Vlissingen

Ontwikkelingen Jacoba van Beierenweg 25, Vlissingen

Stedenbouwkundig plan

identificatie

projectnummer:

061802.009185.00

projectleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

auteur(s):

ing. P.R.P van Westen
ing. S.A.P. Luijten

planstatus

datum:

02-04-2013

opdrachtgever:

Aannemingsbedrijf Fraanje

Inhoud

1. Inleiding **3**

2. Programma en stedenbouwkundige randvoorwaarden **5**
2.1. Programma 5
2.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden 5

3. Stedenbouwkundig ontwerp **9**

4. Architectuur en kavelinrichting **11**
4.1. Architectuur en vormgeving 11
4.2. Kavelinrichting 14
4.3. Oprijlaan 17

1. Inleiding

Aannemingsbedrijf Fraanje heeft het voornemen om op de locatie van het voormalig glastuinbouwbedrijf van de heer Kesteloo aan de Jacoba van Beierenweg 25, drie vrijstaande woningen te bouwen. Daarnaast zal de bestaande bedrijfswoning van de heer Kaljouw worden vergroot met de mogelijkheid om in de uitbreiding een Bed & Breakfast te starten.

Aannemingsbedrijf Fraanje heeft samen met de gemeente Vlissingen een stedenbouwkundig plan opgesteld. In voorliggend rapport zullen de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden toegelicht en zullen eisen ten aanzien van de na te streven kwaliteit voor architectuur en openbare ruimte worden vastgesteld.

4 Inleiding

2. Programma en stedenbouwkundige randvoorwaarden

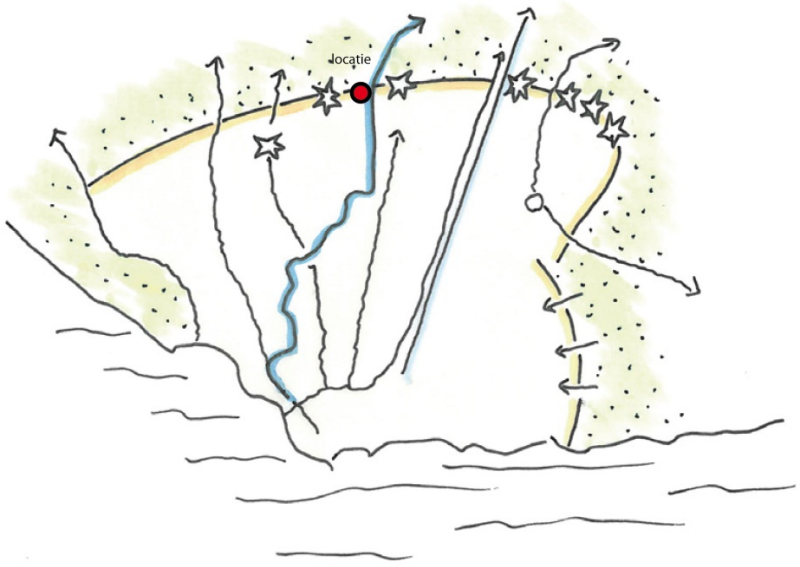
2.1. Programma

De beoogde ontwikkeling voorziet in:

