

Beeldkwaliteitplan Hofstede Vlugtenburg

een gerevitaliseerde Buitenplaats in Oost-Souburg

juli 2015

Inhoudsopgave

- 1. Doel en Leeswijzer**
- 2. Betrokkenen en Status**
- 3. Het Ontwerpen van een Buitenplaats**
- 4. Het 'Grand Dessin'**
- 5. Detaillering omgevingsaspecten**
- 6. Detaillering architectuur**
- 7. Slot**
- 8. Colofon**

*in opdracht van Hofstede Vlugtenburg BV
auteur Egbert Hoogenberk, Harmonische Architectuur BV*





luchtfoto bestaand

Hoofdstuk 1, Doel en Leeswijzer

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om de ruimtelijke kwaliteiten van de te herbouwen Hofstede Vlugtenburg vast te stellen en ruimtelijke randvoorwaarden te geven voor nieuwe ontwikkelingen.

In het beeldkwaliteitplan wordt het gewenste aanzien en de belevingswaarde van de buitenplaats aangegeven.

In het beeldkwaliteitplan worden voorschriften gegeven over toe te passen bouwmaterialen, kleurstellingen en de inrichting van het openbare gebied. Het plan dient als bindende richtlijn voor de advisering bij aanvragen van een omgevingsvergunning. Voorts wordt het gebruikt bij de (her)inrichting van het openbare gebied.

Voorliggend plan beschrijft de beeldkwaliteit in de meest ruime zin van het woord, het doet uitspraken op verschillende schaalniveaus.

Van gebouw tot ruimtelijke hoofdstructuur, het 'Grand Dessin'.

Het beeldkwaliteitplan doet uitspraken over architectuur en openbare ruimte, in onderlinge samenhang.

Door deze werkwijze wordt gestreefd naar een woonomgeving met duurzame en heldere hoofdstructuur alsmede een hoge belevingswaarde.

Leeswijzer:

Hoofdstuk 2, Betrokkenen en Status;
geeft de positie aan van de betrokken partijen en de status van het ontwerp.

Hoofdstuk 3, Het Ontwerpen van een Buitenplaats;
algemene referentietekst met referentiebeelden.

Hoofdstuk 4, Het 'Grand Dessin';
gaat in op de hoofdstructuur van het landgoed in het grotere geheel, met tekeningen van het plan.

Hoofdstuk 5, Detaillering Omgevingsaspecten;
gaat in op de inrichting van het gemeenschappelijk gebied

Hoofdstuk 6, Detaillering architectuur;
gaat in op de architectonische maatvoering en uitwerking van de detaillering.

Hoofdstuk 7, Slot;
gaat in op de realisatiemogelijkheden.

Hoofdstuk 8, Colofon;
adressen van betrokken partijen.





Hoofdstuk 2, Betrokkenen en Status

In 2014 heeft de opdrachtgever, Hofstede Vlugtenburg B.V. de gronden, gelegen tussen de Schroeweg en de Rijksweg A58, ten noordoosten van de wijk Schoonenburg in Oost Souburg verworven.

Op het terrein is één historische, doch zwaar vervallen boerderij met nog één resterend bijgebouw aanwezig.

De boerderij is het laatst overgebleven onderdeel van de historische Hofstede Vlugtenburg, die sinds de 18^e eeuw op die locatie bekend is.

Harmonische Architectuur is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe Hofstede Vlugtenburg, waarbij behoud en herstel van de historische boerderij het uitgangspunt zijn geweest en de nieuwe bebouwing op het terrein qua typologie, materialisering en sfeer aansluiten bij die van een Buitenplaats, die de Hofstede blijkens oude kaarten in het verleden is geweest





Landgoed Voorstonden, referentie



Hoofdstuk 3, Het ontwerpen van een Buitenplaats

Het ontwerp is niet typisch modern, maar eerder klassiek ‘tijdloos’ en daardoor immer eigentijds en passend bij de functie van de gebouwen op een Buitenplaats. In harmonie met de natuur, weliswaar contrasterend, maar met respect voor de eeuwigheidswaarde daarvan.

Dit geldt zeker ook voor de materialisatie. In de praktijk betekent dit baksteen of pleisterwerk voor gevels, houten goot- en daklijsten en gebakken dakpannen of leien, allen in beproefde ambachtelijke toepassing en rustige verhoudingen.

De gebouwen stralen eenvoud en statigheid uit.

Eenvoud, omdat de rechtgeaarde Buitenplaatsbezitter zich richt op het welzijn van het buiten en het gebouw de schoonheid van de natuur niet moet beconcurreren.

