

herontwikkeling gronden Wentges omgeving Babelweg Prinseweg | Domburg



stedenbouwkundige visie en ruimtelijke randvoorwaarden



**in opdracht van de gemeente Veere
door Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw**

eindrapport
vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2013



Introductie

Deze notitie presenteert de stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de eigendommen van dhr. E. Wentges tussen Babelweg en Prinsepark.

De herontwikkeling zet in op vernieuwing van bebouwing aan de Babelweg, de uitbreiding van de gemeentelijke begraafplaats, de ontwikkeling van een kleine villabuurt en de aanleg van een wandelpark. Uiteindelijk zullen verschillende partijen betrokken zijn bij de beoogde uitwerking en realisatie van deelprojecten.

In het belang van de ruimtelijke kwaliteit van de totale herontwikkeling is middels dit rapport een stedenbouwkundig kader opgesteld dat zich richt op visievorming voor het totale gebied en de borging van ruimtelijke samenhang en afstemming tussen de deelprojecten.

Samen met te maken afspraken over het proces van planvorming, te volgen planologische procedures en financiële kaders ontstaat zo een overkoepelend ontwikkelkader.

Na accordering van het ontwikkelkader door de gemeente Veere en de initiatiefnemer kan gestart worden met de verdere uitwerking van het geheel en de concrete planvorming voor de onderdelen.



leeswijzer

Met behulp van dit structuurbeeld zullen de visie en randvoorwaarden worden toegelicht. De hier getoonde schets is ontstaan als een eerste verkenning op hoofdlijnen, en bedoeld als verbeelding c.q. sfeerbeeld van de ontwikkeling als geheel. De tekening mag dus niet gelezen worden als een definitief plan.

Aan de hand van deze schets hebben gesprekken met betrokken partijen plaatsgevonden. Die gesprekken hebben geleid tot verdere inzichten en aandachtspunten. Het voortschrijdend inzicht is in de deeltekeningen en de teksten van dit rapport verwoord. De teksten in dit rapport zijn leidend ten opzichte van de tekening of tekeningfragmenten. De schetsen hebben de status van indicatie. Na vaststelling van deze visie met randvoorwaarden kunnen de deelprojecten binnen de gerepresenteerde kaders verder worden uitgewerkt.



Locatie en context

De projectlocatie ligt aan de zuidwestelijke zijde van het Domburgse centrum. De begraafplaats, de Babelweg, de Prinseweg, de achterkanten van Prinsepark en het terrein van Simnia vormen de begrenzingen.

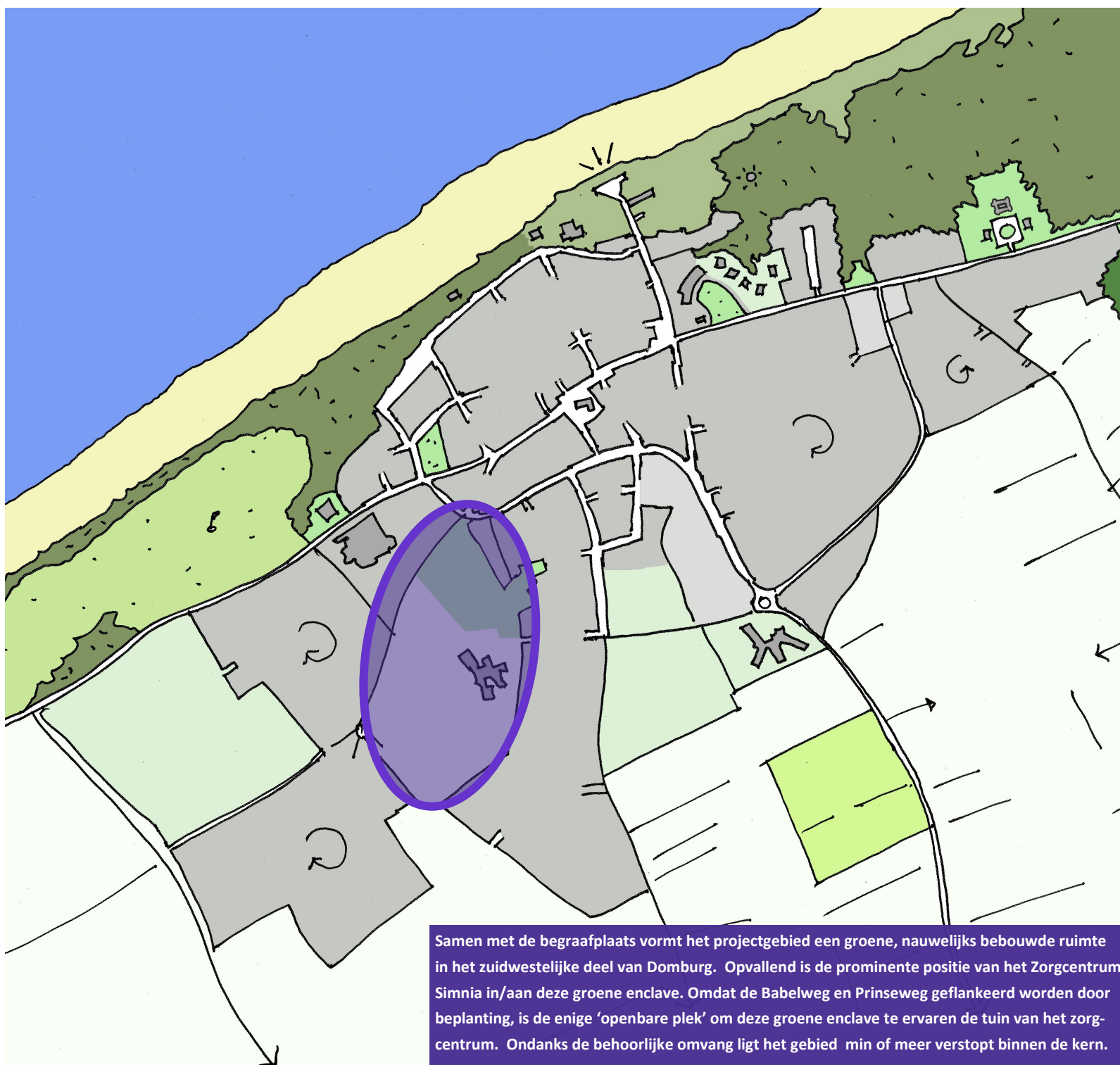
Het projectgebied heeft momenteel overwegend een introvert en semiagrarisch karakter. Het grootste gedeelte bestaat uit een aantal grotere onbebouwde percelen. Aan de Babelweg liggen twee kavels met bebouwing.