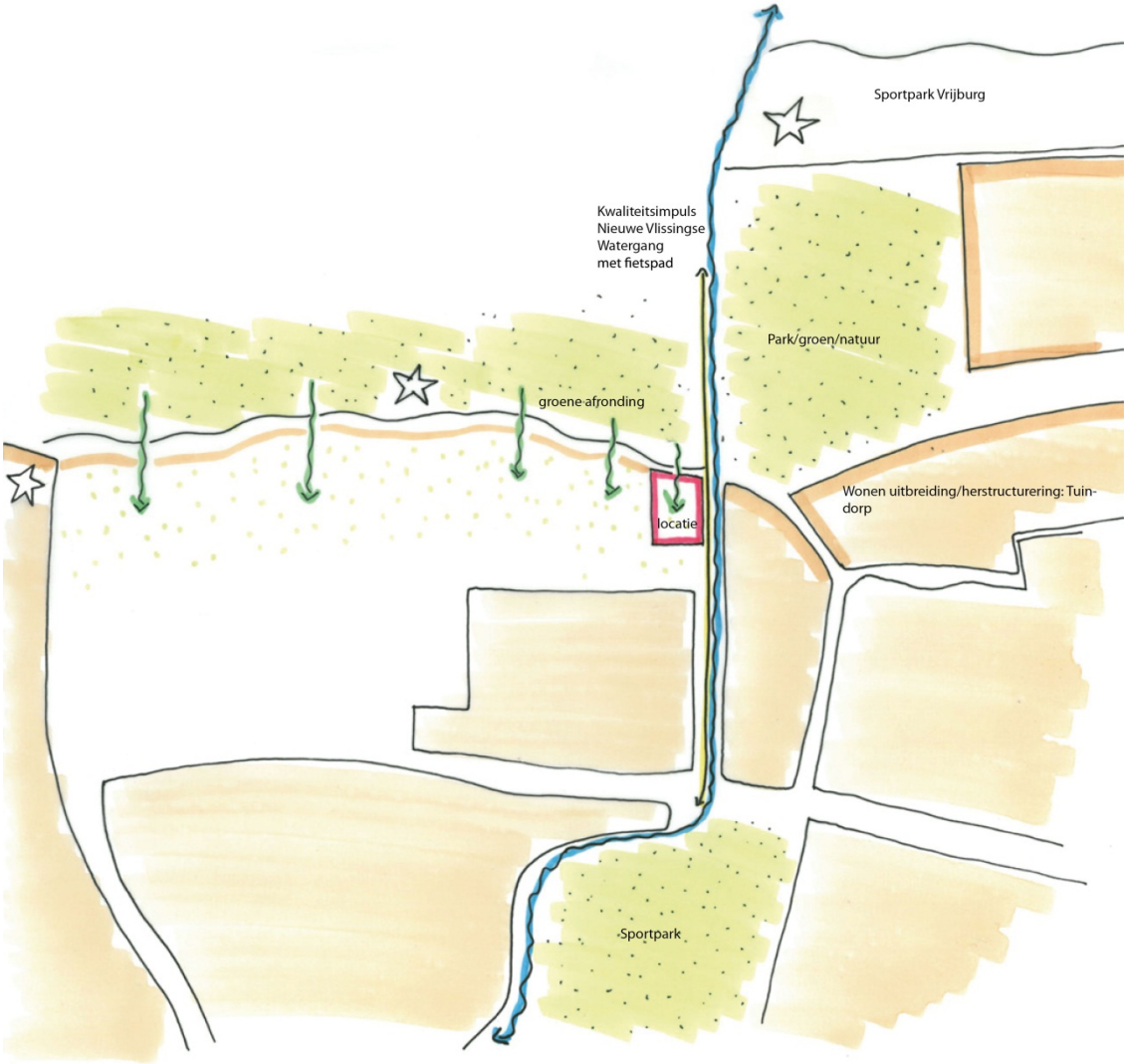
- sloop glastuinbouwkassen;
- realisatie drie royale vrijstaande woningen;
- sloop van bijbehorende bouwwerken aangrenzend aan de bedrijfswoning;
- uitbreiding van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ten behoeve van een bed & breakfast in een deel van een nieuw op te richten aanbouw;