Statigheid, omdat het toch handelt om de zetel van de (mede) eigenaar van de Buitenplaats en de prominente positie dienovereenkomstig vormgegeven dient te zijn.

De architectuur verenigt dus landelijke eenvoud en functionaliteit, met een zeker (aristocratisch) zelfbewustzijn.

De referentie voor dergelijke keuzes is gelegen in ervaringen uit traditie en bestaande voorbeelden. Het resultaat is een harmonische, wellicht unieke compositie van in principe bekende (beproefde) onderdelen (thema's).

Hoe bereikt men eenvoud in architectuur?

Niet door de in stedelijke omgeving soms aantrekkelijke drukheid van vormen, kleuren en versieringen. Te midden van een fraaie setting zijn deze niet nodig en kunnen zelfs storend zijn.

Wél door de eenvoud van bijvoorbeeld fraaie historische boerderijen, kloek en duidelijk van hoofdvorm, helder van indeling en raampartijen, met op strategische plaatsen passende versiering of de eenvoud van sommige historische buitenplaatsen.

Denk daarbij aan andere Zeeuwse voorbeelden, zoals Duinbeek in Oostkapelle en Hof Hooge Duyn in Domburg.

Oók forse, klare hoofdmassa's met dito dakvormen, ritmiek van kozijnen en geleding. Eenvoud die blijvend sympathiek is, door een duidelijk, krachtig karakter.

Hoe bereikt men statigheid in architectuur?

Door dat wat ‘er staat’ te belichamen? Of door dat wat ‘de staat’ vertegenwoordigt? Met deze woordparallelle is er nog geen antwoord. De beantwoording ligt echter vrij subtiel en hangt meer af van mode en tijdsgewricht, psychologische connotatie dan ‘eenvoud’.

Eenvoudige kwaliteiten vormen de basis: hoge, goede verhoudingen, krachtige vormen, sterke ritmiek, met (een zekere dosis) symmetrie, kwalitatief hoogwaardige en verfijnde afwerking, degelijkheid, geen overdadigheid, betrouwbaarheid en duurzaamheid.





1750, Atlas van Hattinga



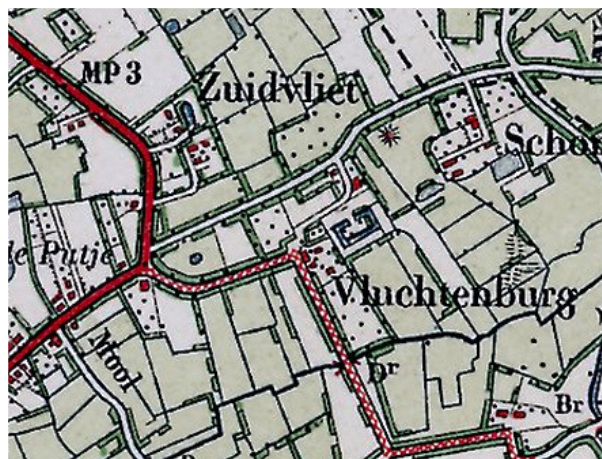
1811-1822 Minuutplan Oost-Souburg



1823, Verzamelplan Oost-Souburg



1857, Veldminuut Topografische Militaire kaart



1912, Topografische Militaire kaart



1925, Topografische Militaire kaart



Hoofdstuk 4, Het 'Grand Dessin'

Om tot een goede architectonische inpassing te komen is een studie naar de omringende landschaps- en bouwkundige gegevens een belangrijk aspect.

Echter, de buitenplaats mag een groots gebaar zijn, verschillend van de omgeving: contrast en verwantschap.

Wat is er nog bekend van de oude Hofstede Vlugtenburg?

Niet veel.

In feite slechts kaartmateriaal, waarvan de oudste uit de Atlas van Hattinga uit 1750 stamt. Hierop is een huiseiland-met-brug te herkennen, met een laanstuctuur aan de zuidzijde en bijgebouwen aan de noordzijde

Uit het kadastraal minuutplan uit de periode 1811-1822 blijkt -en deze kadastrale kaarten zijn volstrekt betrouwbaar- dat er een rechthoekig eiland bestond van 30 x 60 m. met een eveneens rechthoekige gracht eromheen, een gebouw daarop, een brug en een restant van een laan aan de zuidzijde.

Ook was er een flink complex aan bijgebouwen aan de noordzijde aanwezig, waarschijnlijk visueel van het hoofdhuis gescheiden door een muur of haag, als nog valt te herkennen op de Veldminuut van de Topografische Militaire kaart uit 1857.