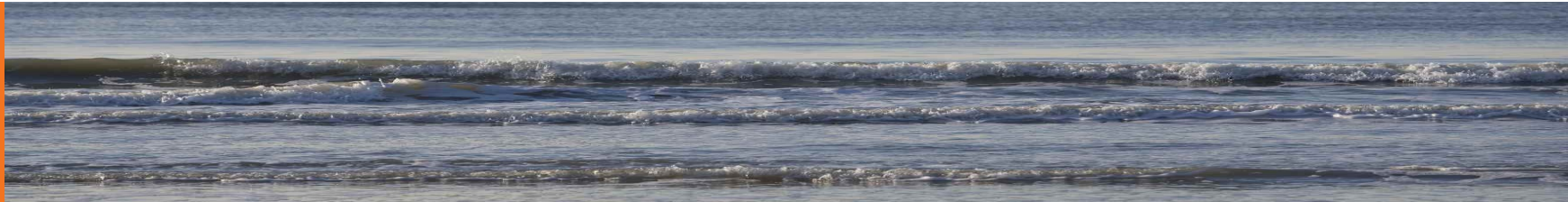
Aan de Babelweg 3 ligt een boerderijkavel met een hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van dit kavel is matig door met name de aard en de hoeveelheid bijgebouwen.

Aansluitend aan dit boerderijkavel ligt een klein perceel met daarop een bunker. Door aard, uitstraling en de technische staat van het bouwwerk is er sprake van een negatieve impact op de omgeving van de Babelweg. Naast en achter de bunker liggen nog wat gronden die als volkstuin in gebruik zijn.

De kwaliteit van de Babelweg, als belangrijke verbinding tussen het centrum en de verblijfsrecreatieve woonmilieus in de westflank van Domburg, staat dus onder druk door de negatieve uitstraling van een deel van de bebouwing in het projectgebied.

De buurten Prinsepark, Vakantiepark Hof van Domburg en Vakantiepark Buitenhof Domburg liggen als het ware met hun rug naar de projectlocatie. Het Simniacomplex is de enige bebouwing die een directe oriëntatie heeft op de locatie.





Visie en ambitie

Voor de bebouwde percelen aan Babelweg (deelprojecten 1 en 2) wordt ingezet op een kwaliteits-slag. De inzet is om te komen tot een afgestemde eenheid van bebouwing en kavelinrichting. Met andere woorden: de nieuwe cq vernieuwde percelen vormen een ruimtelijke ensemble. Het streefbeeld is te typeren als een Zeeuws boerenerf. Een dergelijke herontwikkeling zal een positieve impact hebben op de Babelweg als belangrijke verbinding tussen de woonmilieus aan de rand van het dorp en het Domburgse centrum. Collectieve en particuliere belangen zijn hier - onder condities - verenigbaar.