2.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

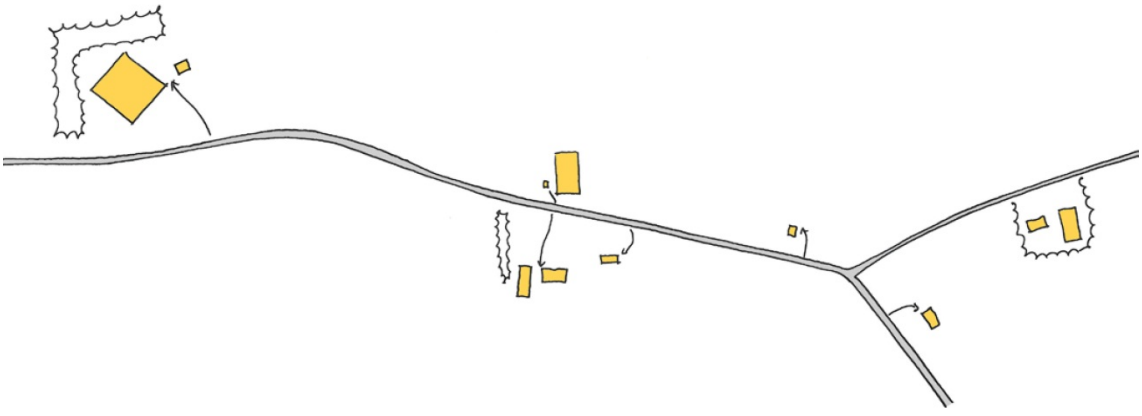
Voor de beoogde ontwikkeling zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (Stedenbouwkundige randvoorwaarden Jacoba van Beierenweg 25, Gemeente Vlissingen). De ligging van de projectlocatie in het overgangsgebied tussen stad en landschap is hierin een bepalend element.



Figuur 2.1. Locatie op de overgang tussen landschap en stad (bron: gemeente Vlissingen, Stedenbouwkundige randvoorwaarden Jacoba van Beierenweg 25)



Figuur 2.2. Locatie op de overgang tussen landschap en stad (bron: gemeente Vlissingen, Stedenbouwkundige randvoorwaarden Jacoba van Beierenweg 25)



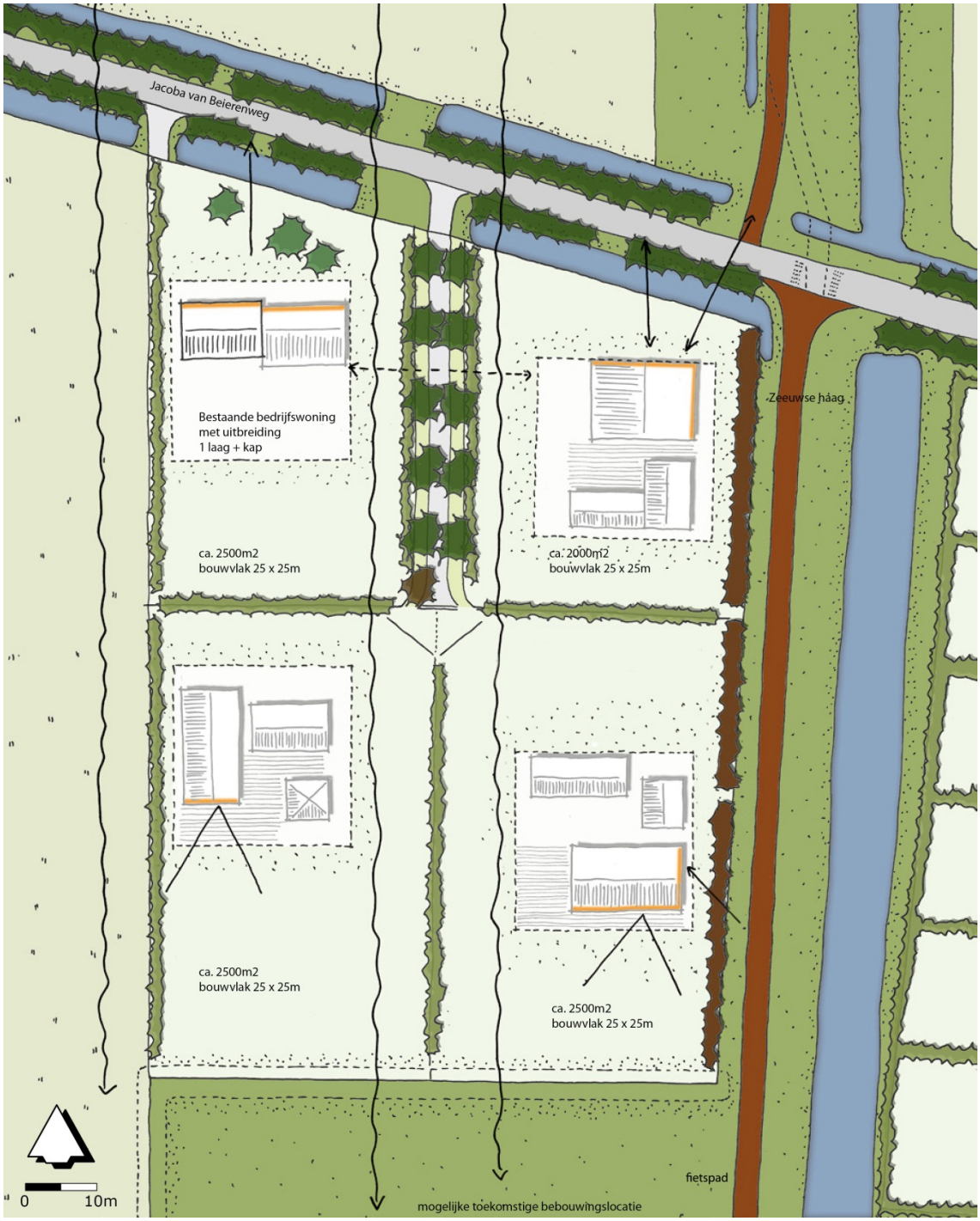
Figuur 2.3. Morfologie Jacoba van Beierenweg (bron: gemeente Vlissingen, Stedenbouwkundige randvoorwaarden Jacoba van Beierenweg 25)