De nu nog bestaande boerenwoning is in 1829, ten noorden van het hoofdhuis, dichtbij de Schroeweg gebouwd

Het hoofdhuis is in 1899 in het openbaar voor afbraak verkocht, waarmee in feite een einde kwam aan de Buitenplaats Vlugtenburg, in

de zin van een samenhangende compositie van Huis en bijgebouwen die samen de Hofstede vormden.

Het omgrachte eiland is op topografische kaarten tot 1962 te herkennen. Daarna is de gracht kennelijk geheel gedempt.

De hoofdopzet van een landelijk complex kan streng symmetrisch zijn -dat in het landschap een sterk gebaar is- of vrij gegroepeerd zoals de Engelsen noemen: 'picturesque'. Daar spreekt men ook wel van 'formal or informal arrangement'.

De keuze voor de revitalisatie van Vlugtenburg wordt gebaseerd op wat er bekend is van de oude Hofstede Vlugtenburg, dus in principe een 'formeel' ontwerp, met enkele 'informele' aspecten.

Het ruimtelijke spel met de bouwkundige elementen van de buitenplaats, zoals bijgebouwen, tuinmuren, een prieel, een brug, hekken etc., maar ook wel de lanenstructuur, is daarbij één van de aantrekkelijke aspecten

Goede maatvoering die zowel rekening houdt met jonge (kleine) aanplant als uiteindelijk kolossale bomen is daarbij van groot gewicht.





