



Oranjeplein Veere

beeldkwaliteitplan, vastgesteld 1 oktober 2015

INHOUD

INLEIDING

1.1	Ruimtelijke kwaliteit	4
1.2	PlaceMaking Veere	4
1.3	Gebruik beeldkwaliteitplan	5
1.4	Besluitvorming	5
1.5	Leeswijzer	5

HISTORIE

2.1	Korte geschiedenis van Veere	6
2.2	Stedelijke ontwikkeling	8
2.3	Conclusies	14

VERDIEPING

3.1	Land en zee	16
3.2	Structuur van de stad	18
3.3	Beeld van Veere	20
3.4	Deelgebieden	29

KWALITEIT

4.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	30
4.2	Architectonische bouwstenen	36
4.3	Kwaliteit openbare ruimte	44
4.4	Richtlijnen bebouwing	50
2a.	Aan de Kaai	50
2b.	Aan de Nieuwstraat - noord	53
2c.	Het nieuwe Oranjeplein	56
2d.	Aan de Nieuwstraat - zuid	60
3a.	Kop Oudestraat - noord	63
3b.	Kop Oudestraat - zuid	66
4.	De Montfoortse Toren	68

IMPLEMENTATIE

5.1	Mogelijkheden bestemmingsplan	74
5.2	Borgen ruimtelijke kwaliteit	75
5.3	Architectuuropgave en wedstrijden	75

colofon

bijlage 1: inrichtingsplan Bosch Slabbers
bijlage 2: advies klankbordgroep 2 april 2015
bijlage 3: raadsbesluit 1 oktober 2015



INLEIDING

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het rapport 'PlaceMaking Veere, handboek openbare ruimte voor de historische stadskern Veere' (Fase A). PlaceMaking Veere is onderdeel van het project 'Veelzijdig Veere'. Voorliggend rapport is een uitwerking tot een beeldkwaliteitplan en voorziet in richtlijnen voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit op het Oranjeplein en omgeving.

1.1 Ruimtelijke kwaliteit

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Hiermee vormt dit rapport een inspiratiebron voor de ontwerpers van de bebouwing en de buitenruimte. Naast inspiratiebron heeft het beeldkwaliteitplan ook een functie als toetsingskader. Essentiële onderdelen worden waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan en kan bij verwijzing vanuit de planregels dienen als planologisch toetsingskader. Daarnaast is deze nota vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota conform artikel 12 van de Woningwet.

Het beeldkwaliteitplan is in nauw overleg met betrokkenen van PlaceMaking Veere Fase A opgesteld, waaronder de gemeente en het bureau Bosch Slabbers. Daarnaast is het gehele proces begeleid door een uitgebreide klankbordgroep met vertegenwoordigers van de gemeente, de ondernemers, verschillende plaatselijke verenigingen en de bewoners. De klankbordgroep is onder leiding van een onafhankelijke voorzitter acht keer samengekomen.

Het beeldkwaliteitplan is mede gevormd door de voorstellen van en de discussies met de klankbordgroep. Er zijn ook verschillen in opvatting over specifieke onderwerpen. Deze onderwerpen zijn goed verwoord in het eindadvies van de klankbordgroep. Het eindadvies is daarmee een wezenlijk onderdeel van het eindresultaat van het gehele proces van Placemaking fase B. Voor het verdere (ontwerp)proces is het voor initiatiefnemers en ontwerpers belangrijk kennis te nemen van het eindadvies met de gestelde aandachtspunten.

1.2 PlaceMaking Veere

PlaceMaking Veere bestaat uit fase A en B. Fase A is uitgewerkt in 'Placemaking Veere, Handboek openbare ruimte voor de historische binnenstad'. Deze nota beschrijft de mogelijkheden voor een autoluw Veere en de kwaliteitsverbetering van vier kerngebieden; de omgeving Grote Kerk, de Kaai, de Markt en het Oranjeplein.

In fase B van Placemaking Veere wordt voor de openbare ruimte van het Oranjeplein een definitief ontwerp gemaakt. Een analyse in fase A geeft aan dat herontwikkeling nodig is en kwaliteit kan toevoegen aan de stad. In samenspraak met de klankbordgroep zijn verschillende mogelijkheden onderzocht. De basis is dat wordt voorzien in een afgeronde stadsrand die aansluit bij de Veerse karakteristiek. Er worden nieuwe pleinen voorgesteld en een herziene relatie met het water. Tevens wordt een nieuwe stadsentree geïntroduceerd vanaf het Mauritsbolwerk met een 'herbouw' van de Montfoortse Toren.

Het voorkeursmodel van Placemaking fase A voor het Oranjeplein geeft zicht op de mogelijkheden ten aanzien van verkaveling en de verhouding tussen de bebouwing en openbare ruimte. De gemeenteraad heeft uiteindelijk besloten 70 parkeerplaatsen op en rond het Oranjeplein te behouden.

1.3 Gebruik beeldkwaliteitplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht Veere. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft tot doel de historische kwaliteiten van de stad en vesting te beschermen. Veere is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden juist kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Het is dan wel vanzelfsprekend dat bouwplannen en projecten aan hoge eisen voldoen. Hiervoor zijn in dit beeldkwaliteitplan richtlijnen opgesteld.

Naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt is het redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap. Dat betekent ook dat er voldoende ruimte moet zijn voor een architect om vernieuwing mogelijk te maken door de gestelde richtlijnen op een juiste manier en in evenwicht te interpreteren. Het beeldkwaliteitplan mag een goed ontwerp niet belemmeren.

Het historisch erfgoed bepaalt in hoge mate het aanzien en de belevingswaarde van Veere. Uitgangspunt is dat er respect moet zijn voor het historische straatbeeld, maar dat betekent niet een letterlijk vertaling van de historische architectuur. Stedenbouwkundig zijn essentiële uitgangspunten gegeven, waardoor er voldoende ruimte ontstaat voor interpretatie van de Veerse context ten aanzien van de architectuur.

1.4 Besluitvorming

Het beeldkwaliteitplan is op 1 oktober 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het eindadvies van de klankbordgroep is door de gemeenteraad in zijn geheel overgenomen. In de bijlagen is het eindadvies van de klankbordgroep en het raadsbesluit opgenomen. Waar het eindadvies van de klankbordgroep verschilt met de richtlijnen van dit beeldkwaliteitplan is dat op de betreffende pagina's duidelijk aangegeven.