De randvoorwaarden ten aanzien van de inrichting.

- Aan de Jacoba van Beierenweg mag de bestaande voormalige bedrijfswoning worden uitgebreid;
- Er mogen maximaal drie nieuwe woningen worden opgericht, waarvan er één aan de Jacoba van Beierenweg is gesitueerd;
- De nieuwe woning aan de Jacoba van Beierenweg ligt op ten minste 18 m vanaf de wegas van de Jacoba van Beierenweg.
- Alle vier de percelen hebben een bouwvlak van 625 m², waarvan maximaal 400 m² bebouwd mag worden met gebouwen.
- Gebouwen moeten worden opgericht in de bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken is zowel een cluster van meerdere volumes als één (hoofd)gebouw toegestaan';
- De bebouwing is evenwijdig aan, of haaks op, de westelijke en zuidelijke perceelsgrens gelegen.
- De gebouwen worden uitgevoerd met één laag en een kap. De goothoogte bedraagt ten hoogste 4 meter en de nokhoogte ten hoogste 9 meter.

De randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit.

- Erfafscheiding vindt plaats door middel van een Zeeuwse haag.
- Ontsluiting van de zuidelijk gelegen woningen vindt plaats door middel van een boerenoprijlaan begeleidt met essenbomen en een duidelijke beëindiging van het erf (bijvoorbeeld door een hek).



Figuur 2.4. Beoogde inrichting (bron: gemeente Vlissingen, Stedenbouwkundige randvoorwaarden Jacoba van Beierenweg 25)

3. Stedenbouwkundig ontwerp

De randvoorwaarden van de gemeente zijn vertaald naar een stedenbouwkundig ontwerp (zie ook figuur 3.1). Het projectgebied is verdeeld in vier percelen. De nieuwe percelen hebben allen een oppervlakte van meer dan 2.000 m². De twee noordelijk gelegen woningen, inclusief de bestaande bedrijfswoning, zijn georiënteerd op de Jacoba van Beierenweg. De zuidelijk gelegen woningen oriënteren zich qua uitzicht op Vlissingen en de tussengelegen paardenweide.

De nieuwe woningen worden ontsloten door een lange, door bomen begeleide, oprijlaan. Naast de bomen wordt de laan begeleid door hagen. Deze hagen worden op alle erfgrenzen toegepast, behalve aan de noord- en zuidzijde van het projectgebied. Parkeren gebeurt op eigen terrein, ook voor bezoekers.