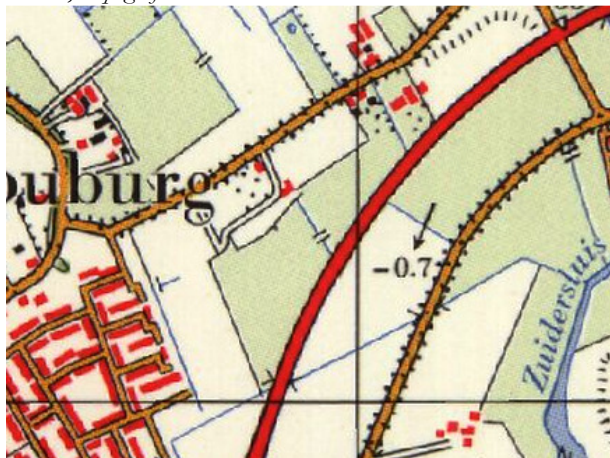
1944, Topografische Militaire kaart



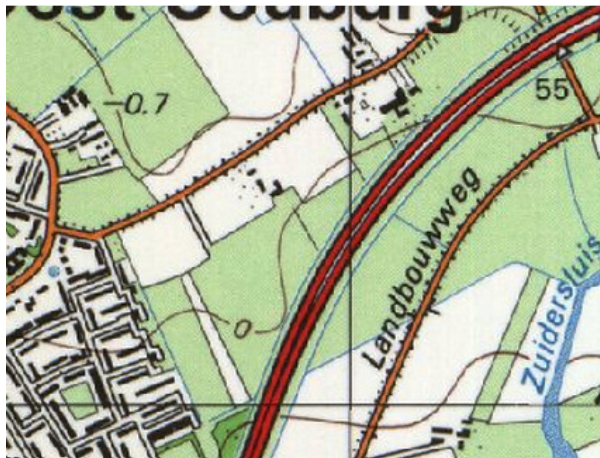
1949, Topografische Kaart nummer 48B



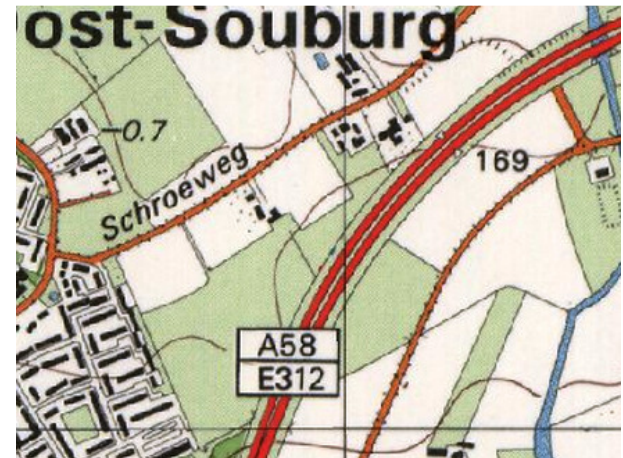
1962, Topografische Kaart nummer 48B



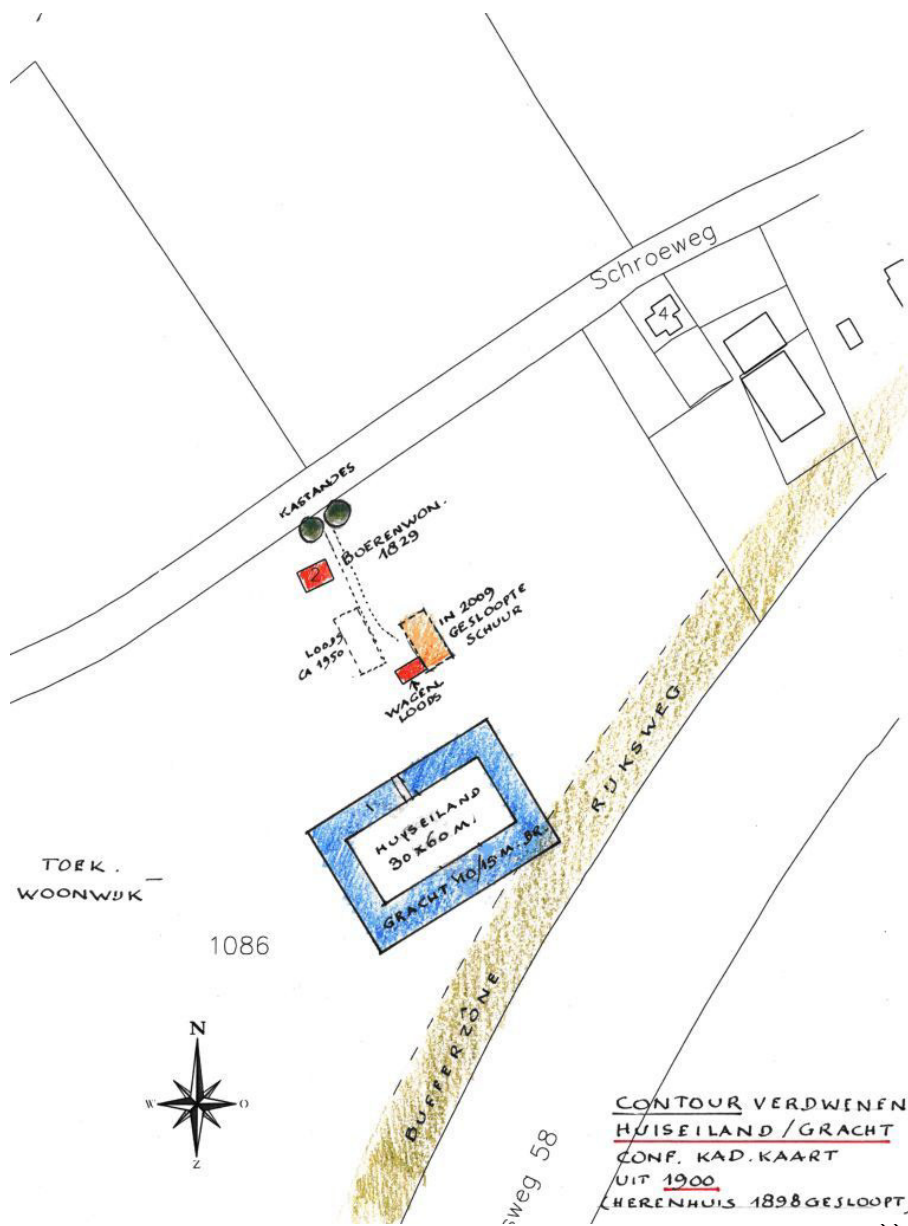
1972, Topografische Kaart nummer 48B



1984, Topografische Kaart nummer 48B



1993, Topografische Kaart nummer 48B

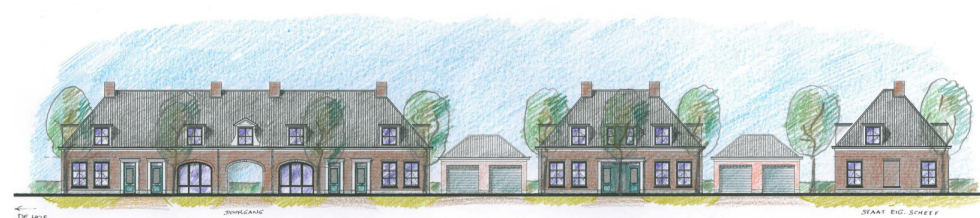


Van de statige buitenplaats met landschapselementen die op de kaarten tot 1857 afgebeeld staan is niets meer over.

