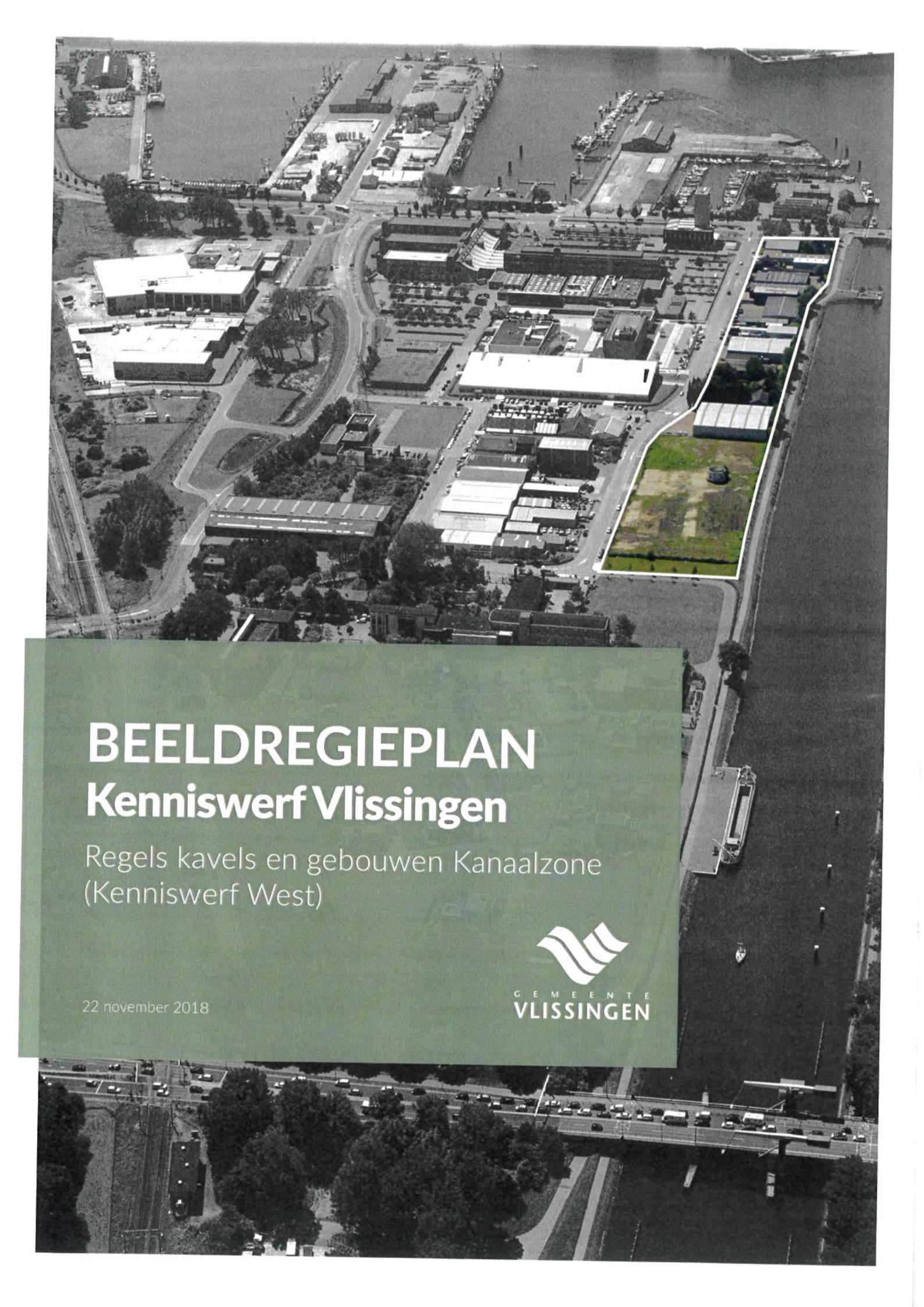


BIJLAGE 1

BEELDREGIEPLAN KENNISWERF VLISSINGEN

REGELS KAVELS EN GEBOUWEN KANAALZONE



BELDREGIEPLAN

Kenniswerf Vliissingen

Regels kavels en gebouwen Kanaalzone
(Kenniswerf West)