1.5 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit drie delen; een historische context, een verdieping en de richtlijnen. De historische context wordt beschreven aan de hand van de ontstaansgeschiedenis van Veere en de stedelijke ontwikkeling van het Oranjeplein. Het tweede deel voorziet in een ruimtelijke verdieping en vormt de basis voor de gewenste identiteit van het plangebied in relatie tot de gehele stad.

Hier wordt beschreven welke structuren en karakteristieken bepalend zijn. Het resultaat is een logische indeling van het plangebied in meerdere deelgebieden. De uitgangspunten en richtlijnen worden in het derde deel eerst in algemene zin beschreven en vervolgens per deelgebied uitgewerkt. Per deelgebied worden de specifieke stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen benoemd. Illustraties en referentiebeelden verduidelijken deze ambities.

HISTORIE

2.1 Korte geschiedenis van Veere

Veere is aan het eind van de 13^{de} eeuw ontstaan uit een gehucht aan de monding van een watergang. Het wordt voor het eerst vermeld in 1282, maar zonder plaatsnaam. In 1290 is er sprake van Campveerse, een plaatsje dat een veerverbinding met Campen op Noord-Beveland onderhield.

De oorsprong van Veere was dus een kleine veerhaven. Bij deze haven groeide een vissersdorp, dat minder groot was dan het nabijgelegen Zanddijk (met het kasteel Zandenburg of Sandenburgh). De heren van dit kasteel, de adellijke familie Van Borssele (of Van Borselen), noemden zich sinds 1348 heren van Veere. In dat jaar werd ook bepaald dat Veere niet langer tot de parochie van Zanddijk behoorde, maar een zelfstandige parochie werd. In deze periode moet Veere ook stadsrechten hebben gekregen. Uit een oorkonde van 1355 blijkt dat Veere een stad is. De stad groeide uit tot een voorname handelsplaats met haven. Daarnaast bleef Veere tot medio 16^{de} eeuw de belangrijkste vlootbasis van de Nederlanden.

In de 15^{de} eeuw werd de Schotse stapel in de Nederlanden in Veere gevestigd. De fraaie Schotse Huizen 'De Struys' en 'Het Lammetje' (in oorsprong daterend uit 1539) aan de Kaai herinneren hier nog aan.

Onder de heren van Bourgondië kende Veere in de 15^{de} tot en met de 17^{de} eeuw een bloeitijd en telde meer dan 5.000 inwoners. Vanaf 1700 begon geleidelijk het verval en panden verdwenen. Een dieptepunt vormde de 19^{de} eeuw: in 1815 telde Veere, samen met Zanddijk, 1.275 inwoners. Veere was in de 19^{de} eeuw een 'ville morte', een dode stad, geworden ten gevolge van een enorme bevolkingskrimp.

In deze periode streken er veel kunstenaars in Veere neer. Sommigen noemen dit een 'herontdekking'. Er waren immers al eerder kunstenaars in Veere werkzaam. Tussen 1850 en 1900 ontstond een ware kunstenaarskolonie. De afgelopen eeuw is de bevolking weer iets toegenomen en tegenwoordig telt de kern Veere 1619 inwoners (2013).

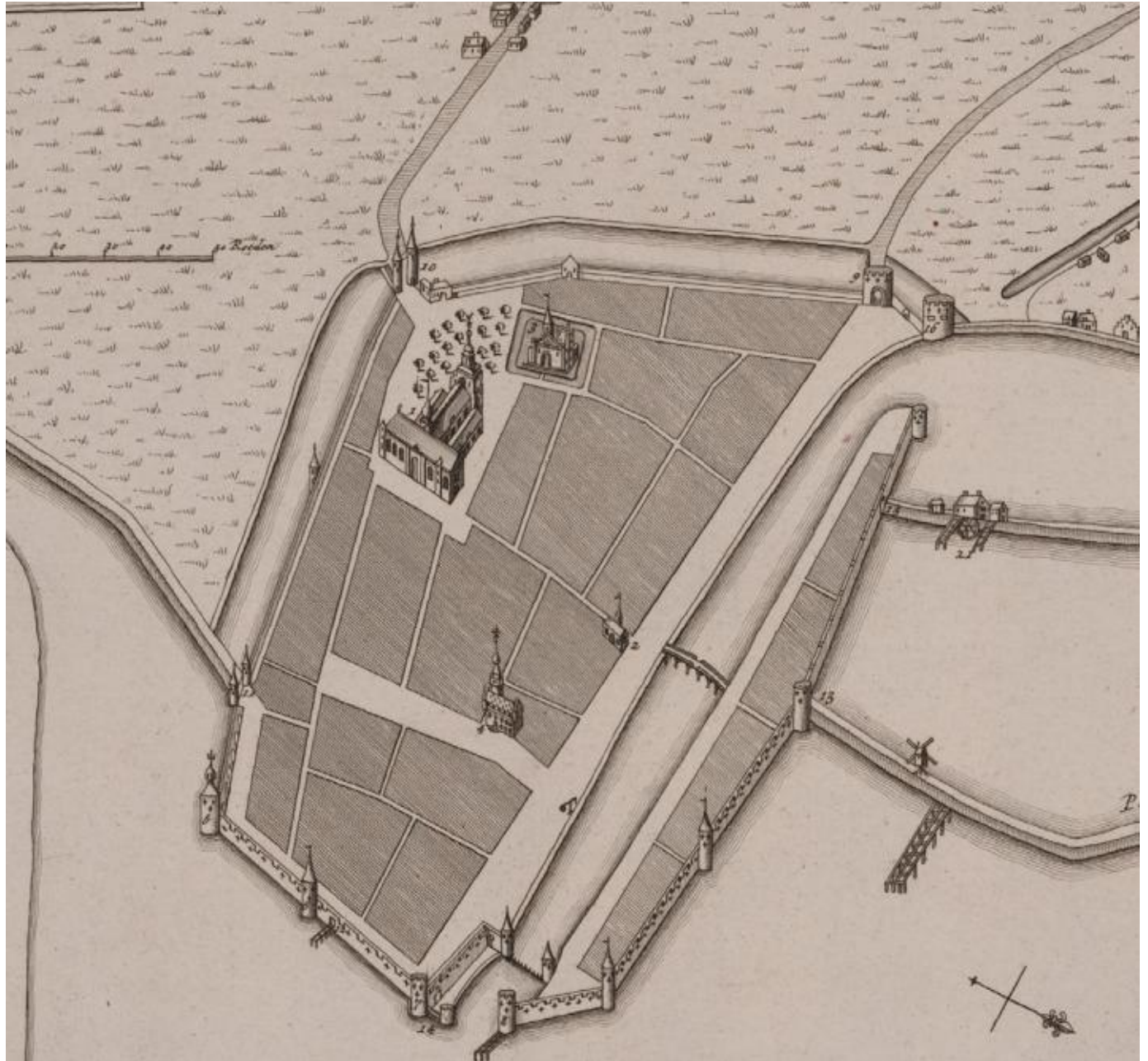
- [2.1] "Den Gevangen Toren Vere" Montfoortse Toren naar tekening van Johannes Meertens (1669)
- [2.2] Montfoortse Toren (1502-1829), onderdeel van de zeemuur en in gebruik als gevangenis.
- [2.3] "De stad Veere, zoals die zig bevond korts naar den jaare 1500" (Plattegrond uit 1790). Hier is duidelijk te zien dat een groot deel van Veere was omringd door water en het lager gelegen gebied van het huidige Oranjeplein was opgehoogd en ommuurd.