De bouwvlakken zijn, noordelijk op de kavels gesitueerd. Zodoende is er voldoende ruimte voor een ruime tuin op het zuiden. Op de bouwvlakken zijn nu nog indicatief gebouwen getekend. De definitieve inrichting van het bouwvlak ligt nog open en is afhankelijk van de wensen van de koper. Het is mogelijk één (hoofd)gebouw te plaatsen, maar ook meerdere gebouwen. Het bebouwd oppervlak is maximaal 400 m².

De woningen zijn vormgegeven in een Zeeuwse boerderij-typologie en bestaan uit één bouwlaag met een kap.

10 Stedenbouwkundig ontwerp

4. Architectuur en kavelinrichting

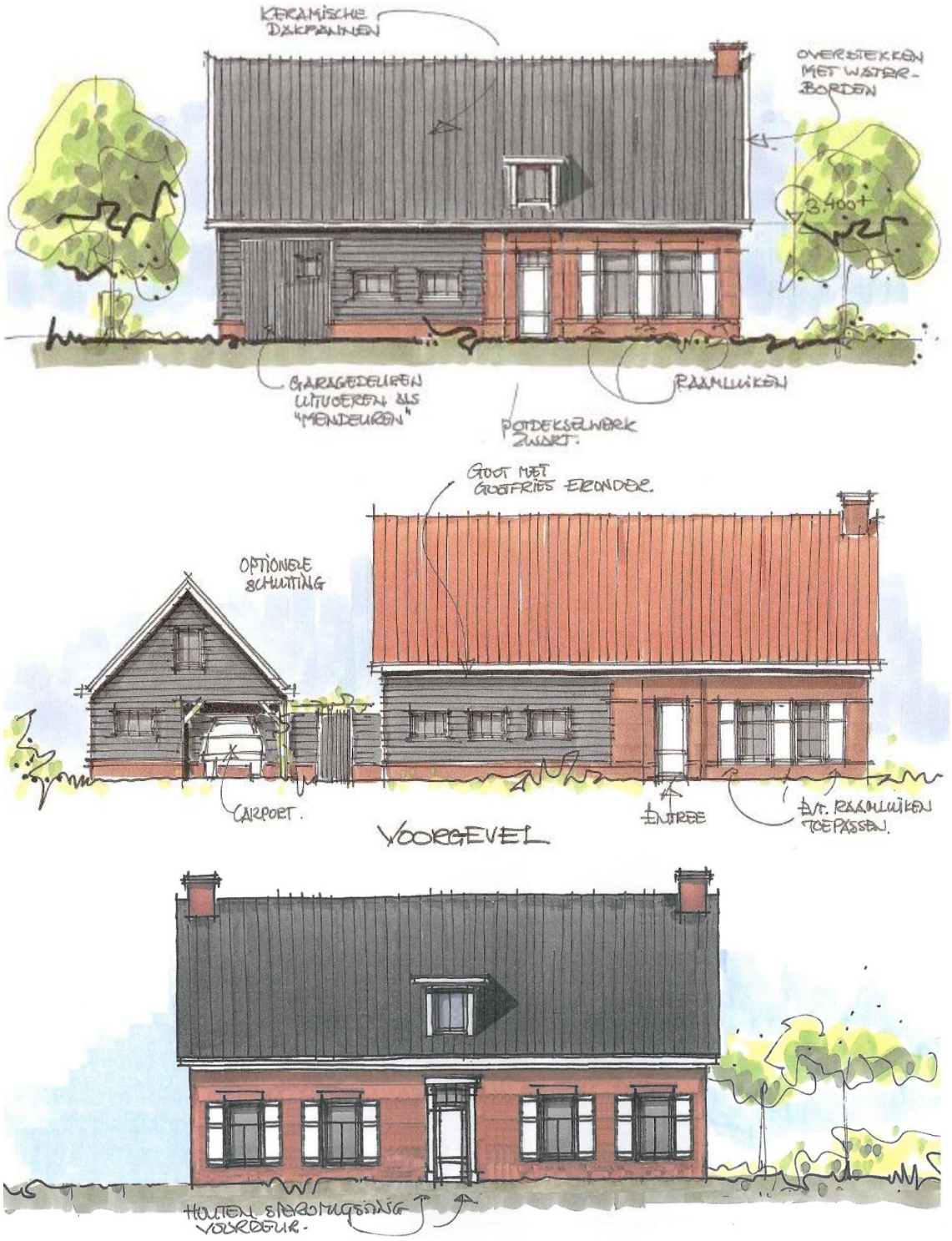
4.1. Architectuur en vormgeving

Het projectgebied zal worden gekenmerkt door een landelijke uitstraling. Hiervoor wordt een traditionele architectuur ingezet met een verwijzing naar de zorgvuldige detaillering in de Zeeuwse boerderij-typologie en ruimte voor moderne varianten of accenten. De opzet van de erven bestaat uit één of meerdere gebouwen die samen een compact geheel vormen. De verschillende gebouwen moeten bij elkaar aansluiten in bouwstijl, materiaalgebruik en kleurstelling. Dit leidt tot de volgende eisen.

Typologie en massa
De bebouwing wordt uitgevoerd in een Zeeuwse boerderij-typologie, met ruimte voor moderne varianten of accenten. De bebouwing heeft een hoogte van maximaal één bouwlaag met een zadeldak. De goothoogte bedraagt ten hoogste 4 meter en de nokhoogte ten hoogste 9 meter. Bij aaneengesloten bebouwing van woning en schuur is een verspringing in bouwhoogte mogelijk. Voor bijgebouwen gelden dezelfde bouwhoogten als voor het hoofdgebouw.



Referentiebeelden Zeeuwse boerderij-typologie.



Referentiebeelden typologie en massa

Oriëntatie

De woningen zijn georiënteerd op de Jacoba van Beierenweg of op de oprijlaan. Dat betekent dat de hoofdentree vanaf deze wegen zichtbaar moet zijn. Deze kan geaccentueerd zijn met een accent of andere verbijzondering.

Daklandschap