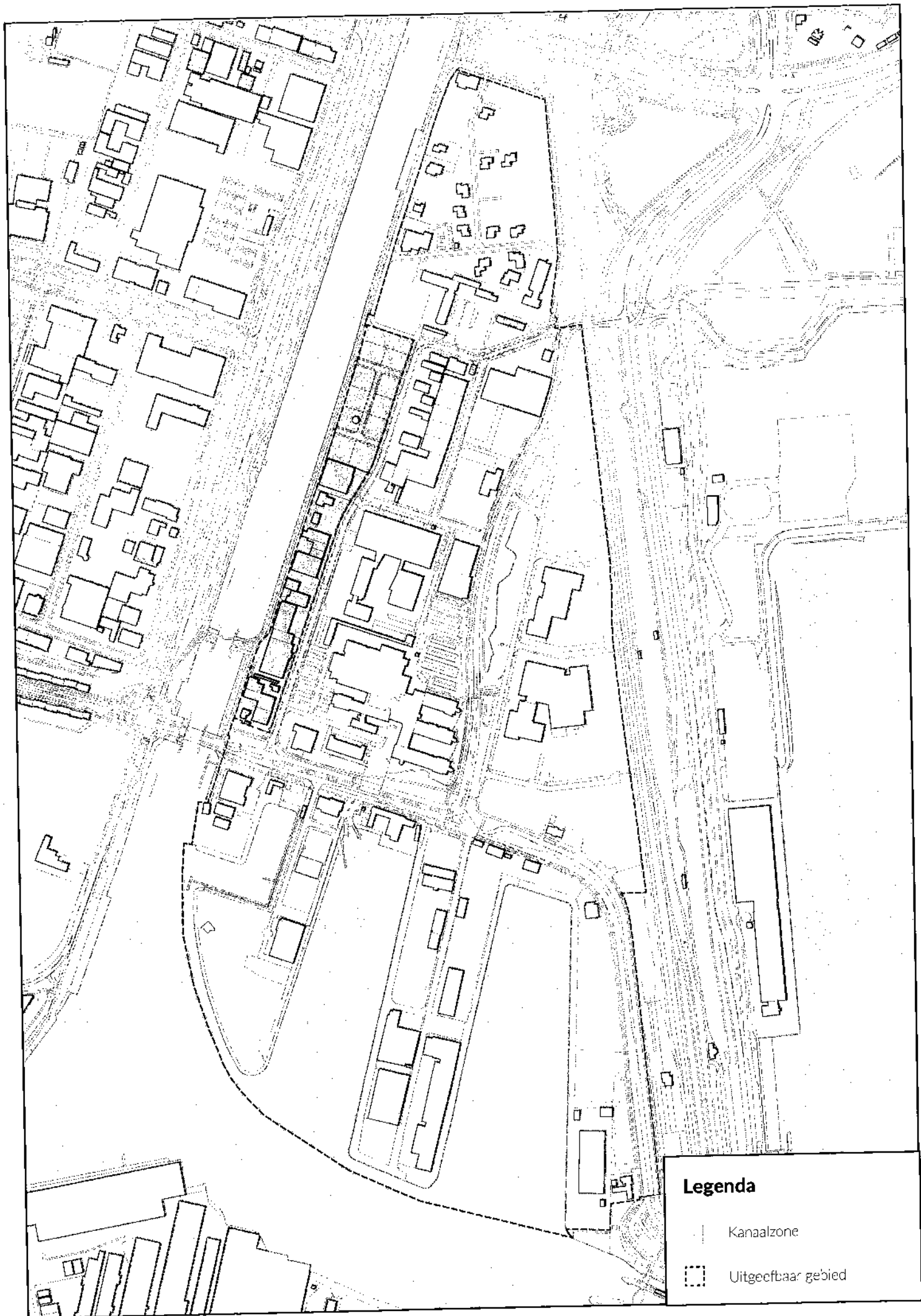
22 november 2018





INHOUDSOPGAVE

Inleiding Beeldregieplan Kanaalzone	5
Stedenbouwkundig Raamwerk Ruimtelijke en Programmatische Samenhang	7
Beeldkwaliteit Gebouwen	7
Beeldkwaliteit Terreininrichting	11
Beeldkwaliteit Sfeerbeelden	13
Bijlagen	