2.1



2.2



2.3

2.2 Stedelijke ontwikkeling

De oudste kern van Veere is het gebied rondom de Markt. In de vroege middeleeuwen kwam de stadsontwikkeling op gang en omstreeks het midden van de 15^{de} eeuw werden de eerste - deels stenen - verdedigingswerken aangelegd.

Aan de noordzijde werd Veere beschermd door de Rijkendijk en in het verlengde daarvan de Kraanstraat, die tevens de functie van verdedigingswal had. Het buitendijkse gebied was laaggelegen en lag aan open water met eb- en vloedwerking. In de tweede helft van de 15^{de} eeuw werd het huidige Oranjeplein bij het bestaande stedelijk gebied getrokken door middel van de aanleg van strekdammen haaks op de Rijkendijk. Aan het eind van de eerste strekdam, in het verlengde lag van de Kaai, is rond 1500 de huidige Campveerse Toren gebouwd. Uiteindelijk is besloten tussen de strekdammen een zeewering te maken die deel uitmaakte van de verdedigingswerken van Veere.

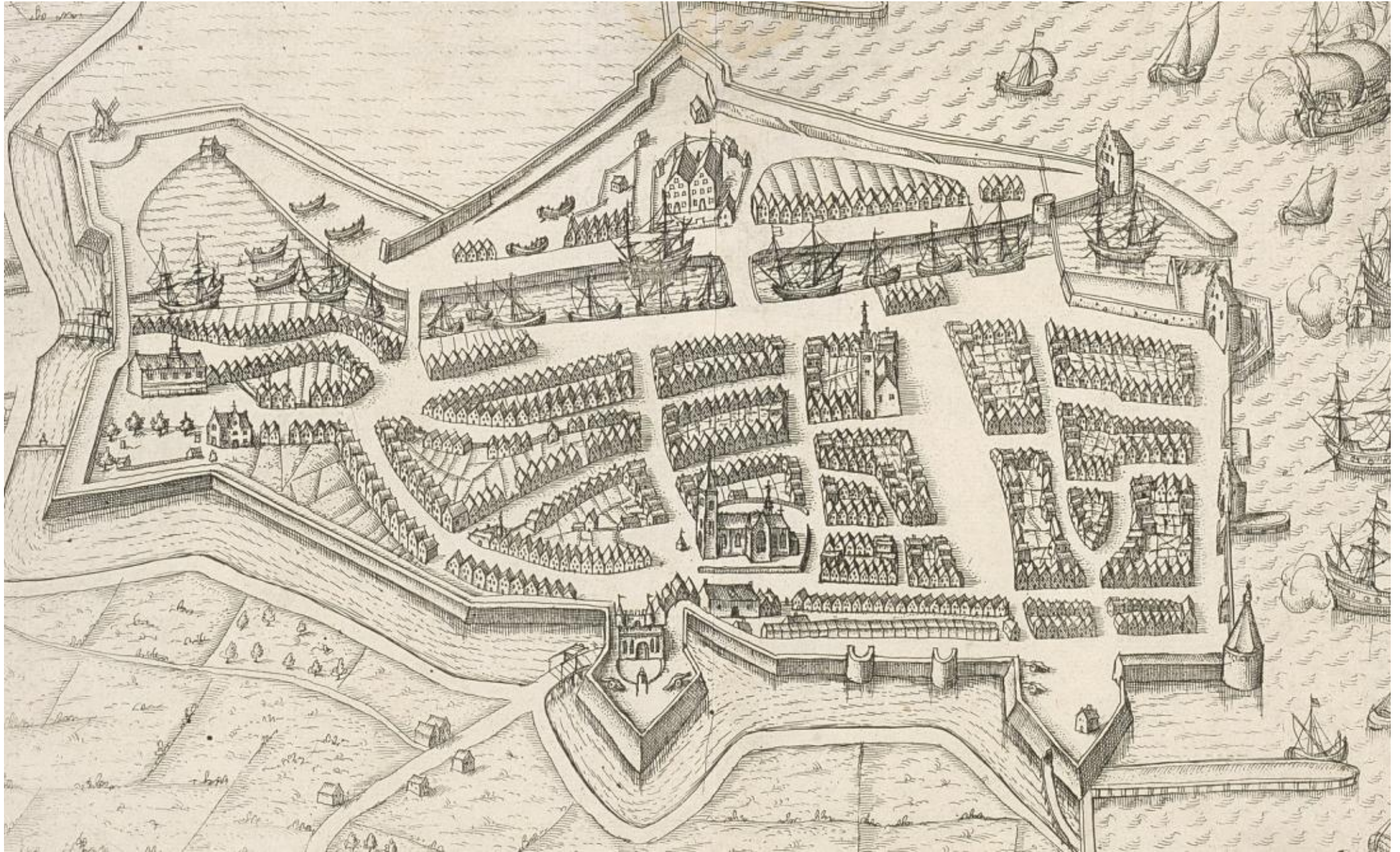
Het lager gelegen schorrengebied tussen de Rijkendijk en de huidige Torenwal werd opgehoogd en in gebruik genomen. In dit gebied ontstond in eerste instantie een vissers- en arbeidersbuurt met lage bebouwing, passend binnen destijds aanwezige stedelijke structuur.

