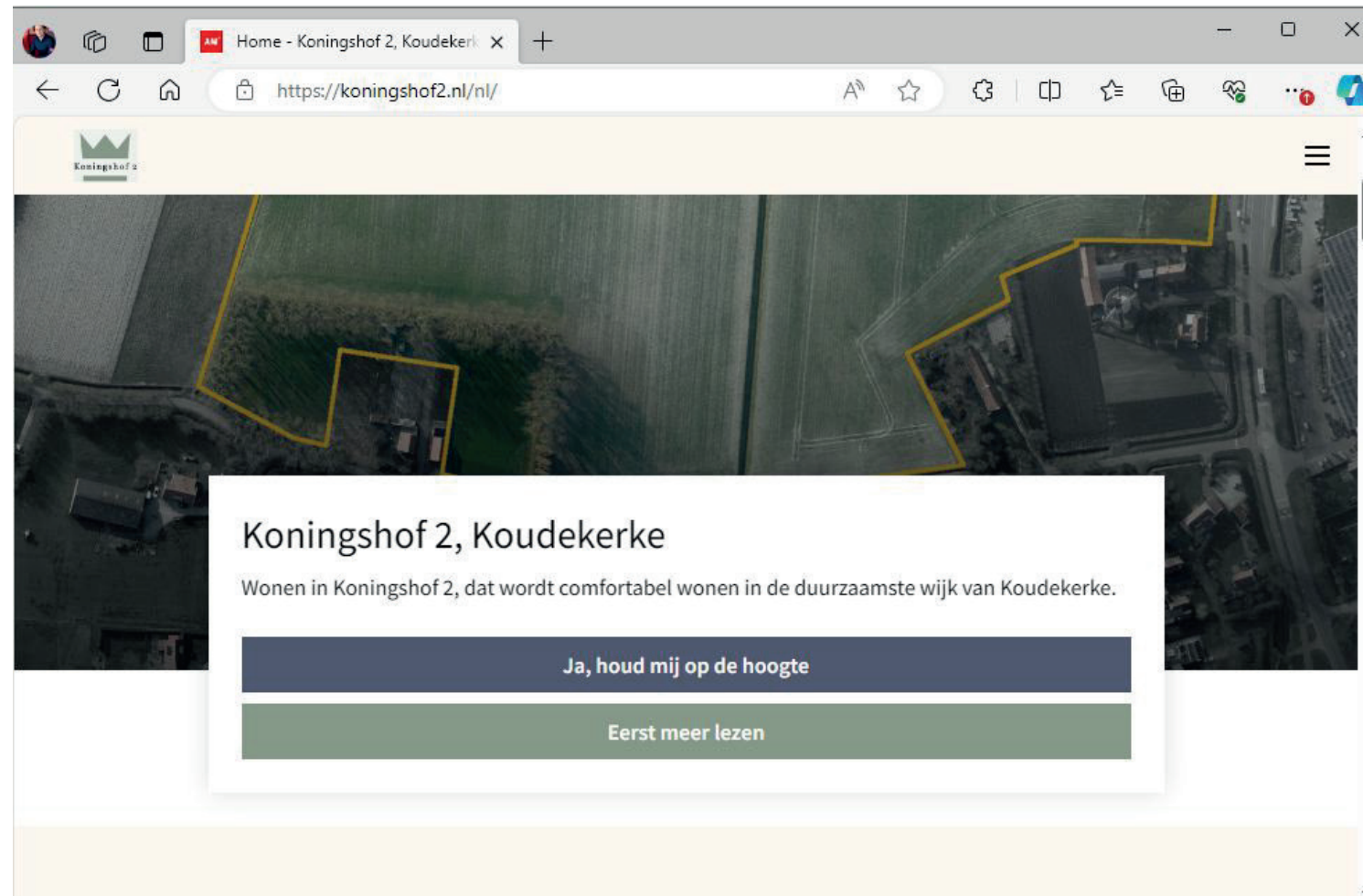
## FASE 1: Haalbaarheidsfase

- Onderzoek haalbaarheid
  - Studies
  - Onderzoeken
- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit
- Besluitvormingstraject richting gemeenteraad – 1e kwartaal 2025