Een algemeen belang wordt gediend met de uitbreiding van de begraafplaats (deelproject 3). De kwalitatieve insteek hierbij is om nauwgezet aan te sluiten op de fraaie sfeer en vormgeving van de bestaande begraafplaats, en tevens een vanzelfsprekende grens van het park te maken.

In het zuidelijk deel van het projectgebied wil de initiatiefnemer een klein villapark realiseren (deelproject 4). De ontwikkeling van dit buurtje en de verkoop van hierboven genoemde gronden dienen als kostendrager voor het aan te leggen wandelpark. Mits een passend en kwalitatief goed woonmilieu gerealiseerd wordt, is dit vanuit gemeentelijk perspectief toelaatbaar.

Met de omslag van de resterende semiagrarische gronden naar een wandelpark (deelproject 5) wordt een collectief belang gediend. Een verstopt open gebied wordt als park bruikbaar en beleefbaar voor bewoners en gasten. Door ook de tuin van het zorgcentrum te verbinden met het park wordt het netwerk van wandelroutes in dit deel van Domburg sterk verbeterd.

Om versnippering van de groene ruimte te voorkomen is een landschaparchitectonische verwantschap nodig tussen begraafplaats, wandelpark en villapark. Dit betekent dat in het proces van verdere uitwerking kwaliteit en continuïteit van het ontwerptraject geborgd moet worden. Soortgelijke werkafspraken moeten ook voor de beoogde herontwikkeling van de twee kavels aan de Babelweg worden gemaakt.

legenda | deelprojecten

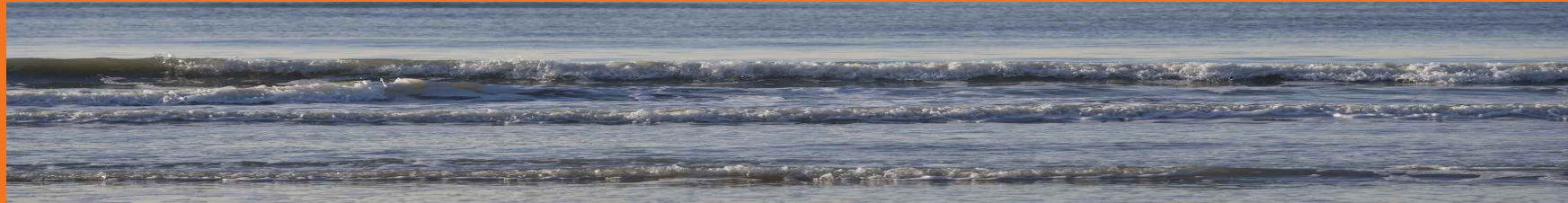
1 = boerderijkavel Babelweg 3

2 = bunkerkavel Babelweg

3 = uitbreiding begraafplaats

4 = villaparkje

5 = wandelpark



deelproject 1

herontwikkeling boerderijkavel

1.1

De bestaande boerderij blijft gehandhaafd en alle bestaande bijgebouwen worden (omwille van kwaliteitsverbetering) gesloopt.

1.2

Ter compensatie van de sloop van de bijgebouwen mag één nieuw bijgebouw gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 130 m² (dit is ongeveer gelijk aan de oppervlakte van de bestaande schuur pal achter het hoofdgebouw). Overige bijgebouwen zijn dan niet meer toegestaan.

1.3

Het nieuwe bijgebouw is naar vorm en architectuur geïnspireerd op de typologie van een boerenschuur en staat op het westelijke deel van het perceel. Dit schuurachtige volume ligt achter de doorgetrokken voorgevellijn van het hoofdgebouw. De goothoogte bedraagt maximaal circa 3 meter en de nokhoogte is maximaal 7 meter. De kaprichting staat haaks op de weg.

1.4

De (tuin)inrichting van de kavel is zodanig dat er een schouwstrook met een breedte van 5 meter beschikbaar blijft voor de uitvoering van het onderhoud aan de sloot door het waterschap.



1.5

De boerderij mag gebruikt worden voor permanente en recreatieve bewoning.

In het nieuwe bijgebouw mag desgewenst één 'Domburgse zomerwoning' gerealiseerd worden met een maximale footprint van 40 m².

De rest van het bijgebouw kent uitsluitend een gebruik als garage, carport, berging, hobby-schuur etc.. Bedrijfsmatige activiteiten zijn dus niet toegestaan.

1.6

Het parkeren dient volledig opgelost te worden op het eigen erf. Er zijn, net als nu, maximaal twee toegangen vanaf de Babelweg tot het erf.

1.7

In samenhang met de beoogde ontwikkeling van het bunkerkavel (zie volgend hoofdstuk), kan het boerderijperceel in zuidelijke richting worden uitgebreid.