Omstreeks 1520 was de stad grotendeels ommuurd en voorzien van poorten en torens. Restanten van de omstreeks 1500 aangelegde zeemuur zijn nog steeds aanwezig. Het zijn de walmuren van het Oranjebolwerk naar het Noorderhavenhoofd en vanaf het Blauwhoofd bij de Zuidhavenpoort naar de ingang van het Kanaal.

De zeefortificatie was voorzien van torens; de Campveerse Toren, de Montfoortse Toren, de Nelistoren en Kijckuyt. In 1695 bouwde men een molen op de restanten van de Nelistoren. Deze is in 1767 gesloopt. De Campveerse Toren fungeerde vanaf 1520 als herberg, de stad verhuurde het gebouw aan 'zeer bekwame' uitbaters. De Campveerse Toren is nog steeds in gebruik als hotel. Bij de Campveerse Toren bevond zich een hal waar tot 1709 de vismarkt werd gehouden.

De Montfoortse Toren stond bijna geheel in het water bij het Groene Veld (of Groenveld) en was vanaf 1550 als gevangenis in gebruik. Ten zuidoosten van het gebouw was een gaanderij of galerij van vertrekken gelegen, die deel uitmaakte van de gevangenis. De gevangenis deed dienst tot 1811 en werd samen met de toren in 1829 afgebroken.

[2.4] "Vere", ca. 1600. Een plattegrond uit één van de latere uitgaven van Guicciardini (1609). De structuur van de stad staat vast. De Kaai en de Markt als belangrijke ruimten met de voorname panden.



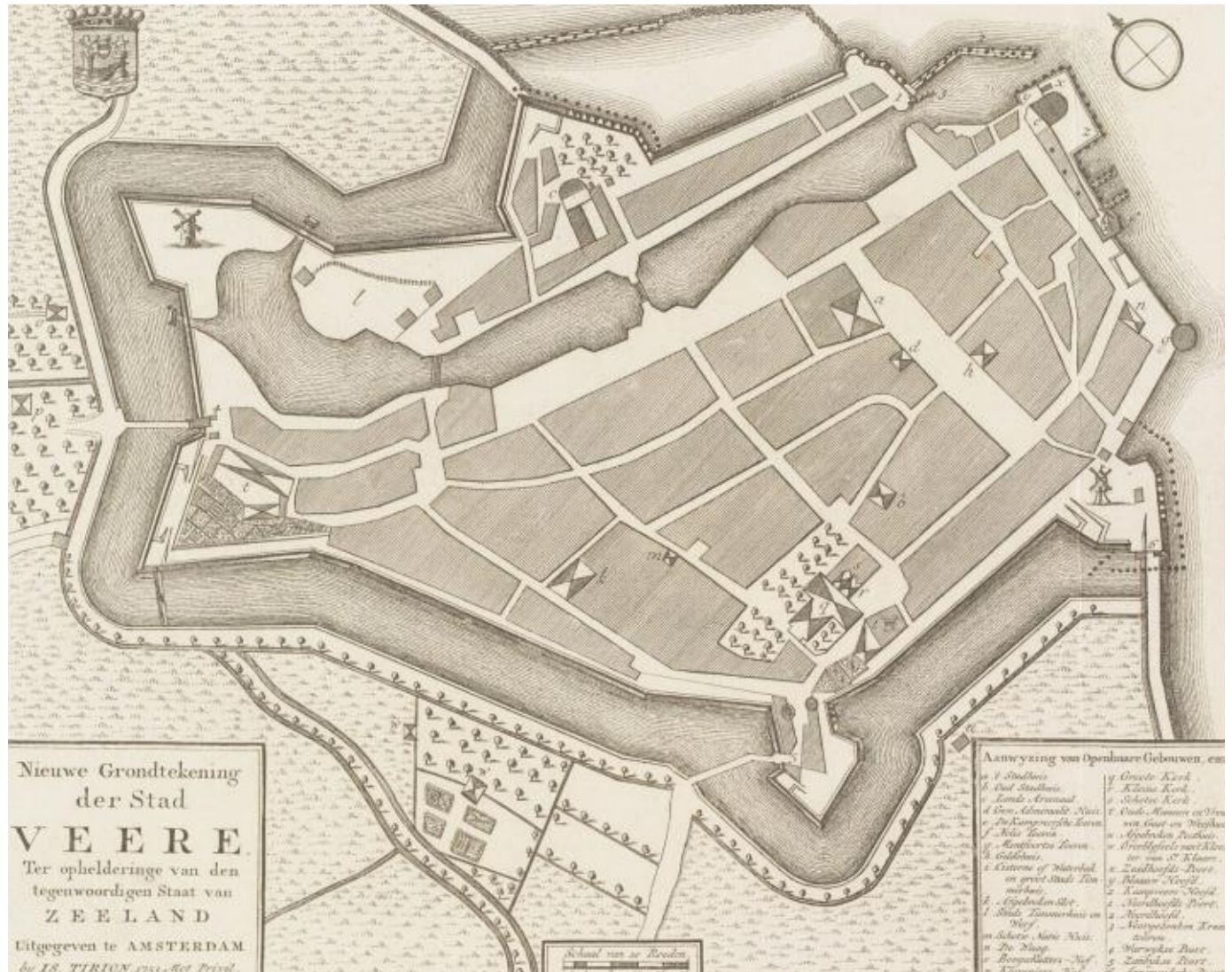


2.5


- [2.5] "Der Veere", vóór 1562. Een wat primitieve en niet erg nauwkeurige voorstelling, die wel een goed beeld geeft van de stadsmuren, poorten en dergelijke. De belangrijkste monumentale bebouwing was al aanwezig, zoals de kerk, de verschillende torens en het stadshuis.
- [2.6] Stadsgezicht vanaf zee 1696 uit de "Cronyk van Zeeland" door M. Smallegange
- [2.7] "Nieuwe grondtekening der stad Veere", 1753 uit de Tegenwoordige Staat van Zeeland. De kazerne op het Oranjeplein is nog niet ingetekend.



2.6



2.7



De structuur in het huidige Oranjeplein groeide geleidelijk en bestond uiteindelijk uit de Korenmarkt, de Vismarkt, de Nieuwstraat en het Groene Veld. De Vismarkt was een langgerekt plein tussen de Campveerse Toren en de Oudestraat. De Korenmarkt bevond zich aan de noordzijde van het huidige Oranjeplein, tussen de Vismarkt en het zogenoemde Nauwstraatje. Er werd tot 1597 een wekelijkse korenmarkt gehouden.