Legenda



Kanaalzone



Uitgeefbaar gebied

INLEIDING

Beeldregieplan

Leeswijzer beeldregieplan

Naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan Kenniswerf West, deelgebied Kanaalzone is het voor u liggende document opgesteld. De Kanaalzone heeft een unieke ligging binnen Vlissingen en de Kenniswerf en biedt als een van de weinige plekken mogelijkheden voor werken en wonen op een kavel direct aan het water. Dit document stuurt op de gewenste beeldkwaliteit in het gebied en benoemt de belangrijkste ruimtelijke hoofdstructuren, accenten en deellocaties/aspecten die specifieke aandacht behoeven bij de verdere ruimtelijke uitwerking van het gebied. De doelstelling is om te sturen op kwaliteit en samenhang waar dat nodig is en loslaten waar het kan.

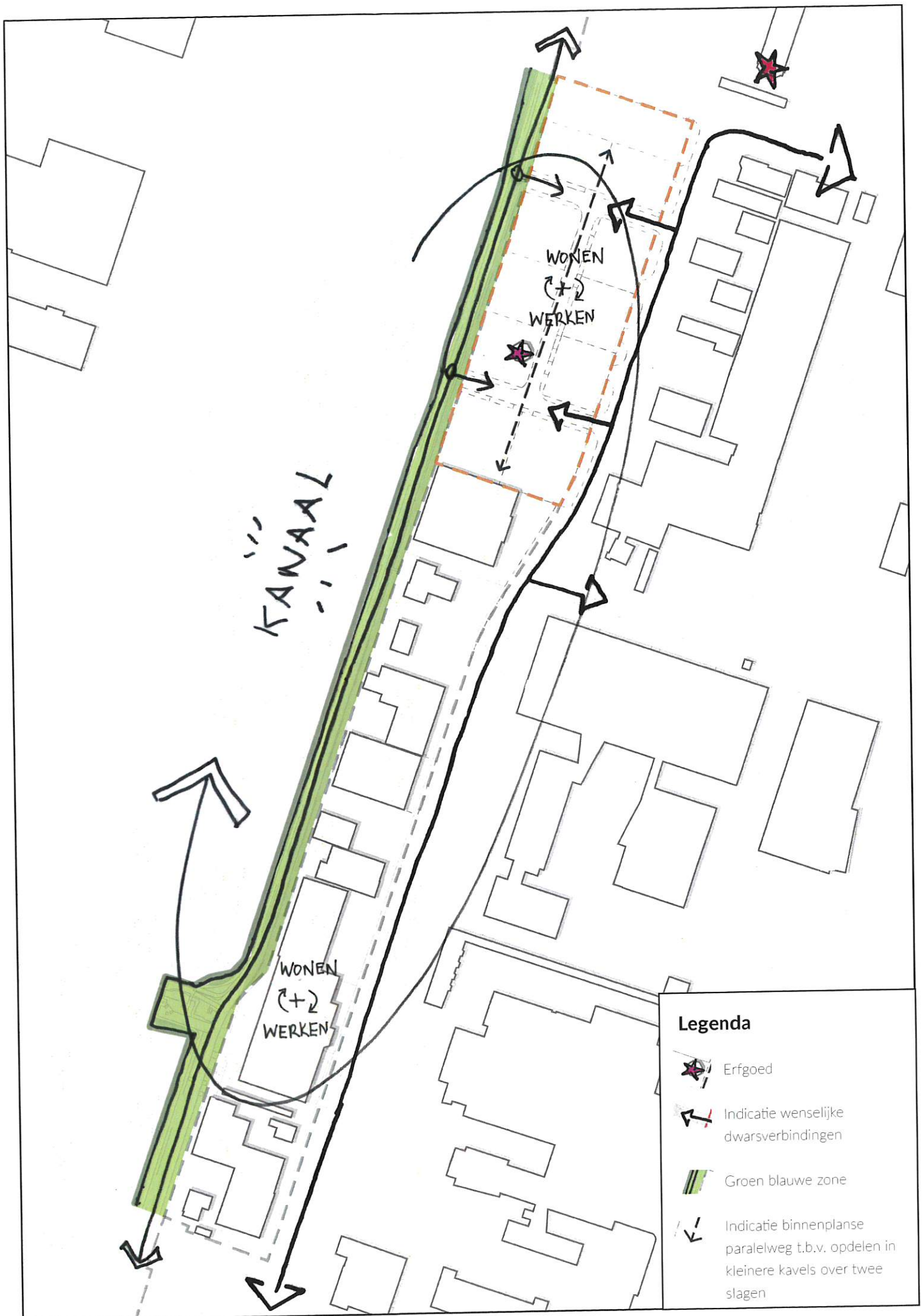
Het beeldregieplan dient ertoe initiatiefnemers te inspireren, met behulp van wervende verbeelding en sfeerbeschrijvingen. Voor de gemeente is het beeldregieplan een middel om ruimtelijke ambities voor ontwikkelingen inzichtelijk te maken. Voor wie gaat bouwen of een deelproject ontwerpt, is het een handleiding en inspiratiebron.