Op de schets is een maximale uitbreiding gesuggereerd die overeenkomt met een nieuwe zijdelingse perceelsgrens op de positie van het zuidelijke gevelvlak van de bestaande bunker.



De stippellijn geeft de huidige perceelsgrens weer van het perceel Babelweg 3. Op de schets is de gesuggereerde uitbreiding van het kavel en de mogelijke nieuwe bebouwing aangegeven. De nieuwe schuur mag ook haaks op de Babelweg staan. Alle bestaande bijgebouwen van de boerderij worden gesloopt.



deelproject 2

bunkerkavel

2.1

De bunker mag - indien geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn - worden gesloopt. Het te ontwikkelen kavel kan, in samenhang met de eventuele uitbreiding van de boerderijkavel, de uitbreiding van begraafplaats, het nieuwe verloop van de watergang en de positie van de entree van het wandelpark worden uitgebreid. De definitieve is nader te bepalen bij de uitwerking. Een voorlopige indicatie van de oppervlakte van het nieuwe kavel ligt tussen de 1300 en 1500 m².

2.2

Op het nieuwe perceel mag één schuur worden gebouwd met een maximale omvang van circa 110 m². Extra bijgebouwen zijn verder niet toegestaan. De goothoogte van het volume bedraagt maximaal 3.50 meter en de nokhoogte is maximaal 7.50 meter. Het nieuwe volume is naar vorm en architectuur geïnspireerd op de typologie van een boerenschuur.

De exacte positie van de schuur kan bepaald worden aan de hand van de uiteindelijke vorm en omvang van het perceel. De kaprichting van de schuur mag zowel in langsrichting als haaks op de weg staan. Het object staat in ieder geval achter de doorgetrokken voorgevellijn van de boerderij aan Babelweg 3.

2.3

De schuur mag uitsluitend worden gebruikt voor hobbymatige activiteiten en bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorie (zoals opslag). Wonen, in welke vorm dan ook, is uitgesloten.



2.4

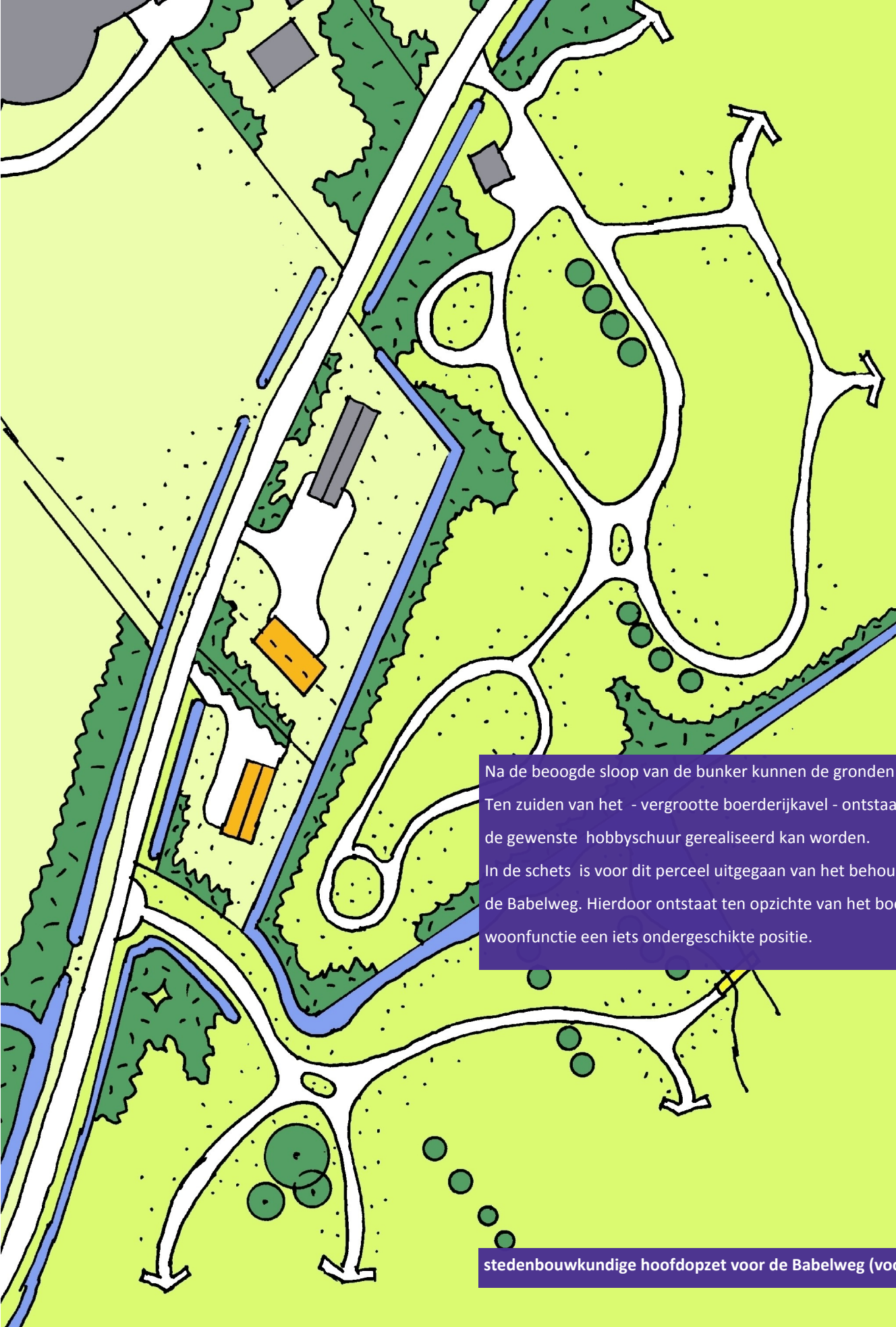
Er is één erftoegang vanaf de Babelweg. Bij de inrichting van de kavel moet een schouwstrook aanwezig zijn van tenminste 5 meter breed voor het onderhoud van de om te leggen watergang. Deze schouwstrook loopt obstakelvrij door naar het boerderijkavel Babelweg 3.