Alle bouwvormen op de erven krijgen een zadeldak, uitgezonderd eventuele verbindende tussenruimten. De nokrichtingen kunnen haaks staan ten opzichte van elkaar, maar volgen altijd de verkavelingsrichting.




Referentiebeelden van nokrichtingen.

Kleur- en materiaalgebruik
Wanneer gekozen wordt voor de traditionele Zeeuwse boerderij-stijl, moet hier in materiaalgebruik bij worden aangesloten. Dus voor de hoofdvlakken: baksteen in bruin- of roodtinten of eventueel een gepleisterde witte gevel, in combinatie met gepotdekselde zwarte gevelplanken. Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of zink. De keramische dakpannen hebben zwarte of rode kleur en zijn ongeglazuurd (mat). Hier kan eventueel van worden afgeweken met een rieten kap. Enkele kenmerken van de Zeeuwse bouwstijl die toegepast kunnen worden, zijn: witte kozijnen, houten raamluiken en witte daklijsten.

Van de traditionele stijl mag worden afgeweken met een moderne vertaling of accent. Dit betekent dat een afwijkende materiaalkeuze mogelijk is voor dak- en gevelbekleding. Hierbij moet dan wel worden gekozen voor materialen en kleuren die aansluiten bij de landelijke stijl, bijvoorbeeld stucwerk, hout, riet, beton, glas of zink. Het kleurenpalet bestaat dan uit wit, zwart, grijs en bruin. De kap bestaat uit één materiaal, terwijl voor de gevels twee materiaalsoorten mogen worden toegepast. Meer soorten zorgt voor een te druk beeld en is dus niet wenselijk. Bijgebouwen moeten aansluiten bij de materialisering, kleurgebruik en stijl van het hoofdgebouw.

Traditionele Zeeuwse boerderij-typologie






Referentiebeelden Zeeuwse boerderij-typologie in verschillend kleur- en materiaalgebruik

Moderne bebouwing schuurtypologie




Natuurlijke materialen – rieten kap doorgezet in de gevel




Toepassing van natuurlijke materialen

4.2. Kavelinrichting

Aangegeven is dat een groene en landelijke uitstraling belangrijk wordt gevonden voor de locatie. Ook de kavelinrichting kan hier in bijdragen. Daarom wordt een aantal eisen gesteld om de overgang en het beeld vanuit de openbare ruimte een goede basiskwaliteit te geven.