Slechts de monumentale, deftige boerenwoning uit 1829 (volgens eerste steen) en een wagenschuur herinneren nog aan tijden van weleer

Aan de hand van deze boerenwoning is dus te bepalen waar de (inmiddels verdwenen) gracht heeft gelegen (zie afbeelding hiernaast).

Door de aanleg van Rijksweg A58 en eerdere, in bestemmingsplan vastgelegde beslissingen niet (meer) mogelijk de complete, indrukwekkende grachtenaanleg te reconstrueren op de oorspronkelijke plaats.



Er is, na lang en zorgvuldig overleg, voor gekozen alleen het noordelijke gedeelte van de omgrachting te herstellen, met de brug, en wel op een plek in de buurt van de oorspronkelijke, zo gunstig mogelijk gesitueerd binnen de gegeven randvoorwaarden, zoals de grens van de toekomstige uitbreidingen van Souburg Noord, de geluidswal van de A58 en natuurlijk de nog overgebleven gebouwen.

Vanaf de Schroeweg wordt het 'eiland' in de nieuwe gracht bereikbaar langs een statige oprijlaan, met een klein bochtje nabij de weg.

De bestaande boerenwoning vormt een markant element links van de toegang. Aanvankelijk werd gedacht aan verplaatst herbouwen, ten behoeve van de symmetrie, maar beter is het oorspronkelijke bouwwerk te handhaven, met aan de andere zijde van de laan een vergelijkbaar volume.

De bestaande woning is uniek en mag daarom qua situering scheef staan.

Anders dan oorspronkelijk, staat de laan, als gevolg van de nieuwe randvoorwaarden (Souburg Noord en de Rijksweg A58) dus niet haaks op de Schroeweg, maar scheef.

Door aanwezigheid van een rioolpersleiding zal de op te werpen geluidwal langs de Rijksweg A58 het plangebied verder binnenkomen, waardoor herstel van het zuidelijk deel van de gracht niet mogelijk is.

Op het huiseiland wordt 'Het Huis' voorzien. Een fors, herenhuisachtig volume, dat het visuele middelpunt van de gehele aanleg vormt.

Aan weerskanten van de met bomen beplante oprijlaan worden kavels voorzien die bebouwd kunnen worden met tot het landgoed behorende gebouwen zoals een bouwhuis, koetshuis, rentmeesterswoning etc.

Dit alles volgens een strakke rooilijn en dito goot- en dakbepalingen.

De oude wagenschuur kan, verplaatst, tussen deze nieuwe bebouwing heropgericht worden.

.





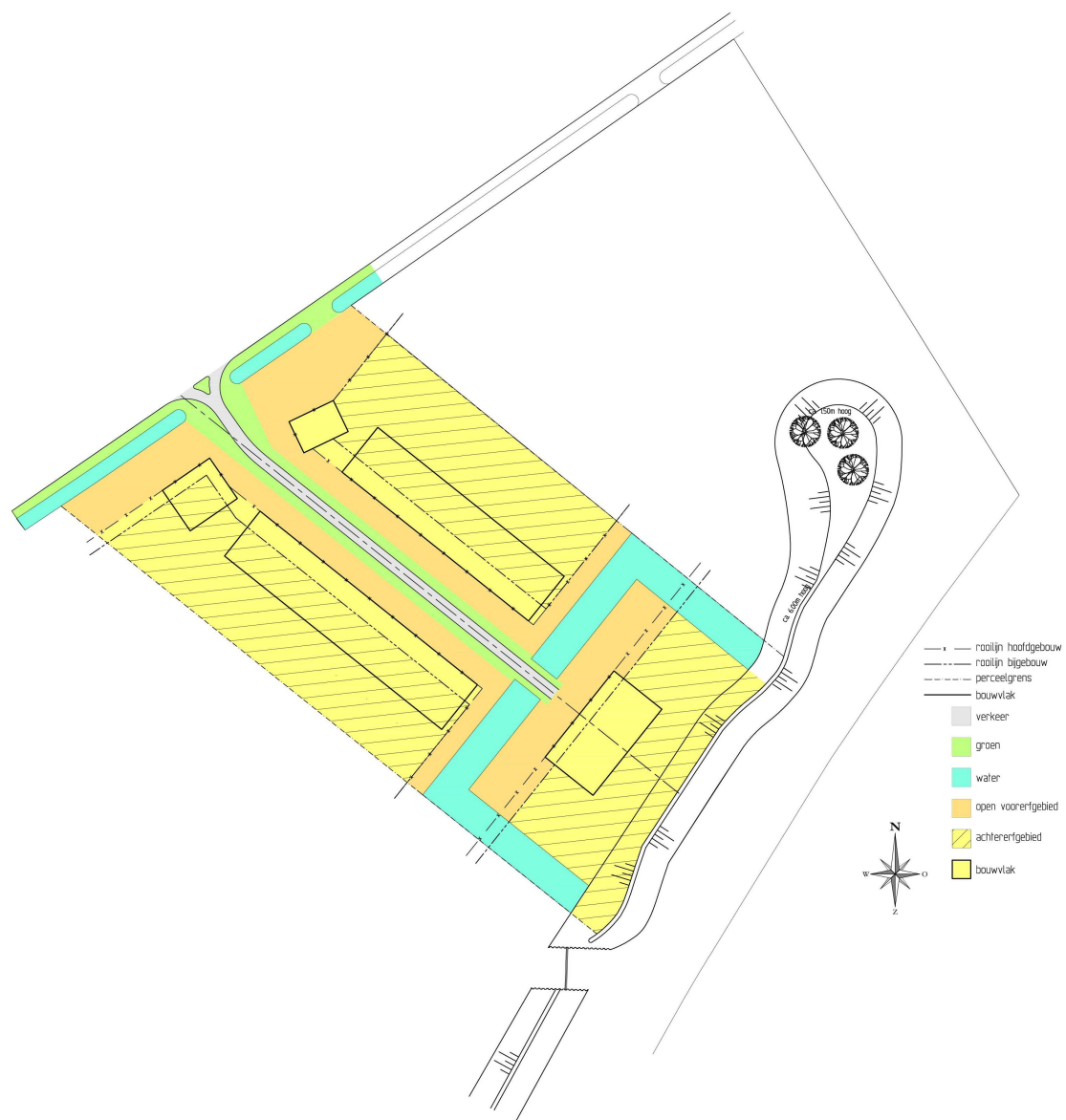
Hoofdstuk5, Detaillering omgevingsaspecten