## FASE 2: Realisatiefase

- Procedure vergunningen/omgevingsplan – 2026
- Start verkoop en verhuur - 2027

# Interesse



# Voorlopig Schetsplan

---

**Bosch  
Slabbers**  
Landschapsarchitecten





B&S

KOUDEKERKE

# Koningshof II

Voorstel stedenbouwkundig schetsontwerp voor groen en betaalbaar wonen

*Deze presentatie*

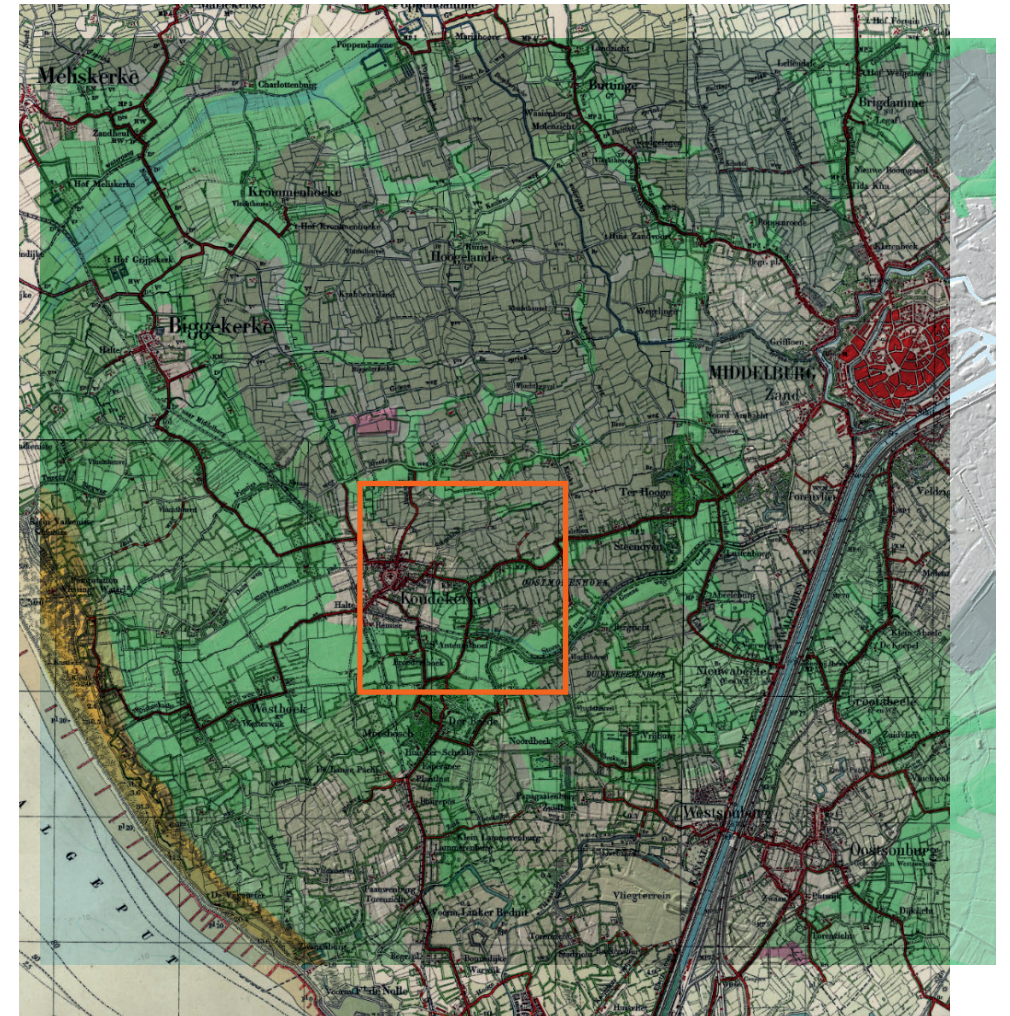
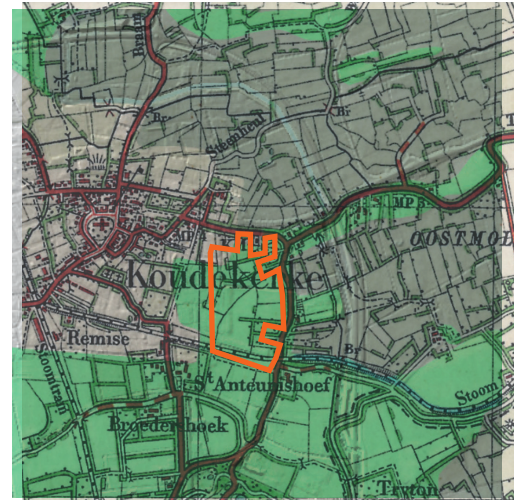
- **Analyse - historie**
- **Analyse - landschapsevolutie**
- **Analyse - huidige situatie**
- **Ambitie - referentie**
- **Ambitie - wensbeeld**
- **Ontwerp - schetsontwerp**



33& Analyse

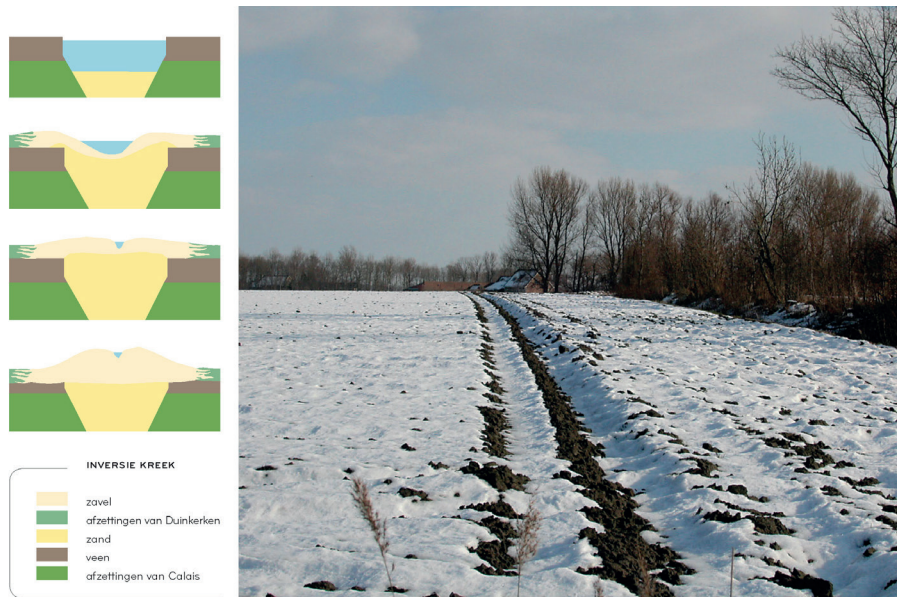
# Het historisch landschap van Koudekerke