de bestaande bunker

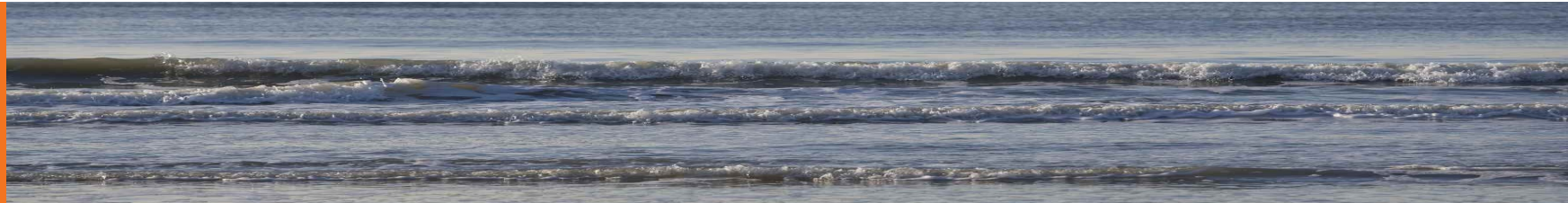


wegbeeld met bunker





Na de beoogde sloop van de bunker kunnen de gronden herverkaveld worden. Ten zuiden van het - vergrootte boerderijkavel - ontstaat een perceel waarop de gewenste hobbyschuur gerealiseerd kan worden. In de schets is voor dit perceel uitgegaan van het behoud van de sloot langs de Babelweg. Hierdoor ontstaat ten opzichte van het boerderijperceel met de woonfunctie een iets ondergeschikte positie.



deelproject 3

uitbreiding begraafplaats

3.1

De beoogde uitbreiding heeft een maximale oppervlakte van circa 5000 m².

3.2

De begraafplaats wordt in (zuid)westelijke richting uitgebreid in een zone parallel aan de Babelweg. Aan de noordzijde ligt de uitbreiding direct tegen de percelen van de Babelweg aan. Dit vanwege een efficiënte benutting van de ruimte en ter voorkoming van een direct zicht vanuit Simnia op de begraafplaats.

3.3

Het beoogde nieuwe gedeelte is uitsluitend toegankelijk vanaf de bestaande begraafplaats.

3.4

De bestaande watergang op de zuidwestelijke grens van de begraafplaats wordt omgelegd op een zodanige wijze dat deze watergang de nieuwe grens markeert tussen de begraafplaats en de aangrenzende percelen.