Van de Schroeweg tot en met het eiland wordt uitgegaan van een eenheid in materialen en groen:

- Inrijpoort door middel van gemetselde pylonen met hardsteen bekroning en eventueel een smeedijzeren hekwerk in massief staal (geen kokerprofielen), zwart afgelakt.
- Bestrating oprijlaan in klinkers, kasseien en/of gezaagde granietkei, met het volgende profiel: ca. 3 m. breed met molgoten aan weerszijden, grasberm, een enkele bomenrij aan weerskanten met stinseplanten, beukenhagen om de erven.
- Toegang erf, ook in klinkers, met een bescheiden laag hek bij de privé ingang, informeel.
- Hardsteen bestrating en/of trappen naar entree gebouwen.



- De waterpartij voor 'Het Huis' is opgebouwd uit een gracht van ca. 8m. breed met houten beschoeiing aan weerszijden.
- Eventuele tuinmuren langs perceelgrenzen op het achtererfgebied met een zekere eenvoud opgetrokken uit een rood/paarse handvormsteen voorzien van een ezelsrug of keramische pan.
- Verlichting in de vorm van vrijstaande eenvoudige klassieke lantaarns passend bij de wandarmaturen toe te passen op de gebouwen.
- Ornamenten, een enkele unieke vaas/beeld, zeer zorgvuldig geplaatst om een plek of zichtlijn aan te geven en te versterken.
- Duurzaam vrij blijvende zichtlijnen langs de laan op het huiseiland



Hoofdstuk 6, Architectuur, uitwerking in detail

A. Hoofdaspecten

Plaatsing en situering

1. Specifiek voor een Buitenplaats is de clustering van meerdere gebouwen welke samen een eenheid vormen, deze karakteristiek dient gerespecteerd te worden.
2. Er is een duidelijke hiërarchie in de relatie tussen het 'Het Huis', optisch in het midden, de langs de laan gelegen bebouwing (in hoofdopzet gespiegelde massa's) en de bestaande 'boeren woning'.
3. Het 'Kleine Huis' en de 'Laanhuizen' worden gekenmerkt door een symmetrische hoofdopzet van de plattegrond net zoals de 'boeren woning'.
4. De gebouwen moeten worden opgericht binnen bouwvlakken. De bouwvlakken zijn allen 14m. diep. De bouwvlakken dienen in het hart van het bouwkvael te worden uitgelijnd.
5. De voor- of zijgevels dienen geplaatst te worden in de gevelrooilijn langs de laan.

Massavorm

1. De hoofdvorm van 'Het Huis' op het eiland is symmetrisch op de middenas van de laan.
2. De bouwmasa van 'Het Huis' bestaat uit 2½ bouwlagen, een fries en een schilddak met een dakhelling van ca. 50 graden.