In de basis een landschap van kleinschalige kreekkruggen en open poelgebieden



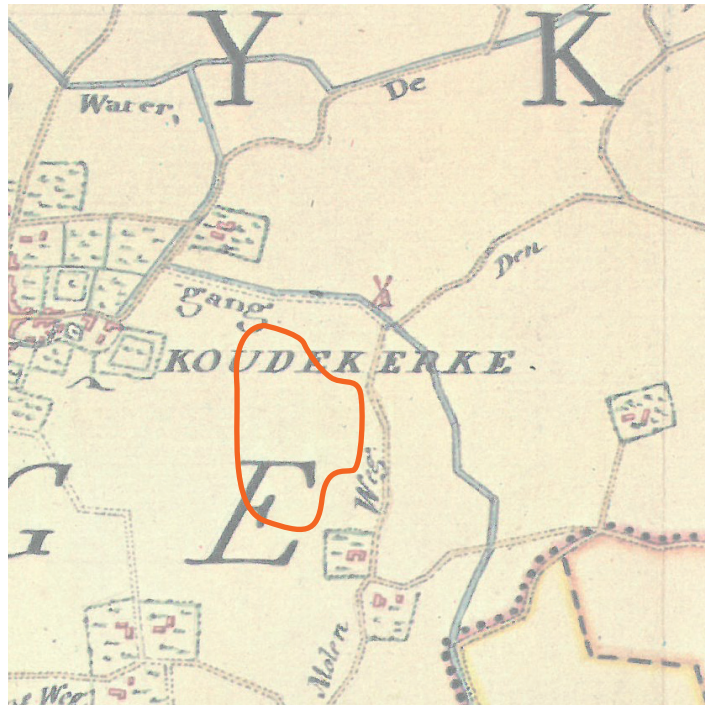
# landschapsgenese - geomorfologie

In de basis een landschap van kleinschalige kreekkruggen en open poelgebieden



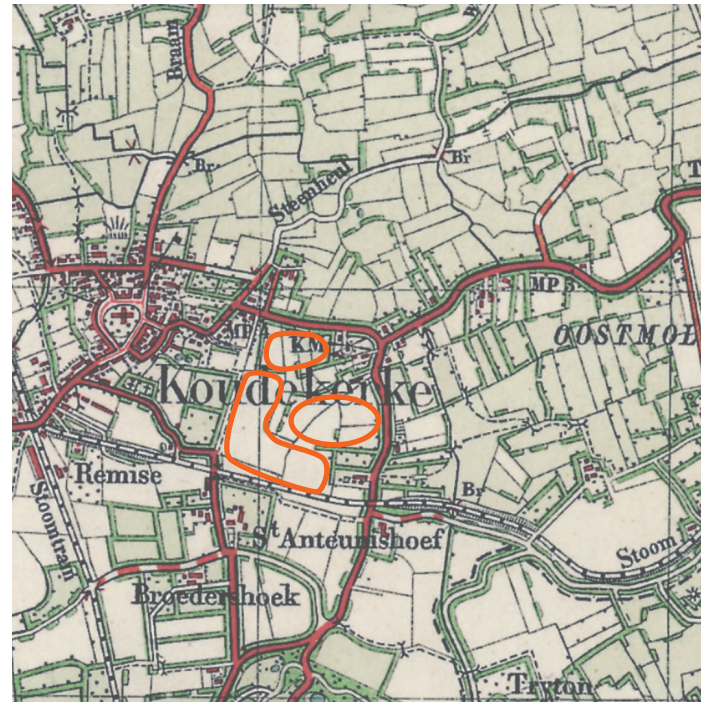
# Landschapsevolutie

1775



**1775 Hattinga** - projectlocatie waarin geen specifieke landschapkenmerken zijn gekarteerd  
Ter Poorteweg reeds herkenbaar

1925



**1925** - intiem en kleinschalig landschap door de vele landschapselementen (Zeeuwse heggen) op de oude kreekruggen > vormen een kamerstructuur

2022



**2022** - projectlocatie ruimtelijk gekaderd tussen recente dorpsuitbreidingen en de Ter Poorteweg.

# Huidige situatie

- Weinig contrast tussen kreekkrug en poel
- ‘koude’ overgang dorp - landschap



Zicht op open poelgebied aangrenzend aan projectgebied richting Middelburg



Zicht op het projectgebied (vanaf Middelburgsestraatweg)



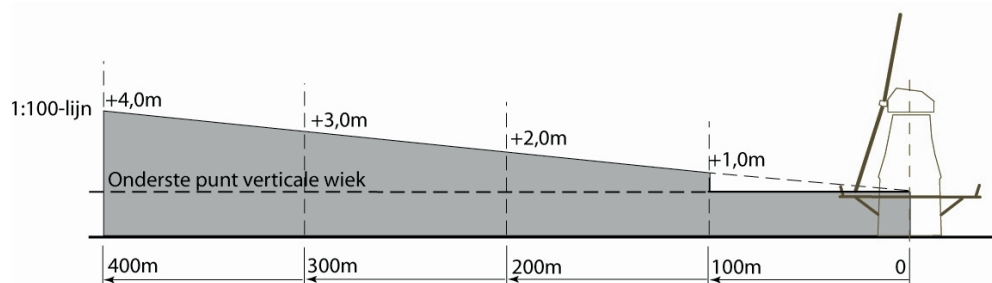
Zicht op het projectgebied (vanaf de Ter Poorteweg)