Plaatsing en oriëntatie

De voordeur van de noordelijk gelegen woningen, zijn georiënteerd op de Jacoba van Beierenweg. Bij de twee zuidelijke woningen is de voordeur zichtbaar vanaf de oprijlaan.

De bebouwing is noordelijk op de kavels gelegen. Zo blijft er voldoende ruimte over voor een ruime tuin op het zuiden. Aan alle zijden moet het bouwvlak minimaal 5 meter uit de kavelgrens blijven. De gebouwen staan evenwijdig aan, of haaks op de westelijke of zuidelijke

perceelsgrens. Bij de woning op het noordoostelijke kavel ligt de rooilijn op minimaal 18 meter van de wegas.



Referentiebeeld: plaatsing en oriëntatie op de kavels

Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Hier moet plaats zijn voor minimaal 2 auto´s.

Erfscheidingen

Op de overgang van de openbare ruimte naar de private kavels spelen erfscheidingen een belangrijke rol. De erfscheidingen hoeven niet geheel eenduidig te worden vormgegeven, maar zullen wel binnen een bepaald palet moeten passen om een gevarieerd doch rustig landelijk en Zeeuws beeld te geven.

Om die landelijke sfeer te bereiken bestaan de erfafscheidingen uit Zeeuwse hagen; een gemengde haag, bestaande uit meidoorn, sleedoorn, liguster, Spaanse aak en kardinaalsmuts. De hoogte van de hagen kan variëren tussen 1 en 2 meter. Tevens kunnen er enkele ‘vensters’ worden toegevoegd, zodat er contact blijft tussen de woningen en de omgeving.





Referentiebeeld Zeeuwse haag.



Referentiebeeld van een ‘venster’ in een haag.

Erfinrichting

De erfinrichting is ook bepalend voor de landelijke sfeer. De oppervlakte van de verharding op de percelen moet daarom minimaal blijven. Het toepassen van halfverharding voor de oprit is daarom wenselijk.

Voor de inrichting van de erven kan gedacht worden aan landelijke elementen zoals een boomgaardje, moestuin, poelen, sloten solitaire bomen, leibomen en een grasveldje. Door het toepassen van één of meerdere van deze elementen ontstaat de gewenste landelijke sfeer.