3. In de middenas is een (geleed) hoofdaccent van een extra bouwlaag mogelijk.
4. De goothoogte van 'Het Huis' is minimaal 7 meter en maximaal 12 meter.
5. De hoofdvorm van de langs de laan gelegen gebouwen is eenduidig, op elkaar afgestemd en gebaseerd op de oude boerenwoning.
6. De bouwmasa van de langs de laan gelegen gebouwen bestaat uit 1½ bouwlaag en een schilddak met een dakhelling van ca. 50 graden.
7. De goothoogte van de langs de laan gelegen gebouwen is in relatie tot de bestaande boerenwoning vastgesteld op ca. 4 meter.

Gevelopbouw

1. De algemene geleding moet een balans zijn tussen horizontale lijnen en verticale gevelopeningen.
2. De totale compositie bestaat uit een basis, romp en bekroning door de kap in verticale zin en ritme in horizontale zin, tussen de penanten en gevelopeningen.
3. De gevels van de langs de laan gelegen gebouwen vormen een eenheid en dienen door geleding, maatvoering en een zekere statigheid een waardige wand te vormen, karakteristiek voor een landgoed.





4. De onder 3. genoemde gevels zijn alle in de rooilijn geplaatst en uitgelijnd in het hart van het bouwvlak.
5. De overige gevels van de langs de laan gelegen gebouwen hebben dezelfde hoogte doch kunnen vrijer ingedeeld worden qua gevelopeningen. De lengte van het huis is variabel binnen het aangegeven bouwvlak.
6. De gevels gericht naar de 'buitenzijde' van de buitenplaats kunnen een meer open karakter krijgen, qua gevelopeningen.

Materiaal, kleur en detaillering

1. Het enige substantiële dat rest van de oude Hofstede is de boerenwoning uit 1829, reden waarom deze als voorbeeld wordt gehanteerd voor alle nieuwe bebouwing, en wel de drie oude gevels, dus niet de naoorlogse voorgevel. Dit geldt dus de gevelindeling, kapvorm, dakpannen, kozijnvorm etc. De goten kunnen met wat meer overstek gemaakt worden dan bij het huidige pand.
2. Er kan een lage plint toegepast worden met afwijkend voegwerk en/of een afwijkende gevelsteen. De gevels moeten gemetseld worden in een traditioneel verband, en wel in Hafsteensverband, Kruisverband of Vlaams verband, met een handvormsteen van klassieke maat (Waal- Vecht of IJsselformaat), kleur en uitstraling als de bestaande boerenwoning en gevoegd in lichte zandkleur, bij voorkeur in een bescheiden snijvoeg.
3. Voor de kozijnen, ramen en deuren dient hout of eventueel kunststof toegepast te worden, met detaillering en plaatsing die harmonieert met de boerenwoning. De voorkeurskleuren voor de kozijnen: parelwit, voor de ramen wit of donkergroen, voor deuren (en luiken) donkergroen. Eventuele ventilatieroosters blind te verwerken
4. De deuren zijn voorzien van panelen, of opgeklampt voor secundaire deuren, allen met zorg geprofileerd. De hoofddeuren zijn voorzien van een hardsteendorpel en neuten.
5. De openingen worden aan de bovenzijde beëindigd door een rollaag en aan de onderzijde door een hardsteen dorpel.
6. Eventuele luiken zijn uitgevoerd in hout en bevestigd met duimen op het kozijnhout. Kunststof luiken zijn niet toegestaan.
7. De gevels worden bekroond door de goot, waaronder eventueel een fries, dat vormgegeven is vanuit de functionele opbouw en voorzien van eenvoudige profileringen. Kleuren als kozijnen, fries evt. iets lichter dan de goot.
8. Op het dak dienen matgrijze keramische pannen toegepast te worden, model Tuile du Nord of dubbele Tuile du Nord. Verglaasde pannen zijn niet toegestaan.





B. Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

1. Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing. Er is een duidelijke hiërarchie tussen de hoofdgebouwen en bijgebouwen.
2. Aan- en bijgebouwen dienen tenminste 3m. achter de op de plankaart gedefinieerde rooilijnen te worden opgericht. Ter plaatse van de rooilijnen haaks op de laan, ten westen van de gracht, kunnen aan- en bijgebouwen in de rooilijn worden opgericht.
3. Aan- of bijgebouwen kunnen binnen het bouwvlak worden opgericht en dienen daarbij minimaal 3m. uit de rooilijn te worden opgericht.
4. Vrijstaande bijgebouwen hebben een eenduidige vorm en zijn voorzien van een schilddak met dezelfde pan als de hoofdbebouwing, met een dakhelling van ca. 45 graden of van een plat dak.
5. Vrijstaande bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3m en een bouwhoogte die maximaal 2,5m. hoger is dan de goot.