In 1588 woonden en werkten in het gebied onder meer vier bakkers, drie vissers, een mandenmaker, een ketelsmid en een leerlooier. Het gebied werd een echt nijverheidsgebied. Zo was er tussen 1588 en 1630 een oliemolen, tussen 1762 en 1770 een glasblazerij en vanaf 1770 een chocoladefabriek (aan de Vismarkt).

Tussen 1570 en 1600 legde men aan de buitenzijde van de stadsmuur een vijftal nieuwe bolwerken met bijbehorende grachten aan. Het stadsbestuur liet in 1673 tegen de zeemuur een aarden wal aanleggen. Zo was de stad beter beschermd tegen een aanval vanuit zee. Het pad over de wal heet nog steeds Torenwal naar de drie torens. In de Napoleontische Tijd (1810-1814) werden buiten de oude vesting nieuwe verdedigingswerken aangelegd.

Na de invallen in 1747 van de Fransen in de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden tijdens de Oostenrijkse Successieoorlog (1740-1748), werd het verwaarloosde Nederlandse leger weer op peil gebracht. In het kader daarvan werd aan de Nieuwstraat (het huidige Oranjeplein), langs de Torenwal een langgerekt kazernegebouw neergezet met 11 verschillende huisjes. Tijdens de Franse Tijd (1795-1814) steeg het militaire belang van Zeeuwse steden als Vlissingen en Veere. De kazerne aan de Nieuwstraat zal toen zijn verbouwd, aangezien er in totaal 240 man gehuisvest konden worden. Nadat de meeste bebouwing in de omgeving van de kazerne al eerder verdwenen was, sneuvelden de laatste huizen aldaar in de eerste decennia van de negentiende eeuw. De kazerne zelf moet tussen 1820 en 1830 gesloopt zijn. Het gebied bij de kazerne werd in de 18^{de}/19^{de} eeuw gebruikt als militair exercitieterrein.

Veel later werd het Oranjeplein overigens gebruikt als sportveld. In 1959 werd het sportveld verplaatst naar de Veerseweg. Het plein werd bestraat en gebruikt als parkeerterrein voor auto's. De naam herinnert aan de band met van Veere met het Oranjestad. Deze bestaat sinds prins Willem van Oranje in 1581 de markizaten van Veere en Vlissingen kocht.



[2.8] Kadastrale kaart Veere 1812-1832. Met het kazerne-gebouw en exercitieterrein aan de Nieuwstraat (het huidige Oranjeplein). Op deze kaart is te zien dat bijna alle panden zijn voorzien van een privéstoeep om enige afstand te houden tussen de openbare weg en het pand. Hetgeen overigens gebruikelijk was, ook in andere steden.

2.3 Conclusies

Historisch gezien is Veere een stad van afwisselend krimp en groei. Ontwikkelingen elders op Walcheren, zoals de groei van de Middelburgse haven, zorgen ervoor dat Veere zich niet heeft kunnen ontwikkelen tot de stad zoals die oorspronkelijk bedoeld was. Ondanks de vele impulsen die de afgelopen eeuwen zijn gedaan, ontbrak het aan grote ondernemingen in de stad en voldoende 'achterland'.

De groei en krimp van de afgelopen eeuwen heeft sporen achter gelaten, maar de oorspronkelijke structuur en beleving van Veere is nagenoeg intact gebleven. Behalve ter plekke van het Oranjeplein. Er is vooral na de afbraak van de kazerne in de 19^{de} eeuw een wat amorfe, lege vlakte ontstaan die in de loop der tijd verschillende bestemmingen heeft gekregen.

Bijzondere bewaard gebleven historische elementen zijn de woonbebouwing aan de Kraanstraat, het Sandenburghstraatje en Vuilstraat (voorheen het Nauwstraatje) en het verloop van de Torenwal met de knik ter plekke van oorspronkelijke Montfoortse Toren.

Deze Torenwal die loopt van Campveerse tot Montfoortse Toren kan voor de verdere ontwikkeling van het Oranjeplein van essentiële betekenis zijn voor de identiteit en de beleving van deze plek.

Wat architectuur betreft is de bebouwing in Veere in algemene zin te karakteriseren als 'stenig' en traditioneel. Er is geen sprake van één bepaalde architectuurstijl, maar wel van een samenhang en uitstraling die past bij Veere als historische stad.

Voor de ontwikkelingen op en rond het Oranjeplein is de belevingswaarde een belangrijke pijler voor de gewenste beeldkwaliteit. Dat betekent niet dat de oude situatie hersteld of gereconstrueerd moet worden, maar dat de oorspronkelijke structuur en beleving gebruikt kan worden als denkrichting voor toekomstige ontwikkelingen. Het functioneren van de stad als aangename woonplaats en toeristische trekpleister kan en moet hand in hand kunnen gaan.

[2.9] "Het oude stadje Veere", 1926. Plattegrond van Veere door W. Plasschaert. In de 19de eeuw heeft een flinke bevolkingskrimp plaatsgevonden. Er is duidelijk sprake van minder bebouwing. Langs de Kaai en De Markt is de bebouwing grotendeels behouden. Aan de zuidoostelijke zijde zijn de vestingwerken deels verdwenen door de aanleg van het Kanaal door Walcheren.



VERDIEPING

In deze verdieping wordt op basis van de historische verkenning, de relatie tussen land en zee en de bestaande uitstraling van Veere de identiteit van het plangebied nader beschreven.

3.1 Land en zee

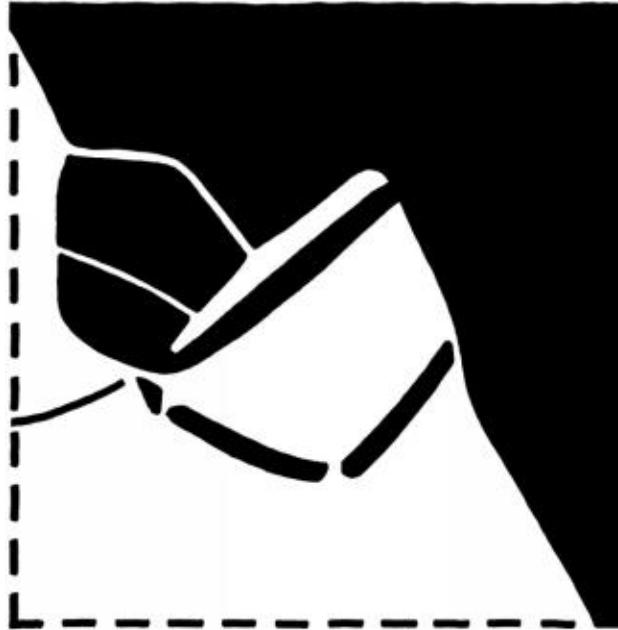
Voor 1500 was Veere al omringd door - deels stenen - vestingwerken en voor een groot deel omarmd door de zee. Veere was vooral een vissers- en handelsplaats met een veerhaven. De kustlijn aan de noordzijde bestond uit de Rijke(n)dijk en in het verlengde daarvan de Kraanstraat. Geleidelijk aan groeide de behoefte om uit te breiden. In de bloei van de 16^{de} eeuw is vanuit deze behoefte binnen de verdedigingswerken aan de noordzijde land gewonnen. Dit land werd omringd door een (verdedigings)wal.