# Rijksmonument - Molen De Lelie

De molen als identiteitsdrager van Koudekerke en omgeving

- De molen produceert nog op ambachtelijke wijze met graan van boeren uit de omgeving
- Bebouwing afstemd op molenbiotoop
- Stellingmolen (hoogte stelling 7.1m)



Molenbeschermingszone in buitengebied



Meelproducten geproduceerd met behulp van de molen



De molenbiotoop rond Molen de Lelie



33& Ambitie

# Ambitie

- Logisch
  - vlotte aansluiting op dorps- en landschappelijk weefsel, Zeeuws karakter
- Groen - blauw
  - een landschappelijke wijk, behoud bestaande waterstructuren
  - aanhaken op de nationale bossenstrategie > 10% toename landschapselementen (Zeeuwse Bosvisie) en het Deltaplan biodiversiteit
- Betaalbaar
  - hoge leefbaarheid in combinatie met betaalbare woningen
- Duurzaam
  - versterken 'dorpse' biodiversiteit dmv realisatie 6V voor relevante doelsoorten

# Referenties - sfeer buitenruimte

## Beelden ter inspiratie



# Referenties - sfeer buitenruimte

bomen irt molenbiotoop



# Referenties - stedenbouwkundige opzet



**Flyvestation Værløse by Juul Frost Architects**

Woonwijk met compacte opzet met sterke relatie tot het landschap

Interne lus voor ontsluiting en parkeren

Systeem van beekje en wadi's zorgt voor interne kwaliteit



**Kerkebosch, Zeist door MIX architecten**

Parkeren clusteren nabij ontsluiting

Wonen aan het landschap / het groen

Compact wonen in autoluwe setting

LINK: <https://www.mix-architectuur.nl/werk/zeist-kerckebosch-hei-en-jij/>

# Wensbeeld

- Versterk kleinschaligheid van de kreekruigen
  - Ondergrond is leidend
  - bouwen aan een kleinschalig netwerk van houtige gewassen
  - kansen voor kleine boomgaarden of pluktuinen
  - Verbindt dorp en landschap groene overgang, routes, geleiding
- Behoud de molenbiotoop
  - cultuurhistorisch beeld van open landschap rond de molen
  - wind moet vrij naar de molen om huidige functie van de molen te waarborgen



Een intiem woonlandschap met een groene dorpsuitstraling in contrast met nabijgelegen open poel landschap.



SS& Schetsontwerp

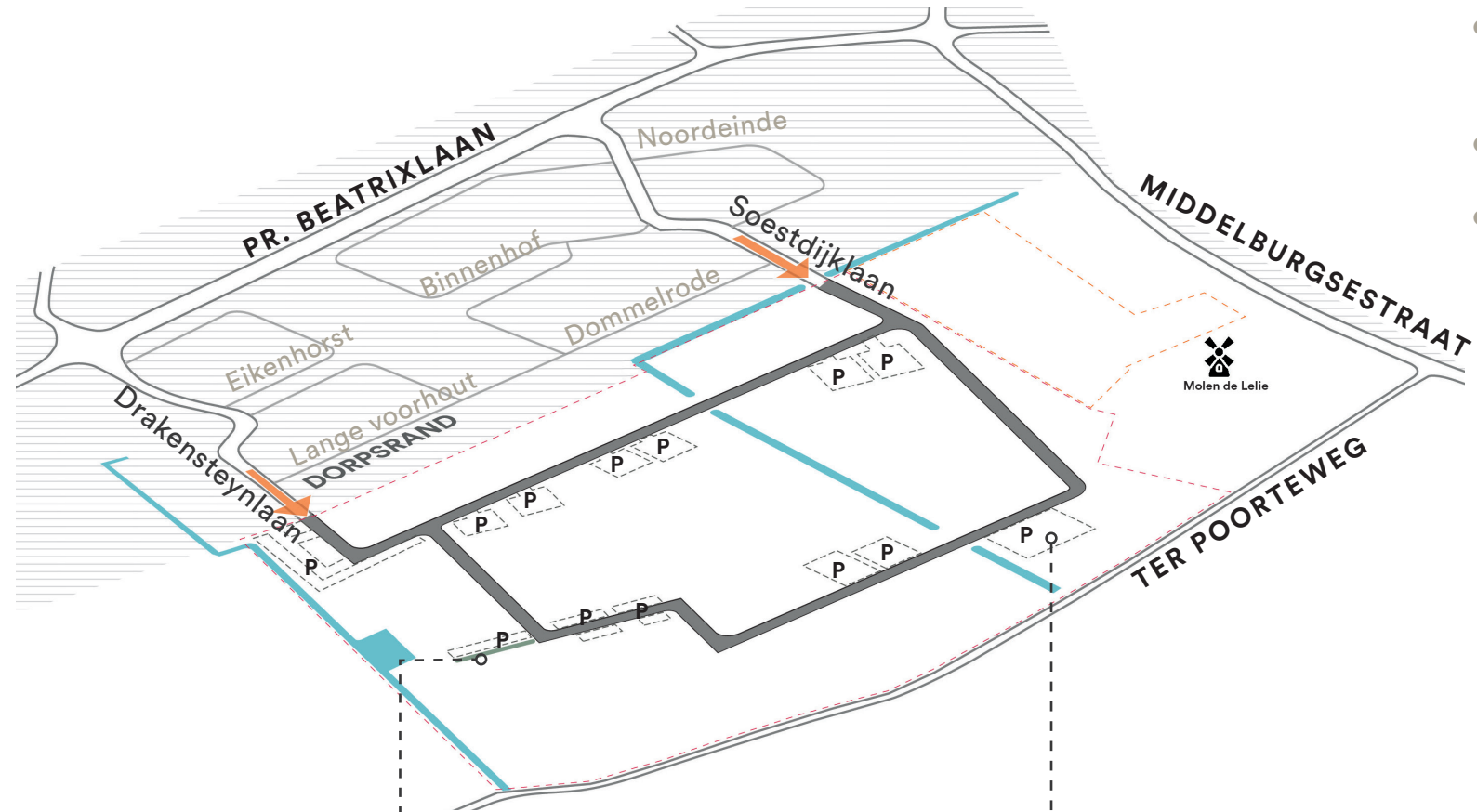
# Het bestaand landschap als uitgangspunt