3.5

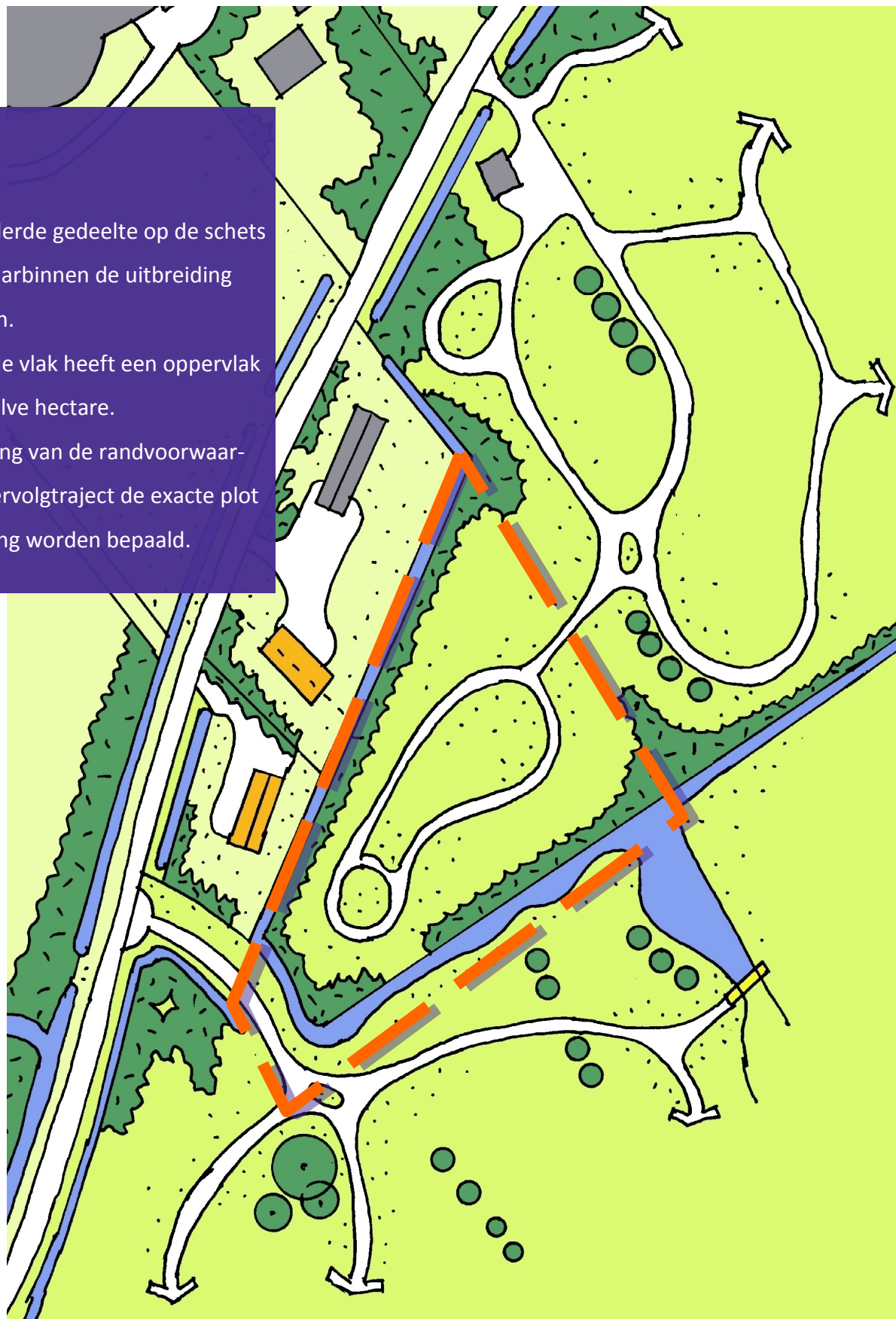
De noord-, west-, en zuidrand van de uitbreiding wordt afgezoomd met beplantingen die voorkomen dat er een direct en onbelemmerd zicht ontstaat vanaf aangrenzende percelen op de begraafplaats. Aan de noordzijde heeft de beplanting een afschermdende werking, terwijl langs de andere randen - vanwege de ruimtelijkheid - de groene zoom ook doorkijkjes kan hebben.

zoekgebied

Het rood omkaderde gedeelte op de schets is het gebied waarbinnen de uitbreiding kan plaatsvinden.

Het gemarkeerde vlak heeft een oppervlak van circa een halve hectare.

Met inachtneming van de randvoorwaarden zal in het vervolgtraject de exacte plot van de uitbreiding worden bepaald.



Indicatie van de uitbreiding van de begraafplaats (voorjaar 2013)



deelproject 4

het villapark

Twee varianten

Voor het villabuurtje zijn twee ontwikkelvarianten mogelijk. De keuze uit één van de varianten ligt bij de initiatiefnemer, en zal samenhangen met de wensen van de koper van het bestaande pand Prinsepark 20a.

Het verschil in de varianten bestaat vooral uit het aantal te ontwikkelen kavels. De basisprincipes van ruimtelijke hoofdopzet en ontsluiting zijn gelijk.

Variant 1

Het gehele gebied wordt verkaveld ten behoeve van de bouw van maximaal 8 vrijstaande woningen op royale kavels. De schets geeft een globaal, indicatief beeld van de mogelijke verkaveling en ontsluiting.