Context locatie Kanaalzone

Het plangebied 'Kanaalzone' is gelegen binnen de plangrenzen van de Kenniswerf. De Kanaalzone vormt het westelijk, aan het kanaal gelegen gebied. Op de afbeelding op pagina 4 is de Kanaalzone aangeduid als onderdeel van de Kenniswerf, met het Edisonpark aan de noordzijde en Binnenhaven aan de zuidzijde.

In 2008 is de Kanaalzone benoemd als deelgebied binnen het 'Stedenbouwkundig plan, Kenniswerf Vlissingen, 4 januari 2008' (Enno Zuidema Stedenbouw, 2008). Aanvullend hierop is toen ook het 'Beeldkwaliteitplan Kenniswerf, Algemeen kader, 20 juli 2010' opgesteld. Verschillende uitgangspunten uit dit plan vormen nog steeds een basis en zijn overgenomen in dit document, op andere punten is het plan geactualiseerd. Hier wordt in de volgende hoofdstukken verder op ingegaan.





STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Ruimtelijke en Programmatische Samenhang

Ruimtelijke identiteit van én samenhang in de Kanaalzone

Het karakter van de locatie wordt bepaald door het Kanaal van Walcheren. De positionering van de Kanaalzone binnen de Kenniswerf, zoals in het stedenbouwkundig plan van 2008 vormt nog steeds de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen en uitwerking van het gebied:

'Aan de westzijde grenst Kenniswerf aan het doorgaande fietspad langs het kanaal richting Oost Souburg en Middelburg. De directe ligging van het stadsdeel aan het kanaal is uniek. Bijna overal wordt het kanaal van het aangrenzende gebied gescheiden door grote wegen of het spoor. Hier is het mogelijk Kenniswerf (het stadsdeel) te laten profiteren van de aanwezige natuurwaarde en de recreatieve kwaliteit door op een aantal plaatsen verbindingen te maken.'

De ruimtelijke dragers die het beeld en de sfeer bepalen, zijn de groen blauwe Kanaalzone en het aanwezige erfgoed (PZEM (Edisonweg 39,43) als geregistreerd monument en de watergebouw als beeldbepalend object). Ten behoeve van het verbinden van de Kenniswerf met het Kanaal, worden er in het deelgebied enkele binnenplanse dwarsverbindingen gerealiseerd. Wanneer er in het noordelijke deelgebied wordt gekozen om kleinere kavels te ontwikkelen (over twee slagen) zorgen de dwarsverbindingen ook voor de aansluiting van de kavels aan het kanaal met de Edisonweg.