Op het nieuwe gebied ontstond een (vissers)buurt met lage bebouwing, passend binnen de toen bestaande stedelijke structuur. Het huidige Oranjeplein en omgeving was volledig gelegen binnen een omarming met aan de buitenzijde de zee. Dit is een specifiek onderdeel van de identiteit van deze plek. Hierin onderscheid plangebied zich. Rond 1600 heeft een ingrijpende uitbreiding van de verdedigingswerken plaatsgevonden, compleet met nieuwe bolwerken en bastions.

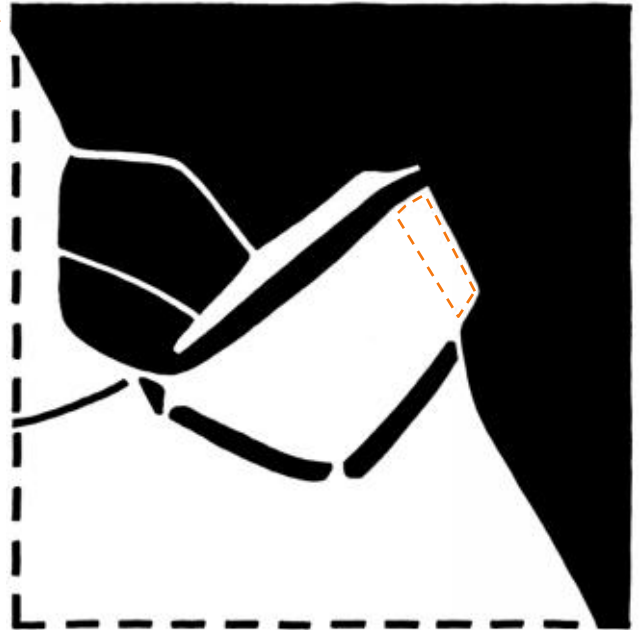
De stad heeft in de 16^{de} en 17^{de} eeuw zijn grootste omvang bereikt en de belangrijkste monumentale panden staan er dan al. Er was sprake van een nijvere en welvarende handelsstad, wat resulteerde in een optimaal gebruik en maximale beleving van de stad. De structuur van de stad had de vorm zoals nu nog steeds herkenbaar is. De Kaai was de voorname zijde waar goederen aan land kwamen die vervolgens verhandeld werden op de verschillende markten op onder andere het huidige Oranjeplein.

Vanaf de 18^{de} eeuw kreeg het land meer invloed en het belang van de zee voor Veere werd minder. Er trad krimp op en de stad verliest haar primaire functie van handelsstad en geleidelijk ook haar strategische militaire betekenis. De aanleg van het Kanaal door Walcheren heeft grote invloed gehad op de structuur van de verdedigingswerken. Het huidige Oranjeplein verloor haar betekenis en heeft tot heden verschillende functies gekend, van exercitieterrein tot sportvelden en uiteindelijk een parkeerterrein.

3.1



3.2



3.3



3.4



[3.1] Voor 1500 Veere deels omringd door de zee.

[3.2] Omstreeks 1500, landwinning huidige Oranjeplein.

[3.3] Omstreeks 1600, Veere als volwaardige stad in gebruik.

[3.4] De omarming door het water is nagenoeg verdwenen.

3.2 Structuur van de stad

Zoals eerder aangegeven kent Veere periodes van groei en krimp, maar is de stedenbouwkundige structuur met de historische parcellering, de haven met de Kaai, de Markt en stadsomwalling bewaard gebleven. Vanaf de Kaai voeren aanliggende straten dwars door de stad. Al deze straten hebben hun eigen functie, karakter en identiteit. De Kaai en de Markt kenmerken zich vooral door hun brede profielen en het openbare gebruik. Tussen deze straten zijn bebouwingsblokken ontstaan met interne ontsluiting door achterpaden en een meer (semi)privaat gebruik.

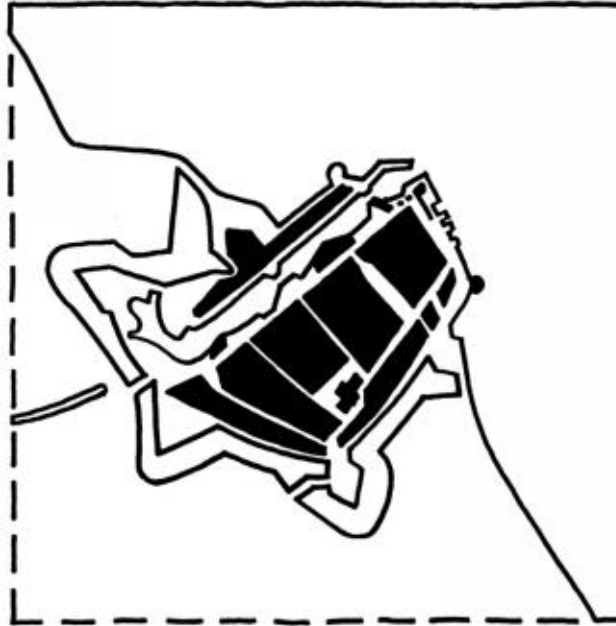
In de hoogtijdagen (16^{de} en 17^{de} eeuw) waren de drie uitvalswegen, poorten en bruggen aan de landzijde bepalend voor de relatie met de rest van Walcheren. Aan deze zijde is de bebouwing met hun achterkant gericht op de vestingwerken. Dit speelt zich alleen af aan de randen die grenzen aan het land. De randen die grenzen aan het water vertonen van oorsprong een duidelijke meer openbare voorzijde. Hier is de bebouwing met hun voorname voorkant gericht op de haven en de zee. Dit is nog steeds duidelijk zichtbaar aan de Kaai, maar niet meer ter plekke van het Oranjeplein tot aan het Mauritsbolwerk.