Variant 2

Het gehele gebied wordt verkaveld ten behoeve van de bouw van maximaal 7 vrijstaande woningen op royale kavels. Daarnaast blijft de bestaande 'overtuin' (momenteel een bloementuin) van Prinsepark 20a behouden. De 'overtuin' gaat dus mee in de verkoop van dat object. De schets geeft een globaal, indicatief beeld van de mogelijke verkaveling en ontsluiting.

Vooralsnog heeft deze variant de voorkeur van de initiatiefnemer.





Algemene stedenbouwkundige kaders

4.1

Op de gronden van het perceel met het kadastrale nummer F 1999 mogen maximaal 7 of 8 kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Eén en ander afhankelijk van de gekozen variant. De kaveloppervlakten kunnen onderling verschillen, maar begeven zich binnen een range van circa 1100 tot 1600 m².

De watergang aan de noordzijde mag gemodelleerd worden in de sfeer van de indicatieve schets. Echter uitbuigingen naar het noorden (het park in) worden gecompenseerd naar het zuiden (het genoemde perceel in). Dit omwille van voldoende 'parkmassa' aan de Prinseweg. Het behoud van de huidige, rechte sloot, is ook toegestaan.

4.2

Het villabuurtje wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Prinseweg via een toegang over de bestaande watergang. De woonstraat beschikt aan het einde over een keermogelijkheid in de vorm van een fraaie groene openbare ruimte.

Optioneel mag aan de noordzijde nog een ontsluiting voor wandelaars gemaakt worden vanuit het park. De keuze hieromtrent ligt bij de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners.

4.3

Een simpel straatprofiel met een totale breedte van circa 8 - 8,5 meter volstaat. Het profiel bestaat bijvoorbeeld uit een centrale rijloper (ca. 5 meter breed) geflankeerd door grasbermen (voor de afwatering en plaatsing van lichtmasten). In de openbare ruimte wordt niet geparkeerd. De uitwerking van het straatprofiel gebeurt in overleg met de gemeente Veere.

4.4

De kavels aan de zijde van de Prinseweg en Prinsepark beschikken over een schouwstrook van tenminste 5 meter breed voor het onderhoud aan de omliggende watergangen.



De verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van de watergang langs het perceel Prinsepark 20a ligt bij de eigenaar. Deze verplichting gaat mee bij eventuele verkoop. Het onderhoud aan de watergang aan de noordzijde van de buurt vindt plaats vanuit de parkzijde.

4.5

De royale kavels geven het buurtje een groen en parkachtig karakter. Het groen op de particuliere percelen moet zorgen voor de landschappelijke aansluiting en samenhang met het wandelpark en de begraafplaats.

Dit vereist een collectieve aanleg van een basis aan hoofdbeplantingen (langs de zijdelingse, achterste en deels voorste perceelsgrenzen) in de uitvoeringsfase.

Die aanleg dient te plaats te vinden aan de hand van een gedetailleerd verkaveling- en inrichtingsplan. Tevens moet een instandhoudingsverplichting van deze hoofdbeplantingen geregeld te worden.

4.6

De woningen zijn zodanig op het perceel gepositioneerd dat er sprake is van royale voortuinen (zie indicatieve schets). Deze voortuinen zijn sterk immers bepalend voor het parkachtige karakter van het woonmilieu. De diepte van de voortuin is circa 7 meter. De hoofdbebouwing staat ten opzichte van zijdelingse perceelsgrenzen min of meer centraal op het perceel.

De maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing is 9 meter.

Bijgebouwen (vrijstaand of aangebouwd) staan achter de voorgevelgrens van het hoofdbouw. Vrijstaande bijgebouwen staan minimaal op 3 meter afstand van de zijdelingse kavelgrens. De architectuur van bijgebouwen is verwant aan die van het hoofdgebouw.

4.7

De beoogde villa's mogen zowel permanent als recreatief worden bewoond. Op de kavels mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd die een gebruik hebben als 'Domburgse zomerwoning'.



Beeldkwaliteit van de woningen

4.9 ambitie

Gelet op de unieke locatie en de aard van de opgave is het voorstel om af te wijken van de gewone toetsingscriteria die vanuit de welstandsnota 2012 hier van kracht zijn.

Vanwege de identiteit en potenties van Domburg als één van de oudste en bekendste Nederlandse badplaatsen, is de ambitie om hier panden te realiseren die onder architectuur worden gebouwd. De vrijheid van kopers om naar eigen inzicht een woning te laten ontwerpen is groot, mits voldaan wordt aan de hiervoor genoemde stedenbouwkundige kaders en er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit. Vanuit de welstandscommissie gelden in het traject van begeleiding en toetsing twee basisuitgangspunten:

- Hanteren van de algemene welstandscriteria (ipv. gebiedsgerichte welstandscriteria),
- Bouwen onder architectuur.