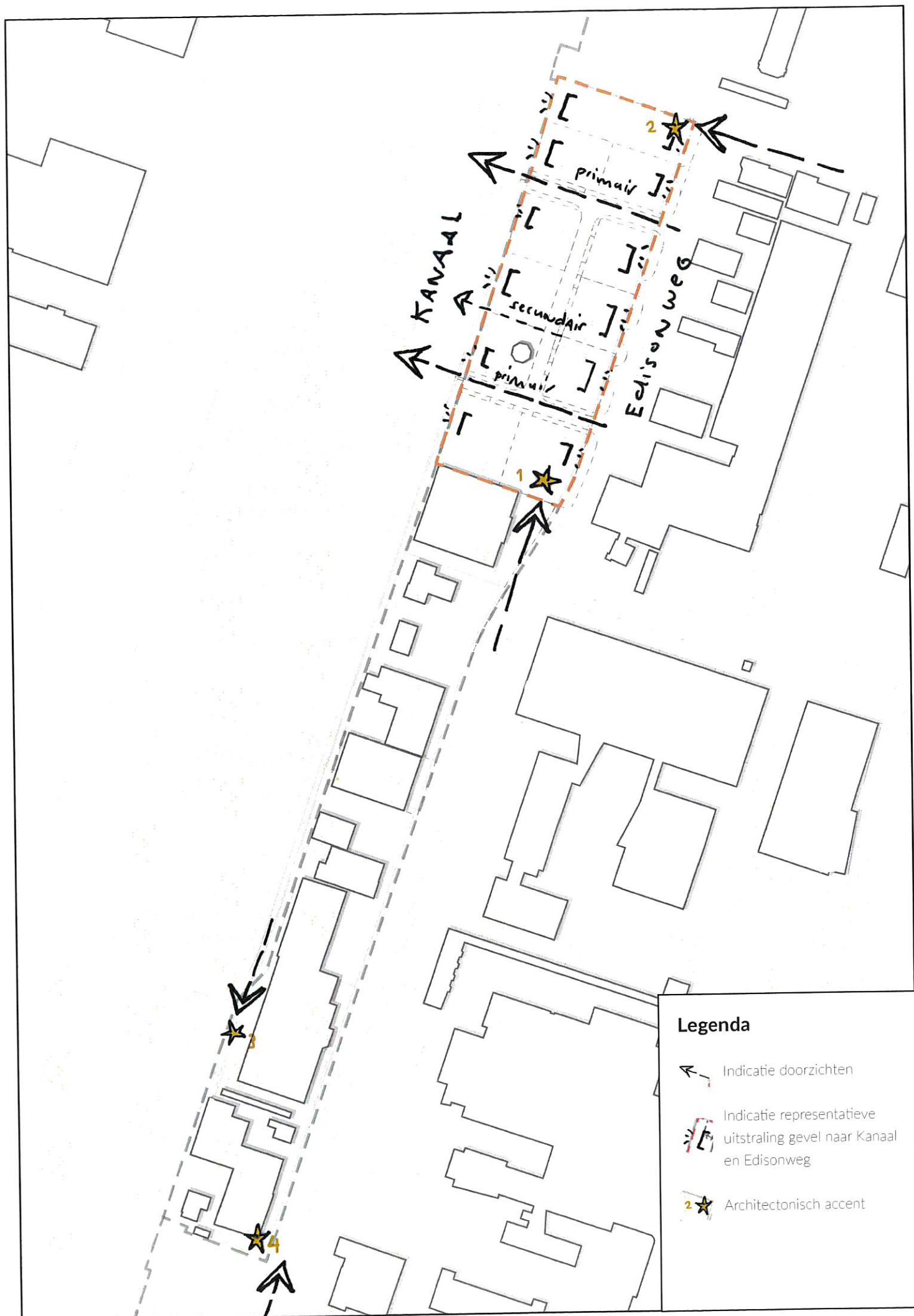


Programma

In de planherziening is het accent voor de Kanaalzone verlegd naar wonen en werken. De beoogde woon-werk bebouwing draagt bij aan de versterking van de identiteit van de Kenniswerf en zoekt programmatisch aangesluiting bij het Edisonpark ten noorden van het plangebied.