- Bestaande landschappelijke lijnen als basis: waterstructuur, bestaande beplantingen





# Opbouw wegenstructuur



- Wegenstructuur voor een efficiënte verkeersstroom
- Groene parkeerplaatsen
- Aansluiting op Soestdijklaan en Drakensteynlaan

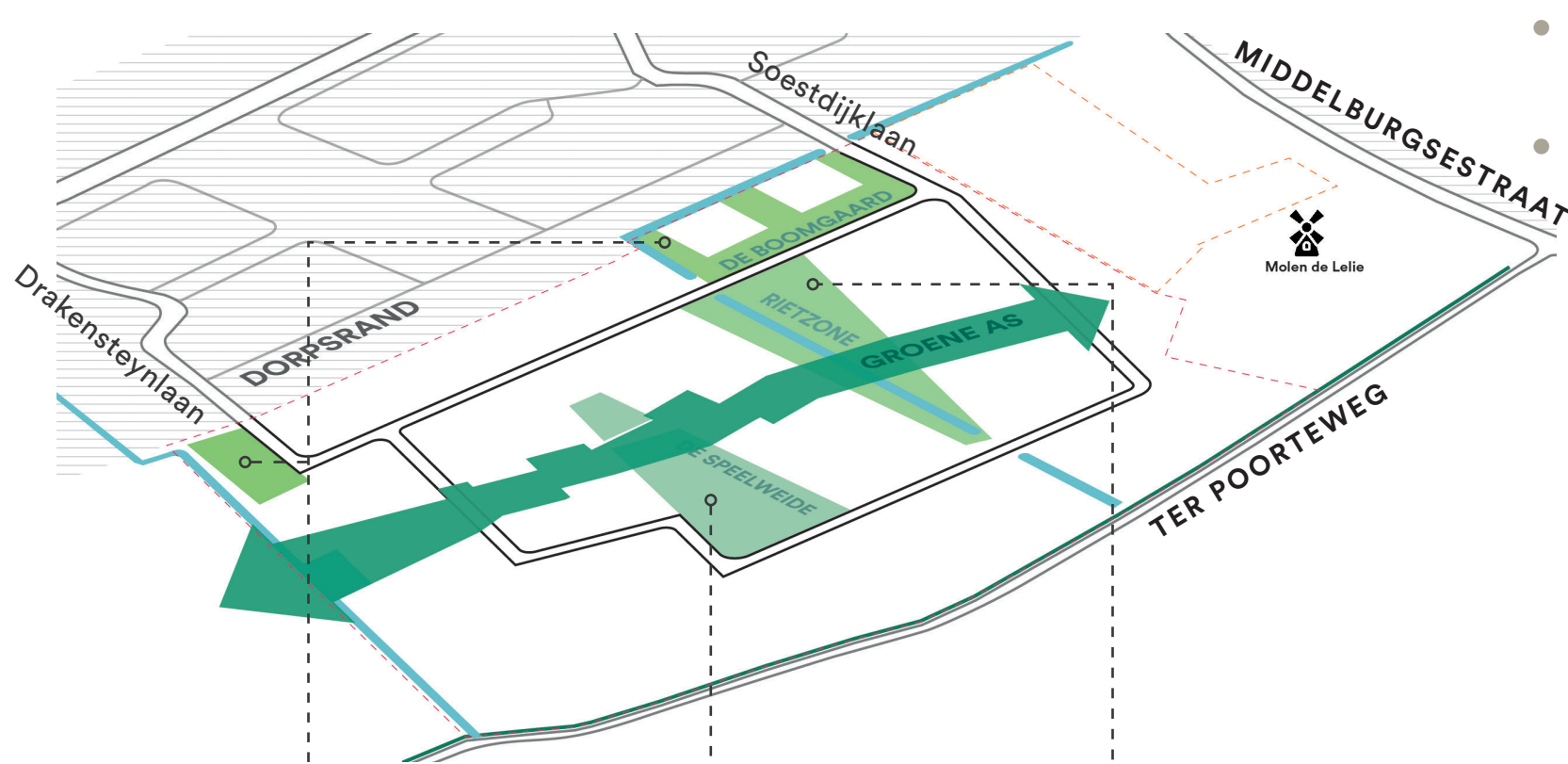


