

Fort den Haakweg 13a en 11a Vrouwenpolder

stedenbouwkundig advies
over de kaders voor het nieuwe
bestemmingsplan



november 2011

Kees Stegenga
Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

1 Vraagstelling

In het, inmiddels door B&W geaccordeerde, Dorpsplan Vrouwenpolder is al aangekondigd dat de ontwikkeling van vrijstaande woningen op bijvoorbeeld de kavels Fort den Haakweg 11a en 13 a mogelijk is. Daarbij is wel aangegeven dat het aspect van landschappelijke inpassing nadrukkelijke aandacht vergt (Dorpsplan Vrouwenpolder, pagina 30 en 33).

Deze notitie geeft de globale stedenbouwkundige kaders voor de beoogde ontwikkelingen. Deze kaders kunnen desgewenst worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Vrouwenpolder.

2 Een afgestemd ontwikkelkader voor twee percelen

Voor het kavel Fort den Haakweg 11a is al een architectonisch plan ontwikkeld voor de bouw van een vrijstaande woning. Deze planvorming liep min of meer parallel aan het opstellen van het Dorpsplan. In die tijd heeft er tussen de gemeente Veere en de initiatiefnemer plus diens architect ondermeer inhoudelijk afstemming plaatsgevonden over met name de positie van het nieuwe bouwvolume en de inrichting van de kavel. Het schetsplan heeft als gevolg hiervan enkele aanpassingen ondergaan die hebben geresulteerd in een betere landschappelijke inpassing.

In deze adviesnotitie worden nu ook de kaders voor de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het perceel 13a geformuleerd. De inzet is vooral gericht op het borgen van een goede landschappelijke inpassing.

Op deze manier ontstaat er voor beide percelen bij de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, een consistent ontwikkel- c.q. bestemmingsplankader.

3 Streefbeeld

De onbebouwde diepe percelen tussen het Veerse Bree en de Noorddijk vormen momenteel een soort kleinschalig groene overgang tussen het bebouwde lint van de Fort den Haakweg en het achterliggende open polderlandschap.

Tevens is er sprake van een 'landschappelijk moment' tussen het dorp ten zuiden van de Noorddijk en de bebouwing langs de Fort den Haakweg.

Bij de ontwikkeling van beide locaties naar woonpercelen is het van belang dat deze 'groene toon' van dit gedeelte van de Fort den Haakweg behouden blijft .

Het algemene streefbeeld voor beide locaties is als volgt te omschrijven:

- Gelet op de ligging, diepte en karakteristiek van de percelen wordt een 'landhuizenmilieu' nagestreefd. Per kavel kan daarom één vrijstaande woning gerealiseerd worden. Het zijn grote woningen in het duurdere segment. De huizen hebben een verzorgde, luxueuze uitstraling en staan in een groene setting met een landschappelijk karakter.
- De vrijstaande woningen beschikken over diepe voortuinen. Zo blijft het groene karakter aan dit deel van de Fort den Haakweg behouden, maar tevens krijgen de woningen zo een 'voornamen' positionering. Het wegbeeld zelf is daarmee bovendien niet afhankelijk van de architectuur van de woningen. De architectuur van de woningen is niet gethematiseerd. Met andere woorden: de woningen hoeven niet dezelfde architectonische stijl te hebben.
- De kavels zijn grotendeels omzoomd door streekeigen (hoogopgaande) houtgewassen. Deze beplantingen markeren met name de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De woningen staan op zodanige afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, dat doorkijkjes naar de achterpercelen c.q. het achterliggende landschap mogelijk zijn.
- Achterste delen van de percelen zijn te typeren als landschapskavels. Afgezien van de genoemde (bestaande of nieuwe) beplantingen op de perceelsgrenzen wordt de openheid van deze secties behouden.
- Eventuele vrijstaande bijgebouwen staan in de centrale secties van de kavels, nabij de hoofdbouwwolumes. Bijgebouwen die niet geïntegreerd zijn in de architectuur van het hoofdvolume staan uit het directe zicht van de openbare weg.

4 Fort den Haakweg 11a

Voor de beoogde woning op dit perceel is inmiddels een schetsplan opgesteld.

De schetsversie van 09-09-2011 voldoet aan de stedenbouwkundige eisen voor wat betreft de situering op de kavel van de bebouwing, de bouwhoogten, de positie van de toegang tot het perceel en de parkeerbalans.

Voor wat betreft de relevante stedenbouwkundige aspecten kan nu een passende doorvertaling plaatsvinden naar het nieuwe bestemmingsplan.

Voor wat betreft de gewenste inrichting van de kavel wordt korthedshalve verwezen naar de betreffende punten bij Fort den Haakweg 13a.

5 Fort den Haakweg 13a

Positie van de vrijstaande woning

- Voorgevellijn ligt minimaal 30 meter uit voorste perceelsgrens (gemeten langs de zijdelingse perceelsgrens van kavel met huisnr 13). De afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrens met nr 11a bedraagt minimaal 8 meter. Op deze manier kan een doorzicht ontstaan vanaf de Fort den Haakweg naar het achterperceel cq het achterliggende landschap.
- De bovenstaande gegevens zijn het uitgangspunt voor de positionering van een bouwvlak van 24 x 24 meter waarbinnen de woning met aan- en uitbouwen geplaatst moet worden. Wellicht ten overvloede wordt hier vermeld dat het hoofdvolume niet in de zelfde voorgevellijn hoeft te staan als de woning 11a.