Binnen de Kanaalzone zelf is er onderscheid tussen het noordelijk en zuidelijk deelgebied. In het noordelijk deelgebied zijn er vrij uitgeefbare - in grootte variërende - kavels, waar meer kleinschalige bedrijvigheid met wonen mogelijk is. De oriëntatie van de bebouwing is of aan het Kanaal door Walcheren of aan de Edisonweg met ruimte om te experimenteren. In de uitwerking van de architectuur zal de nadruk liggen op pionieren en duurzaam bouwen (zie hoofdstuk Beeldkwaliteit).

In het zuidelijk deelgebied, waar eigenaren in de gelegenheid worden gesteld om vergelijkbare bebouwing te gaan realiseren als in het noordelijk deelgebied, liggen de bestaande kavels nu ingeklemd tussen het Kanaal door Walcheren en de Edisonweg. Bij een toekomstige ontwikkeling in dit gebied heeft hier de bebouwing twee representatieve zijden (zie hoofdstuk Beeldkwaliteit). De diversiteit in functiemenging vertaalt zich ook in de diversiteit van de bebouwing.



BEELDKWALITEIT

Gebouwen

Representatief karakter aan Kanaal en Edisonweg

De gebouwen hebben zowel een representatieve gevel aan de Edisonweg als aan de kanaalzijde. De bebouwing speelt in op het uitzicht over het kanaal, ontwerpmethoden worden ingezet om deze zijde te accentueren. Tegelijkertijd is de gevel aan de Edisonweg zorgvuldig ontworpen zonder eentonig te zijn.

Samenhang in rooilijnen

Aan beide zijden (Kanaal en Edisonweg) staat de bebouwing op minimaal 5m uit de rooilijn. Aan de zijde van het kanaal is het wenselijk dat bij bebouwing die meer dan de helft van de breedte van het kavel beslaat, een deel van de gevel(s) gedeeltelijk terugligt t.o.v. de rooilijn, waardoor er direct aan het kanaal een zone ontstaat met tuinen en terrassen, die de interactie tussen de bebouwing en het kanaal bevorderen. De gevels van de bedrijfsfuncties aan het Kanaal liggen bij voorkeur in één rooilijn met de gebouwen aan de Stroomweg.

Bijzondere accenten

- 1) Ter plaatse van de Hertzweg maakt de Edisonweg een lichte knik. Hierdoor komt de bebouwing op deze plek zo in het zicht te liggen waardoor de architectuur hier extra aandacht vereist. Een gebouwd accent wat zich nadrukkelijk presenteert aan de Edisonweg onderscheidt zich zo in zijn omgeving.
- 2) De bebouwing op de hoek van de Edisonweg oost-west en noord-zuid is op de noordelijke entree van Kenniswerf georiënteerd.
- 3) Ook het fietspad (Westelijke Bermweg) langs het Kanaal maakt een knikt, ook hier is voor de architectuur extra aandacht vereist.
- 4) De bebouwing op de hoek Edisonweg en Prins Hendrikweg is op de zuidelijke entree van de Kenniswerf georiënteerd.

Doorzichten

De gewenste dwarsverbindingen door het plangebied garanderen primaire doorzichten op het Kanaal. Echter ook d.m.v. de architectuur kunnen er (secundaire) doorzichten worden gerealiseerd op de kavels. De gewenste transparantie kan op meerdere manieren gerealiseerd worden, zowel tussen de gebouwen als door de gebouwen.