# Opbouw van het groenblauw framework



- Een **groene geleding** als doorgaande verbinding tussen dorp en landschap

# Opbouw van het groenblauw framework

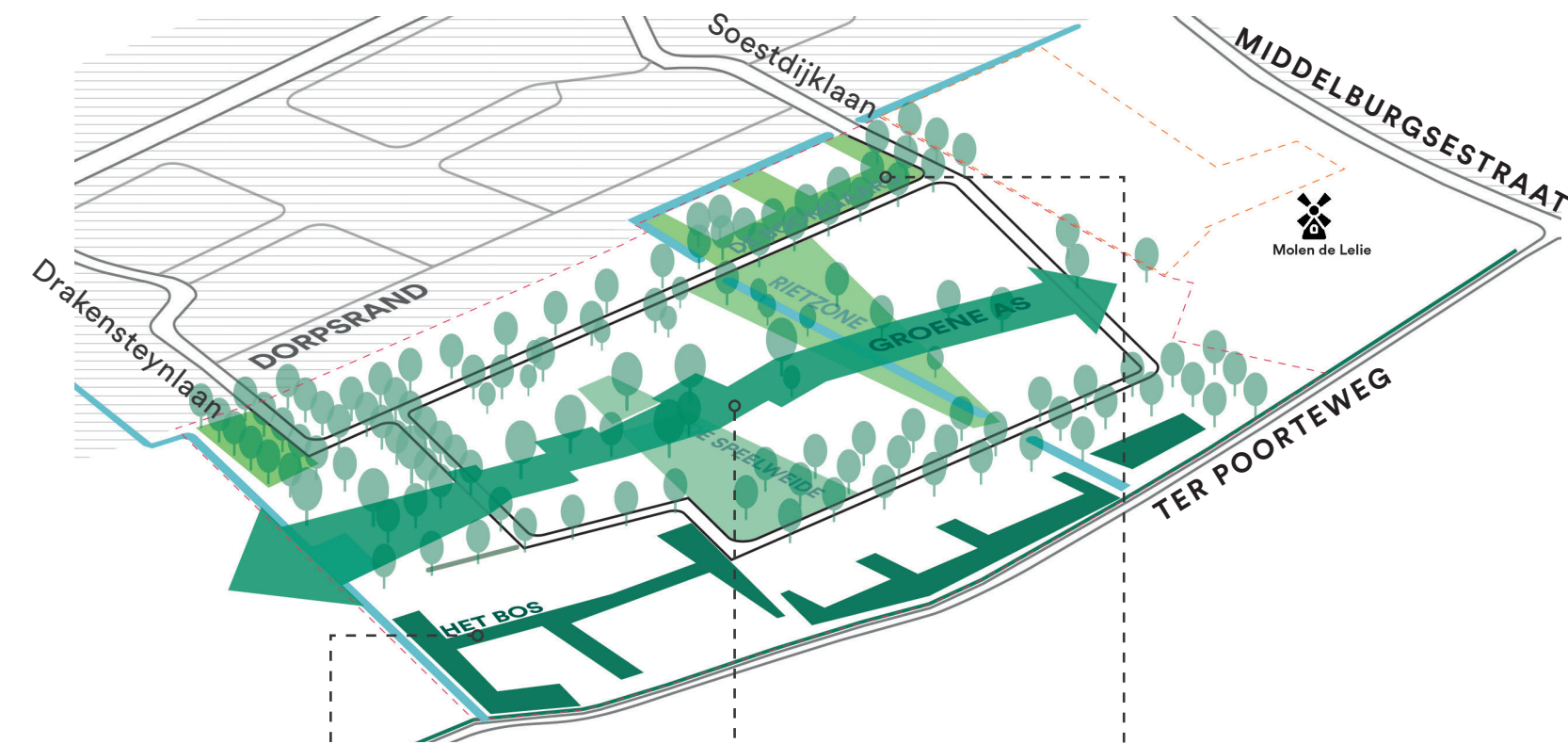


- De **groene wiggens** geleding, referen aan de kamerstructuur
- De wiggens bieden ruimte aan **spelen, rust en natuur**

