



3 woningen Driewege/Kromwegesingel
Beeldkwaliteitsplan

Colofon

Documentgegevens:

Titel: 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
Rapportnummer: ATL_2016_P02
Datum: 6 juni 2018
Status: Ontwerp

Opdrachtgever:

Naam: Namens Y.C. de Rijke Beheer B.V.
Atlant projectmanagement BV
Contactpersoon: Dhr. P. van der Maas
Adres: Stationssingel 18
4421 BG Kapelle

Opdrachtnemer

Naam: Juust BV
Auteur: Floris Bin en Sylvia den Haan
Contactgegevens: floris@juustdaarom.nl



1. Inleiding

Aan de rand van Oost – Souburg, tegen de A58, ligt een perceel dat op dit moment in gebruik is als weide (zie figuren 1 en 2). Y.C. De Rijke Beheer B.V. heeft het voornemen dit perceel op te splitsen in drie ruime kavels ten behoeve van de bouw van vrijstaande woningen. Dit beeldkwaliteitsplan omvat een beeld van de gewenste kwaliteit van het plan. Hierdoor biedt het ook goede uitgangspunten voor de kopers van de kavels. De initiatiefnemer heeft als wens het plangebied in te richten met een Zeeuwse landelijk karakter. Om dit te bereiken zijn traditionele kenmerken en keuze van groen belangrijke uitgangspunten.

Om dit plan planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is hier een onderdeel van en vormt het toetsingskader voor het Ambtelijk Toetst Team (ATT) van de gemeente Vlissingen.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat eerst in op de stedenbouwkundige opzet. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste architectuur. Daarna wordt ingegaan op de inrichting van de ruimte.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Oost-Souburg, een dorp met ongeveer 4540 huishoudens en een breed aanbod van voorzieningen zoals winkels, scholen en een wijkcentrum. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Kromwegesingel, Vlissingestraat, Visodeweg en de A58. Tussen de A58 en het plangebied ligt een aarden geluidswal. De Vlissingestraat is een sfeervolle straat met veelal oude woningen met herkenbare mansarde kappen, gebouwd tussen 1910 en 1940. De woningen aan de Kromwegesingel zijn na de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Ook staat er een rijksmonument uit 1664 aan de Kromwegesingel, naast de ingang van het plangebied. Het naastgelegen perceel zal ook ontwikkeld worden. Het voornemen is om hier een zorggerelateerd appartementencomplex te bouwen.





Figuur 2 | Ligging plangebied (blauw) (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

2. Stedenbouwkundige opzet

Het plan bestaat uit drie landelijke woningen. De woningen zijn gesitueerd op ruime kavels en de woningen zijn met de voorgevel naar de straat gericht. De woningen worden, net als de naastgelegen ontwikkeling, via de Driewege en vervolgens de Kromwegesingel, ontsloten. De verharding rondom de Driewege is openbaar toegankelijk en heeft een groene uitstraling met een grasstrook met daarin bomen. Aan de noordkant wordt een brede waterpartij gerealiseerd. Deze groene uitstraling met water versterkt het beoogde karakter van het gebied: 'Landelijk Zeeuws'. Ook wordt er, naast parkeren op eigen terrein, geclusterd geparkeerd in de openbare ruimte.



Figuur 3 | Stedenbouwkundige opzet

3. Architectuur

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 is het uitgangspunt voor de architectuur een Zeeuwse landelijke stijl. Deze stijl kenmerkt zich door een klassieke bouw, zoals forse kapconstructies met dakoverstekken, dakkapellen en traditioneel materiaalgebruik. De woning in de afbeelding hieronder geeft hier een impressie van en dient als uitgangspunt gebruikt te worden.

Om de gewenste stijl binnen het plangebied te waarborgen zijn een aantal uitgangspunten opgesteld:

Opbouw en vorm

- De woningen hebben één bouwlaag.
- In de kapconstructie zijn 1 of 2 verdiepingen verwerkt.
- Lessenaarsdaken zijn uitgesloten.
- Aan-uit- en bijgebouwen passen qua architectuur bij het hoofdgebouw.
- De maximale nokhoogte van de woning is 9,5 meter en de maximale goothoogte van de woning is 4 meter.

Materiaal en kleur

- Dakbedekking bestaat uit dakpannen of riet.
- Metselwerk toegestaan in alle natuurlijke tinten met uitzondering van wit.
- Afwerking met potdekseldelen, stuc of keimwerk is toegestaan.
- Het kleurgebruik van stuc of keim afwerking is neutraal, potdekseldelen in zwart of (donker)groen.

Het volume van de woningen en de bijgebouwen is vastgelegd in het bestemmingsplan.



Figuur 4 | Impressie plangebied



Figuur 5 | Impressie plangebied

4. Inrichting ruimte

Publieke ruimte

De publieke ruimte is ingericht met een straat met een breedte van 5,5 meter, inclusief de aan beide zijden gelegen rabatstrook waar geen onderscheid wordt gemaakt tussen weggebruikers. Fietzers en voetgangers maken dus gebruik van dezelfde rijbaan als het autoverkeer. Naast de weg ligt een strook met gras en gemeentelijke beplanting van 5 meter voor een afscheiding tussen de bestaande en nieuwe woningen. Hierin worden bomen aangeplant om een groen karakter van het gebied te bevorderen. Het gebruik van materiaal en elementen, zoals openbare verlichting en bomen, zijn volgens de standaard van de gemeente Vlissingen.

Private ruimte

Om de beoogde sfeer in het plangebied te versterken worden op de erven knotwilgen aangeplant. Rondom de erven zijn sloten gesitueerd voor waterberging en versterken tevens het landelijke karakter zoals in figuur 6.



Figuur 6 | Referentie tuin langs sloot (bron: <https://lagendijktlarchitecten.nl/projecten/tuinen/boerderijtuin-uit-vervlogen-tijden>)



Figuur 7 | Knotwilgen