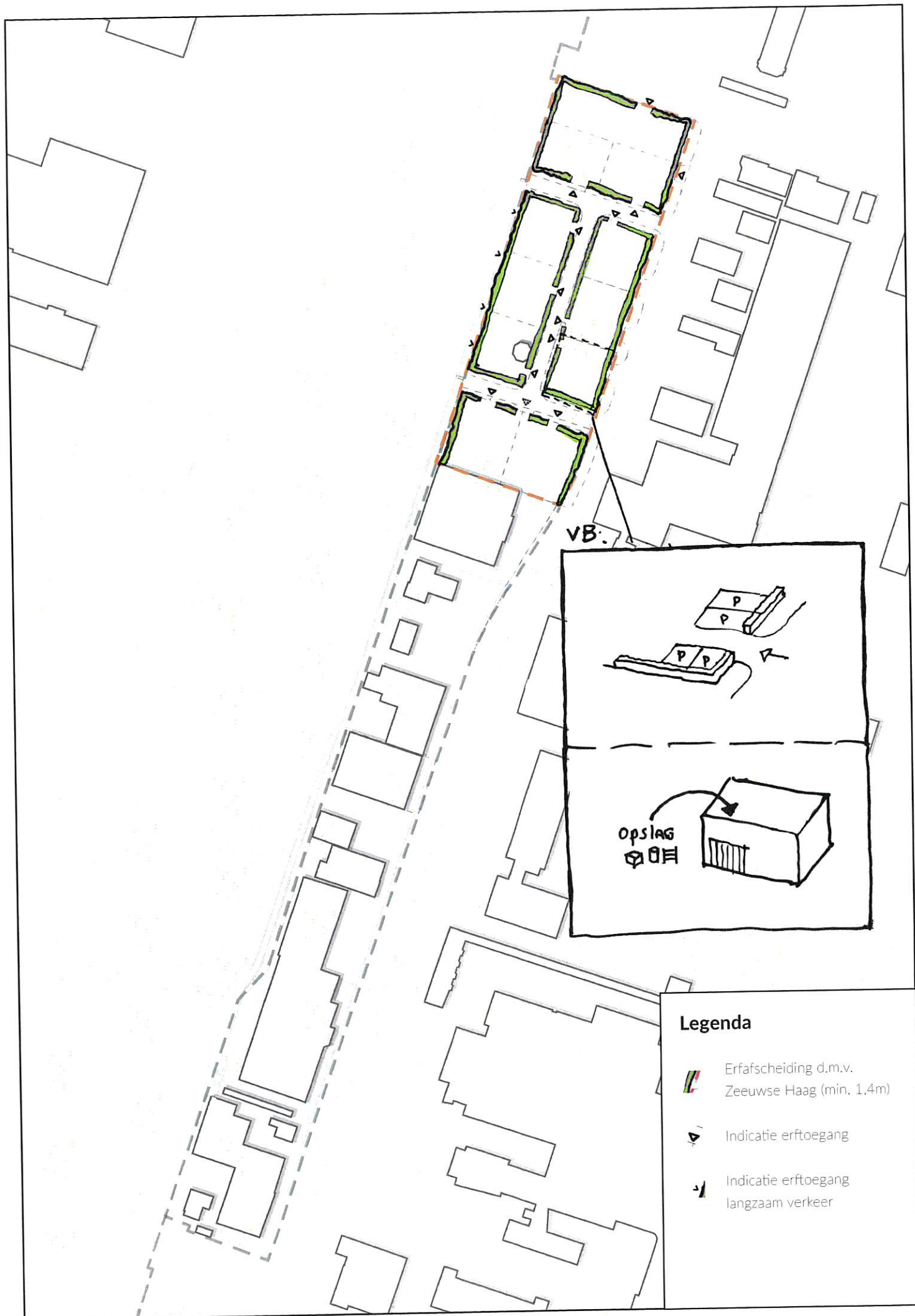
Architectonische uitstraling en sfeer

De panden hebben een modern industriële uitstraling, passend bij de Kenniswerf, en dragen bij aan de samenhang van het gebied. Aangezien het om een uniek woonmilieu gaat, vraagt wonen in de Kenniswerf niet om een traditionele manier van bouwen - dus géén standaard woning met kap. Voor de architectuur wordt daarom gezocht naar meer bijzondere gebouwtypologieën en experimenteel materiaalgebruik.