Referentiebeeld compacte inrichting met bebouwing



Inrichting met boomgaardje



Inrichting tuin met poelen en weide

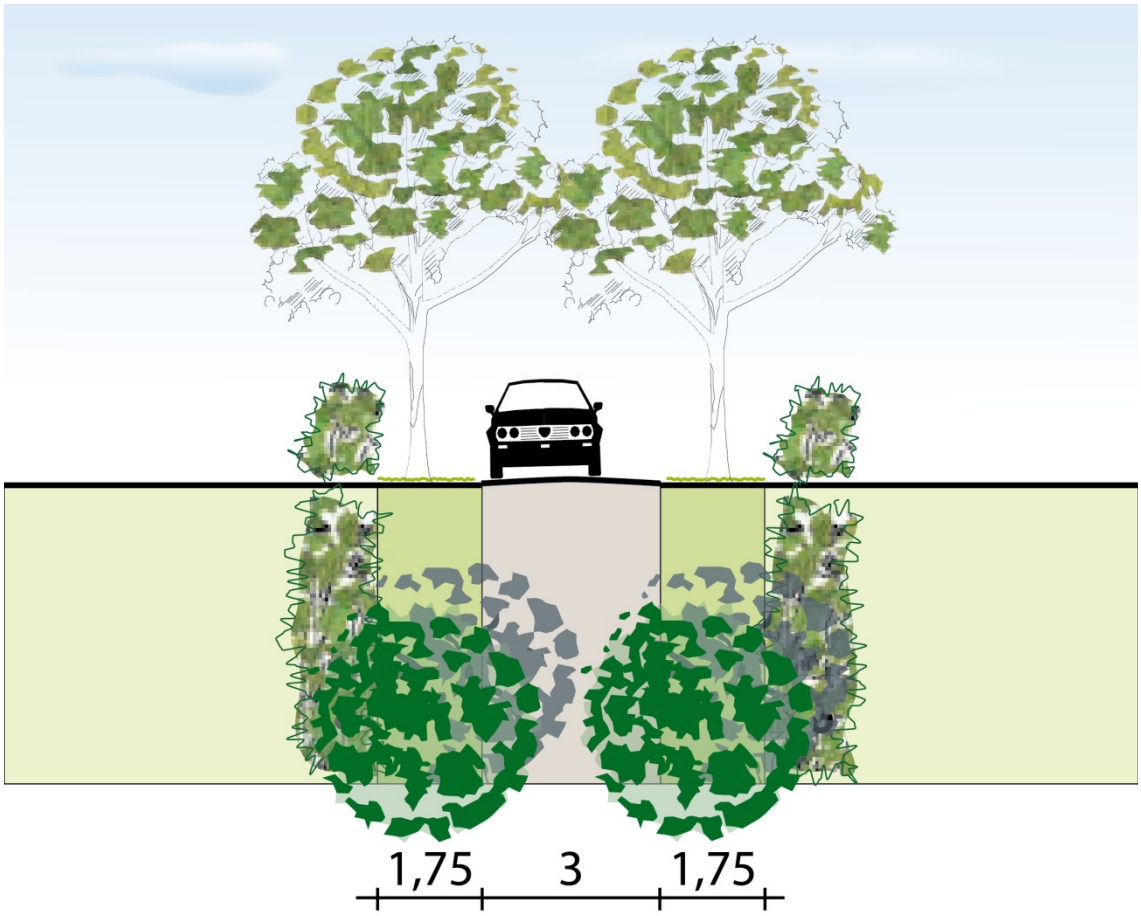
4.3. Oprijlaan

Zoals al eerder is aangegeven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, ligt het projectgebied in een overgangszone van stad naar landschap. Een groene uitstraling is daarom een voorwaarde. Daarnaast is met de herinrichting de mogelijkheid ontstaan om de relatie tussen stad en landschap te versterken door een verdwenen fietsverbinding langs de nieuwe Vlissingse Watergang terug te brengen.

De openbare ruimte in het projectgebied bestaat uit de centrale oprijlaan. Deze zal met de inrichting een eigen identiteit krijgen.

Oprijlaan
De oprijlaan naar de twee zuidelijke woningen moet de sfeer krijgen van een Zeeuwse boerenoprijlaan. Dus een smalle rijbaan, begeleid door bomen in een grasberm met aan weerszijden een middelhoge haag. Het profiel is uitgewerkt in figuur 4.1.

Verharding
Ten behoeve van een landelijke stijl wordt de rijbaan uitgevoerd in klinkerverharding of in asfalt. De rijbaan heeft een breedte van 3 meter met aan weerszijden een berm van 1,75 tot 2 meter.



Profiel oprijlaan

Beplanting
Ter begeleiding van de oprijlaan staan er aan weerszijden bomen (de Es, Fraxinus Excelsior), ongeveer om de tien meter. Daarnaast staan er op de erfafscheidingen middelhoge Zeeuwse hagen.



Referentiebeeld: van een Zeeuwse haag met bomen, ter begeleiding van de oprijlaan



Referentiebeeld: van een Zeeuwse haag



Referentiebeelden van een oprijlaan



Fraxinus excelsior

Poort
Een kenmerk van oprijlanen naar boerenhoeves en landgoederen is een entreepoort of bijzonder hek.

Twee gemetselde zuilen accentueren de entree aan begin van de laan ter hoogte van de inrit aan de Jacoba van Beierenweg. Een bescheiden uitstraling is hierbij passend. De entrees van de percelen aan de inrit worden voorzien van een hekwerk.




Referentiebeeld gemetselde zuil