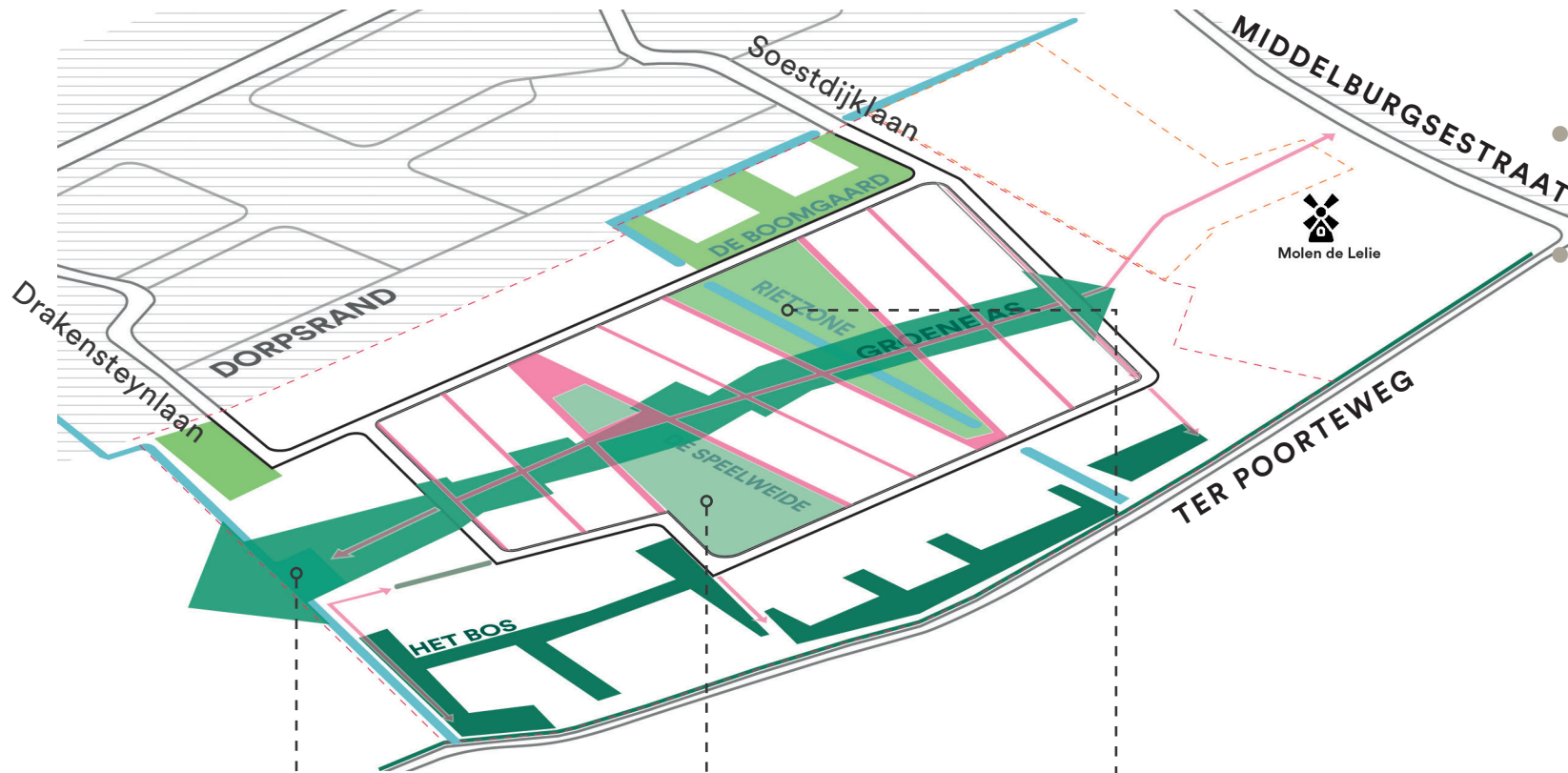


# Opbouw van het groenblauw framework

- **Boomgaard** met kernmerkende (fruit)soorten
- **Bomenweide** te midden van de wijk
- **Bos** ambiance op overgang met buitengebied