6. Vrijstaande bijgebouwen met een hellend dak hebben een zinken mastgoost. Vrijstaande bijgebouwen met een plat dak hebben een dakrand met gelijke profilering als de gootlijst van het hoofdgebouw, al dan niet met een overstek.
7. Aangebouwde bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak met overstek of een flauwhellend lessenaarsdak. De goothoogte van een aangebouwd bijgebouw is maximaal 25cm hoger dan de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

Gevelindeling, Vormgeving gevelementen

1. Alle aan- en bijgebouwen voldoen aan het eerder geschetste gevelbeeld en zijn ondergeschikt aan het totaalbeeld.
2. Aan- en bijgebouwen kenmerken zich door hun functie. Bijvoorbeeld: een serre: veel glas, een bergruimte: veel dichte gevelvlakken.
3. Het dak kan voorzien worden van een bescheiden aantal dakkapellen of andere dakdoorbrekingen. Dakkapellen te voorzien van geprofileerde houten gootlijst, houten dekplanken en zinken zijwangen. Op architectonisch bijzondere locaties kan een dakkapel met een flauwhellend zinken dakje en/of oren worden toegepast.
4. Er kunnen dakaccenten zijn als een topgevel, timpaan of verhoogd element (torentje o.i.d.) mits het onder eerder gestelde van kracht blijft.
5. Eventuele pilasters van natuursteen, pleisterwerk, of afwijkend metselwerk kunnen de verticale lijnen c.q. het horizontale ritme versterken.



C. Detailspecten

Materiaal en Kleuren (deelvlakken)

1. Materialisering en kleurstelling van aan- en bijgebouwen bij voorkeur gelijk aan hoofdbebouwing.
2. Hout wordt niet toegepast voor grotere gevelvlakken, niet zijnde puien.
3. Spiegelende oppervlakken en kunststof beplatingmateriaal worden niet toegepast.
4. Naast een keramische pan, als toegepast op de hoofdbebouwing, kan voor aan- en bijgebouwen gekozen worden voor zinken of koperen dakbedekking of een glasdak.
5. Voor balkons, luifels e.d gebruik maken van hout en/of staal.

Detailering

1. De zorgvuldige detailering van de hoofdgebouwen wordt voortgezet in de aan- en bijgebouwen.
2. Balkonhekken, luifels e.d moeten verfijnd gedetailleerd worden.

Bouwwerken op erven (voorkeur voor het ontwerp van een architect t.b.v. een hogere kwaliteit van de woonomgeving)

1. Aan de laanzijde zijn geen erfafscheidingen toegestaan, anders dan groene hagen van antuurlijk materiaal, max. 1,0m hoog om de privé-tuinen af te schermen.
2. Om de privetuinen te scheiden kunnen hagen worden geplant met een maximale hoogte van 1,8,. Daarnaast zijn vanaf 3m uit de rooilijn van het hoofdgebouw ook tuinmuren toegestaan op de erfscheiding. Tuinmuren met een zekere eenvoud opgetrokken uit een rood/paarse handvormsteen maximaal 2m hoog, voorzien van een ezelsrug of keramische pan in samenhang met de architectuur en materiaalkeuze van de hoofdbebouwing.
3. In tuinmuren mogen hekwerken geplaatst worden, sierlijk van opzet met zwarte of donkergroene stijlen in samenhang met de architectuur en de materiaalkeuze van de hoofdbebouwing.
4. In tuinmuren mogen houten deuren geplaatst worden.
5. Een inrijpoort, het 1^e archetypische element van een landgoed moet uitgevoerd worden in eenheid met de hoofdbebouwing. Beëindigd door aflopende hekwerken overgaande in een natuurlijke barrière.



Hoofdstuk 8, **Colofon**

Opdrachtgever:

Hofstede Vlugtenburg B.V.
De heer ing. M. Dekker
Noordweg 423
4333 KD Middelburg
tel: 06 - 20405135

Architect:

Harmonische Architectuur bv
Dr. Ir. E.J.Hoogenberk
Huis Voorstonden
Voorsterweg 139
6971 KD Voorstonden
www.harmonischearchitectuur.com
tel: 0575 - 476370
fax: 0575 - 476316

afkortingen:

H.A. Harmonische Architectuur