Opvallend aan de structuur is de typische laatmiddeleeuwse parcellering met smalle diepe percelen en gesloten straatwanden. Door de aangebouwde individuele panden is er sprake van een besloten binnenstedelijk karakter. De gesloten bouwblokken kenmerken zich door straten met vloeiende gevels en een duidelijke oriëntatie van de voorgevel naar de belangrijkste openbare ruimte. De Kaai, de Markt en de Torenwal vormen de primaire openbare ruimten, waaraan - met uitzondering van de Grote Kerk - de voorname monumentale bebouwing zijn gesitueerd.

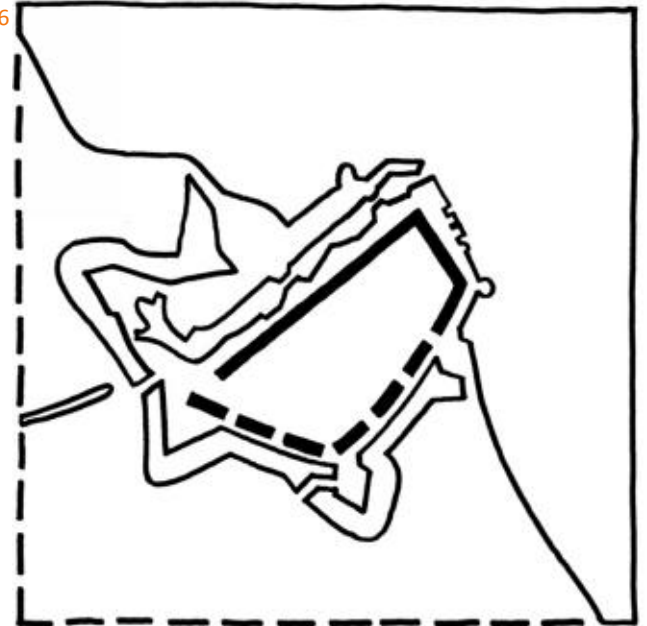
Opmerkelijk is dat veel tuinen en 'open' ruimten die zijn ontstaan door sloop van panden tijdens de periode van krimp, worden omsloten door muren die het 'stenige' stadsbeeld versterken, maar vooral de gesloten straatwanden benadrukken en intact houden.

De structuur van Veere is een gegeven die al aan het eind van de Middeleeuwen is ontstaan en in de 16^{de} en 17^{de} eeuw optimaal is benut. De structuur van de stad is daardoor zodanig sterk dat ontwikkelingen zich de laatste eeuwen daarbinnen hebben gevoegd en nog steeds laten voegen.

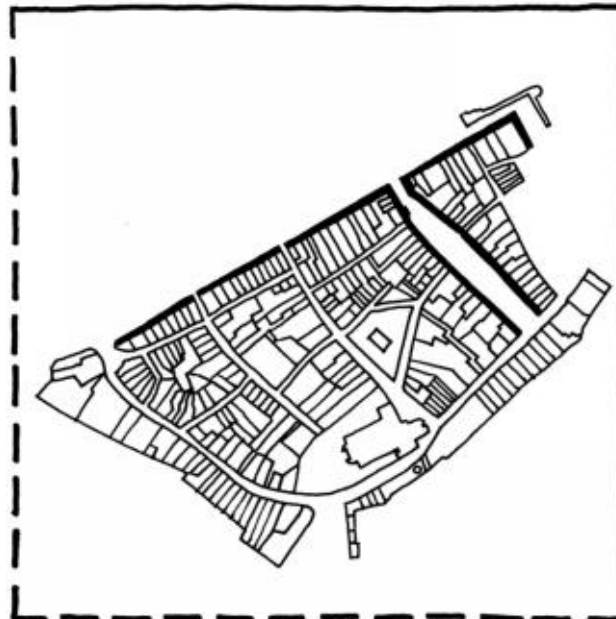
3.5



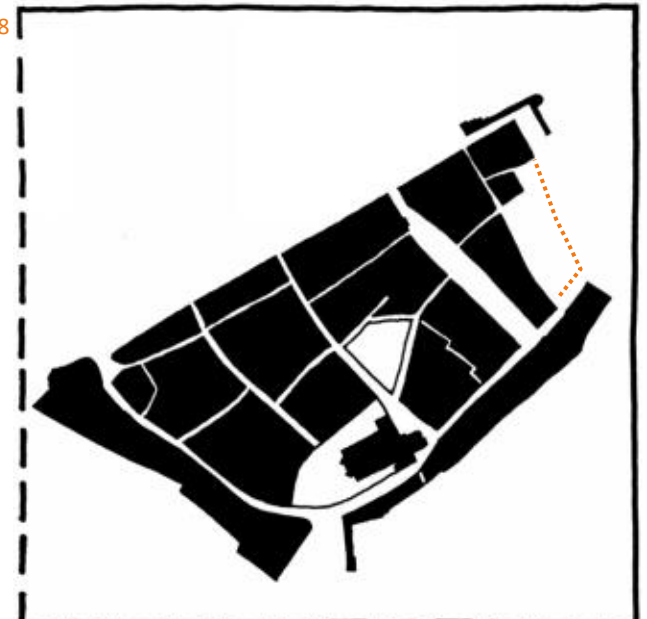
3.6



3.7



3.8



- [3.5] Structuur van de 16de en 17de eeuw nog steeds bepalend.
- [3.6] Onderscheid in een meer openbare 'zezijde' gericht op haven en de zee en een 'landzijde' met achterkant van bebouwing gericht op vesting en het achterliggende land.
- [3.7] Laatmiddeleeuwse parcellering en besloten structuur met de Kaai en de Markt als belangrijke openbare ruimten.
- [3.8] Historische structuur is grotendeels bewaard gebleven. Verstoring van de structuur ter plekke van het Oranjeplein.

3.3 Beeld van Veere

Binnen de oude verdedigingswerken is een heldere structuur aanwezig met een historisch binnenstedelijke uitstraling door behoud van bijzondere architectonische waarden. Er is sprake van een samenhangend karakter, maar ook van tweeledigheid in het straatbeeld. Enerzijds zijn er langs de Kaai en de Markt nog veel historische panden uit de 16^{de} tot en met de 18^{de} eeuw. Anderzijds is langs de overige straten meer sprake van kleinschalige (woon)bebouwing uit latere perioden in een sobere architectuur en sporadisch enkele grotere statige panden.