De herkenbaarheid van de verschillende functies staat voorop. Bij een gemengde woon-werkfunctie zijn de bouwdelen met elkaar verbonden, maar in uitstraling van elkaar onderscheidend, bijvoorbeeld door middel van samengestelde volumes met een eigen materiele expressie. Een onderscheid in hoogte van verschillende volumes - met minimaal één bouwdeel van 2 bouwlagen - draagt hieraan bij.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van het ontwerp. Er moet rekening worden gehouden dat de kavels niet op het gasnet worden aangesloten.



BEELDKWALITEIT

Terreininrichting

Erfafscheiding: wonen en werken in het groen.

Toepassen Zeeuwse haag (van minimaal 0,8m breed, bestaande uit meidoorn, veldesdoorn en liguster) als erfafscheiding, kenmerkend voor de Kenniswerf.

Erftoegang

Erftoegang voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Edisonweg of nieuwe dwarsstraat. Kavels die niet gelegen zijn aan de Edisonweg, worden ontsloten via een nieuw aan te leggen binnenplanse infrastructuur. Kavels aan het kanaal hebben ook een toegang voor langzaam verkeer aan de kanaalzijde. Een gecombineerde erftoegang voor twee kavels wordt aangemoedigd, maar is niet verplicht. Aan de Edisonweg worden zo min mogelijk erftoegangen gerealiseerd.

Parkeren

Op eigen terrein, achter haag. (bezoekersparkeren in openbaar gebied).

Opslag

Geen buitenopslag. Opslag vindt plaats binnen een gebouwde oplossing welke nadrukkelijk onderdeel is van het architectonisch ontwerp.



Groene erfafscheiding door middel van Zeeuwse haag

BEELDKWALITEIT

Gebouwen

Bestaande kenmerken uit de omgeving als uitgangspunt - Gebouwen aan het Kanaal



In de bestaande omgeving is er sprake van een zeer diverse uitstraling met een gevarieerd materiaalgebruik van de bebouwing. Net als de gebouwen aan de Stroomweg worden de toekomstige gebouwen op de kavels aan het kanaal gekenmerkt door samengestelde volumes met een plat dak. Ook hebben de verschillende gebouwen en gebouwdelen onderling een uiteenlopende materialiteit.

Bestaande kenmerken uit de omgeving als uitgangspunt - Gebouwen aan de Edisonweg



Langs de Edisonweg is er vaker sprake van eenvoudige volumes met een meer eenduidige materialisatie (en functie). De loodsen en bedrijfsgebouwen hebben veelal een hellend dakvlak. De nieuwe kavels aan de Edisonweg vormen een overgang tussen de bestaande bebouwing aan de Edisonweg en de nieuwe kavels aan het Kanaal. Niet-traditionele hellende dakvlakken zijn hier daarom toegestaan, maar anders dan de bestaande loodsen en bedrijfsgebouwen aan de Edisonweg wordt er wel gestreefd naar meer variantie in materiaalgebruik - om zodanig onderscheid tussen woon- en werkvolume of hoofd- en bijgebouw aan te brengen.

BEELDKWALITEIT

Sfeerbeelden

Samengesteld volume (plat)



Onderscheidende volumes door materiaalgebruik

Transparantie



Een opgetild volume faciliteert zichtlijnen over de kavel

Samengesteld volume (kap)



Onderscheidende volumes door materiaalgebruik

Samengestelde volumes



Eenvoudig volume met variatie in materiaalgebruik

Duurzame Expressie (gevels)



NOTITIES

NOTITIES

COLOFON

In opdracht van: Gemeente Vlissingen
Paul Krugerstraat 1
4382MA VLISSINGEN

Telefoon: 0118-487000
E-mail: gemeente@vlissingen.nl

Opgesteld door: buro MA.AN
Prins Hendrikkade 12G
3071KB ROTTERDAM

Telefoon: 010 - 413 30 25
E-mail: info@buromaan.nl

Datum: 22 november 2018