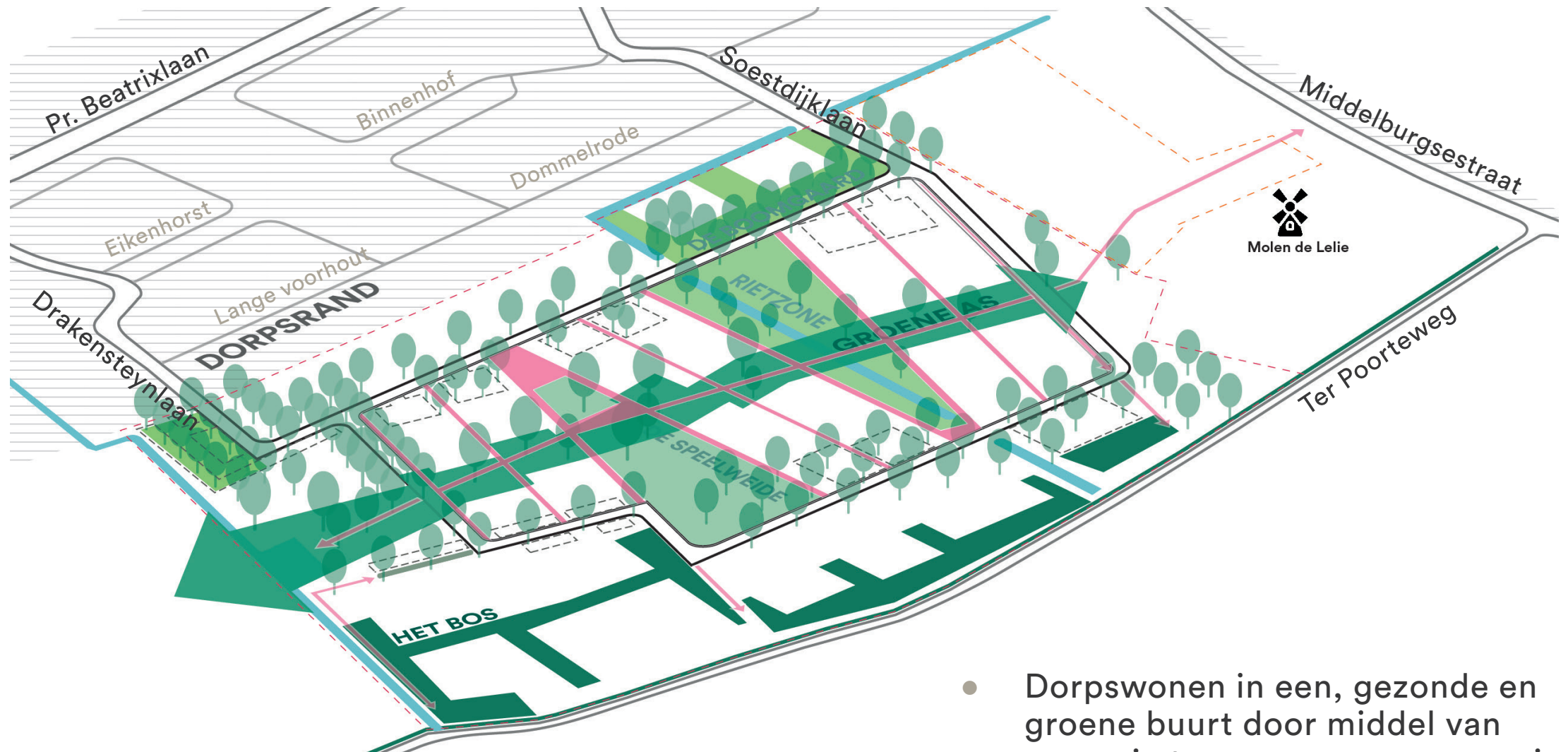
# Opbouw van het groenblauw framework



- Een **padenstructuur** die alle deelgebieden en bijzondere plekken beleefbaar maken
- Kleine bijzondere plekken zoals vlonder en looppad over het water
- Padenstructuur verbindt dorp en landschap



# Totaalbeeld



- Dorpswonen in een, gezonde en groene buurt door middel van synergie tussen mens en omgeving

# Schetsvoorstel



Lange voorhout

Dommelrode

Noordeinde

Hofvijver

Drakensteynlaan

Soestdijklaan

Middelburgsestraat

Ter Poorteweg

ONTWIKKELVELD

ONTWIKKELVELD

ONTWIKKELVELD

ONTWIKKELVELD

ONTWIKKELVELD

ATTRACTIEVE  
WATERBERGING

ONTWIKKELVELD

ONTWIKKELVELD

SPEELWEIDE

ONTWIKKELVELD

ONTWIKKELVELD

ONTWIKKELVELD

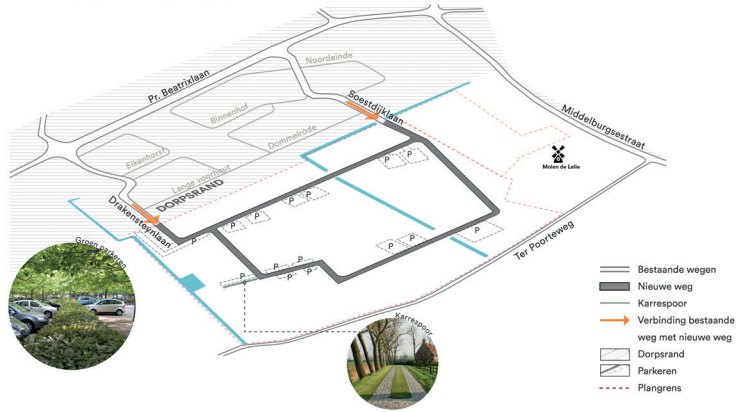
ONTWIKKELVELD

ONTWIKKELAAR  
IN GESPREK MET  
EIGENAREN

Molen de Lelie



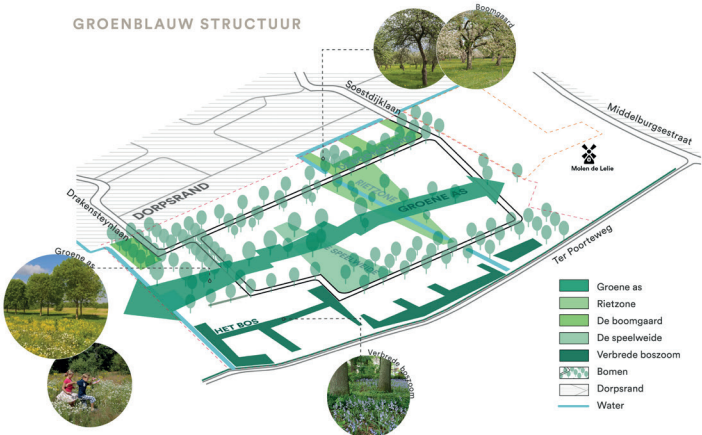
## WEGENSTRUCTUUR



## WANDELLEN EN SPELEN



## GROENBLAUW STRUCTUUR



ALLE BEELDEN ZIJN BEDOELD ALS REPRESENTIEBEELDEN OM EEN GOEDE IMPRESSIE TE GEVEN.



**Inspiring Space**



**AM'**