4.10 werkwijze

Per locatie gaat de initiatiefnemer (eigenaar van de grond) met zijn of haar architect in gesprek met de welstandscommissie. Dit gesprek heeft de vorm van een collegiaal (voor)overleg. De initiatiefnemer heeft in overleg met de architect wel het eerste 'idee' bepaald, maar nog niet uitgewerkt. In het gesprek wordt het ontwerpkader verder bepaald. De architect is hierin leidend. De welstandscommissie probeert te sturen. De toetsingskaders die voortkomen uit het gekozen 'idee' en stijl worden vervolgens afgesproken en vastgesteld. Vooraf beschreven (collectieve) stijlkenmerken of thema's zijn hier dus niet van toepassing.

De commissie is alleen gebonden aan de algemene welstandscriteria, die in een later stadium gebruikt zullen worden voor de mogelijkheid om af te wijken van de welstandsnota 2012. Dit betekent dat het ontwerp zich moet kenmerken door een bijzondere en hoogwaardige architectonische kwaliteit.



4.11 bouwen onder architectuur

De initiatiefnemer schakelt een architect in die ingeschreven staat in het architectenregister van de Stichting Bureau Architectenregister. De reden voor het stellen van de spelregel; bouwen onder architectuur is tweeledig: de architect is deskundig op het gebied van bouwen en vormgeven (dus kwaliteit) en de architect is in staat om woonwensen te vertalen in een hoogwaardig ontwerp zonder te vervallen in een gangbaar en daarom minder interessant ontwerp. Bovendien kan er alleen op deze wijze sprake zijn van constructief collegiaal vooroverleg met de welstandscommissie.

Door te bouwen onder architectuur krijgt de initiatiefnemer echt maatwerk en exclusiviteit.

De voordelen zijn groot. De initiatiefnemer krijgt een exclusief huis, waarvan er slechts één gebouwd zal worden. En ook het villaparkje wordt daarmee als ensemble onderscheidend.

Dit buurtje zal, net als in een eerdere periode het van Teylingenpark, een bijzondere toevoeging kunnen worden aan het architectonische palet van Domburg .

4.12 algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonische ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

Deze algemene welstandscriteria liggen haast onzichtbaar ten grondslag aan de planbeoordeling. De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Betekenissen van vormen
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhouding
- Materiaal, textuur, kleur en licht



deelproject 5

het wandelpark

5.1

Het park is openbaar toegankelijk voor wandelaars. Rijdend verkeer en ruiters zijn niet gewenst. Het parkontwerp en de entrees zijn op dit gebruik afgestemd.

5.2

Het park kan desgewenst ook gebruikt worden voor tijdelijke kleinschalige (culturele) evenementen.

5.3

Het park is vrij van bebouwing. Alleen tijdens manifestaties kunnen tijdelijke bouwwerken en installaties worden geplaatst.

5.4

Het park heeft tenminste 3 entrees. Deze toegangen liggen aan de Babelweg, aan de Prinseweg en op het Simniaterrein. Eventueel kan ook een entree gemaakt worden vanuit het villapark en nabij de hoofdentree van Buitenhof Domburg.

5.5

Binnen de grote stromingen van de landschapsarchitectuur is het parkontwerp nog het meest verwant met de Engelse landschapstijl. Het 'idealiseren' van de natuur van deze stroming past goed bij het profiel van Domburg als bekende badplaats (met wellicht in de toekomst ook een erkende Badstatus).

voorlopig streefbeeld

- Halfopen tot open ruimtelijk beeld.
- Bepantingen in clusters langs de randen met boomgroepen en onderbegroeiing, onderbroken door openingen waarmee doorzichten ontstaan van binnen naar buiten.
- In het park een wandelcircuit.
- Inrichting met gras boomgroepen en solitaire.
- Inrichting randen afstemmen op eisen ten aanzien van beheer en onderhoud van watergangen.



5.6

Het parkontwerp heeft een natuurlijk en streekeigen karakter dat zich verder kenmerkt door een half-open beeld, met hier en daar grote doorzichten vanuit de randen.

In hoofdopzet toont het park een verwantschap met de begraafplaats. Dit door de lay-out van de padenstructuur met licht gekromd verloop en de algemene beplantingsopzet.

De beplantingsopzet aan de oostrand is zodanig dat er vanuit het zorgcentrum doorzichten tot diep in het park mogelijk zijn.

5.7

De parkinrichting is zodanig dat het onderhoud aan omliggende watergangen kan plaatsvinden vanuit het park. In principe betekent dit dat er langs de oevers tenminste een 5 meter brede beplantingsvrije zone moet zijn.