Toegang tot het perceel en parkeren

- De inrit ligt op de noordelijke helft van de voorste perceelsgrens. Zo wordt voorkomen dat de inritten van 11a en 13a tezamen een te grote (verharde) onderbreking vormen van de groene berm langs de Fort den Haakweg.
- De parkeerbehoefte moet volledig opgelost worden op eigen terrein. Dit betekent dat er ruimte is voor het parkeren van minimaal 2 auto's (garage niet meegerekend). Gelet op de beschikbare ruimte en de positie van het bouwvlak is dit geen enkel probleem.
- De vorm van de kavel biedt de kans om auto's te parkeren buiten het zicht vanaf de openbare weg; namelijk in de overhoek van de voortuin achter het perceel met huisnummer 13. Gelet op de gewenste landschappelijke kwaliteit, wordt geadviseerd deze mogelijkheid voor de ruimtelijke organisatie c.q. inrichting van de kavel te benutten.

Overige inrichting van het perceel en positie bijgebouwen

- Er zijn geen bijgebouwen gewenst in de voortuinzone.
- Evenmin zijn bijgebouwen gewenst in het beoogde doorzicht vanaf de Fort den Haakweg (dus geen bebouwing in de zone tussen de perceelsgrens met 11a en het verlengde van de zuidelijke grens van het bouwvlak).

- Het achterste deel van het perceel moet over een diepte van circa 50 meter beschouwd worden als een 'landschapskavel'. Dit betekent dat de het huidige ruimtelijke open beeld behouden dient te worden. Ook zijn hier geen bijgebouwen gewenst.
- Op de perceelsgrenzen kan een verdichting plaatsvinden met streekeigen houtopstanden. Eventuele bestaande waardevolle groenelementen blijven gehandhaafd.

Bouwmassa en beeldkwaliteit

- De bouwvolumes kunnen worden afgedekt met een plat dak of een kap. Echter, de keuze voor een kap of plat dak wordt consequent doorgevoerd voor hoofd- en bijgebouwen, zodat er een samenhangend bebouwingsensemble op het perceel ontstaat.
- De maximale bouwhoogte voor het hoofdvolume bedraagt circa 7,5 meter. Hiermee is het mogelijk om zowel een moderne woning te maken zoals beoogd op het naastliggend perceel 11a (hoogte circa 6,5 meter), als een traditioneel landhuis te realiseren van 1 bouwlaag met een kloeke kap.

Samenvattende verbeelding

Zie volgende pagina.



Principeschets (niet op schaal!)

- nieuwe woning 11a: contour van het beoogde hoofdvolume
- nieuwe woning 13a: contour van het bouwvlak (24 x 24 m.)
- lichtgroen: zone van 50 meter 'landschapskavel'
- geelgroen: voortuinzones van minimaal 30 meter
- afstand tussen woning 11a en 13a is minimaal $4 + 8 = 12$ meter

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WONINGBOUW FORT DEN HAAKWEG

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet er in het kader van een goede ruimtelijke ordening via ruimtelijke onderzoeken worden aangetoond of de betreffende ontwikkeling ruimtelijk mogelijk is.

In de onderstaande tabel worden de diverse sectorale toetsen uiteengezet.

	Onderzoek	Wettelijke grondslag	Toelichting
1.	Bodem	Besluit Bodemkwaliteit Geobis	Op 7 oktober en 22 november 2011 is er voor het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd door SMA Zeeland. Dit onderzoek is door de bodemdeskundige beoordeeld en akkoord bevonden. In de grond bevindt zich geen verontreiniging.
2.	Archeologie	Archeologische beleidskaart Walcherse Archeologische Dienst.	De Walcherse Archeologische Dienst heeft geadviseerd dat er voor de planontwikkeling geen archeologisch onderzoek nodig is in het plangebied.
3.	Kabels en leidingen	-	In het plangebied zijn geen planologisch relevant kabels en leidingen aanwezig.
4.	Explosieven	-	In het plangebied zijn geen planologisch relevant kabels en leidingen aanwezig.
5.	Ecologie	Natuurbeschermingswet 1998 Flora- en Faunawet Natuurloket.nl	Op 4 november 2011 is er een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is door ecologiedeskundige beoordeeld en akkoord bevonden.
6.	Water	Waterwet	Op 4 november is de watertoets voor het plangebied ingevuld. Deze is op 7 november 2011 per mail aan het waterschap verzonden. Het waterschap geeft op basis van het formulier een wateradvies.
7.	Relatie met omliggende functies	Bedrijven en milieuzonering	Niet van toepassing.
8.	Verkeer en parkeren	CROW	Gemeentelijk beleid is dat parkeren in eerste instantie op eigen grond dient plaats te vinden dan wel aantoonbaar elders. Gelet op de omvang van het plangebied kunnen er parkeervoorzieningen worden getroffen op eigen terrein. Nader onderzoek hiernaar is dan ook niet noodzakelijk.
9.	Externe veiligheid	Besluit externe veiligheid inrichtingen	Er bevinden zich in of nabij het plangebied geen inrichtingen in het kader van het Bevi. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.
10.	Geluid Wegverkeerslawaaï	Wet geluidhinder	Op 3 november 2011 is er voor het plangebied akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï (Fort den Haakweg) t.o.v. de geplande woningen. Dit onderzoek is door de geluiddeskundige beoordeeld en akkoord bevonden.
11.	Lucht	Wet luchtkwaliteit	Er bevinden zich in of nabij het plangebied geen zaken waarnaar onderzoek gedaan hoeft te worden in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.
12.	Economie	Wet ruimtelijke ordening	Op 24 oktober is er voor het plangebied een analyse gemaakt naar mogelijke schade als gevolg van de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er geen schade te verwachten valt als gevolg van de planontwikkeling.