Ondanks een samenhangende historische uitstraling is sprake van een gemêleerd architectuurbeeld dat bestaat uit meerdere bouwstijlen uit de 16^{de} tot de 20^{ste} eeuw. Aan de Kaai en de Markt overheersen laatgotische en renaissancistische architectonische kenmerken van de 16^{de} en 17^{de} eeuw. Dit vinden we terug in het decoratieve Stadhuis (1474-1477) en de Schotse Huizen (1539), maar ook in de vele trap- en klokgevels en de toepassing van natuursteen in gevels. Architectuurstijlen uit de 18^{de} eeuw (Lodewijkse stijlvormen en Neostijlen) zijn minder aanwezig in Veere omdat in die periode de welvaart grotendeels voorbij was. De latere (woon)bebouwing kan men het beste typeren als traditionele baksteenarchitectuur uit de 19^{de} en begin 20^{ste} eeuw. Recentere bebouwing uit de 20^{ste} eeuw is onder meer te vinden langs de Wagenaarstraat en Wijngaardstraat met daartussen kleinschalige woonbebouwing van recentere datum.

De stad vanaf het water

Het silhouet van Veere is zeer karakteristiek en vanaf het water het beste zichtbaar. De handelsactiviteiten vanaf zee en de strategische militaire functie zijn daar nog steeds zichtbaar aan de stadsmuren, -wallen en torens. Daarnaast vormen de Grote Kerk en het Stadhuis markant bebouwing in dit silhouet. Ondanks de toenemende recreatieve functie is het historische karakter bewaard gebleven en heeft het silhouet vanaf het Veerse Meer een belangrijke rol in het historisch beeld - en daarmee de attractiewaarde - van Veere.

Straatwanden

De laatmiddeleeuwse parcellering en het besloten karakter van de bouwblokken door de aaneengesloten panden zijn bepalend voor het straatbeeld. De Kaai kent nagenoeg een rechte gesloten gevellijn en de overige straten hebben een meer vloeiend verloop met licht gebogen straatwanden. Deze gebogen straatwanden zijn vooral herkenbaar aan de Markt.

Door het ontbreken van grote verspringingen tussen de panden vormen de gesloten straatwanden een continue gevellijn. Deze beslotenheid wordt versterkt door de typische 'Veerse muurtjes'. Opvallend is dat er sprake is van een duidelijk onderscheid in voor- en zijgevels gelegen aan de openbare straat. De voorgevels zijn rijker vormgegeven en georiënteerd op de primaire openbare ruimte.



3.9

- [3.9] Aanzicht vanaf het water met beeldbepalende markante bebouwing die het historische silhouet van Veere bepaalt.
- [3.10] Lagere (woon)bebouwing aan de Oudestraat van eind 19^{de} eeuw / begin 20^{ste} eeuw met meer samenhang en herhaling in de straatwand.
- [3.11] Hogere historisch waardevolle bebouwing aan de Kaai uit 16^{de} en 17^{de} eeuw met een pandsgewijze opbouw, individualiteit en verticale geleding van de straatwand.



3.10



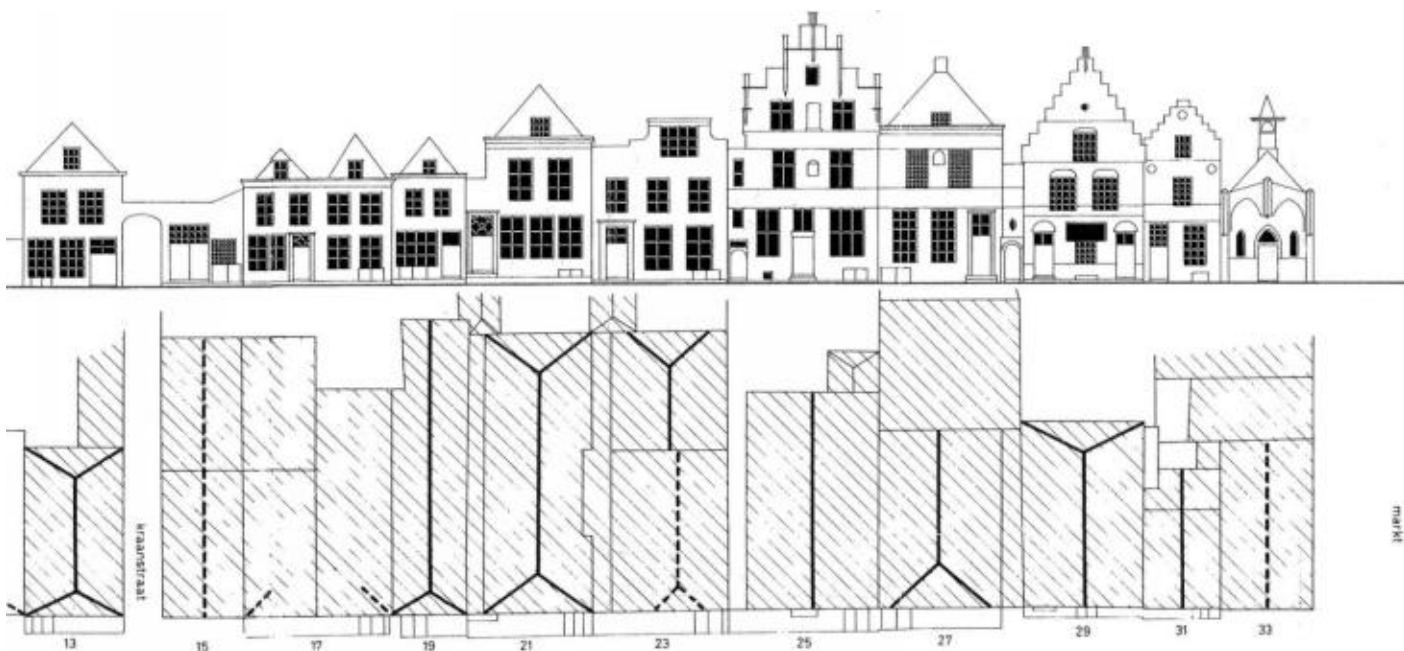
3.11



3.12



3.13

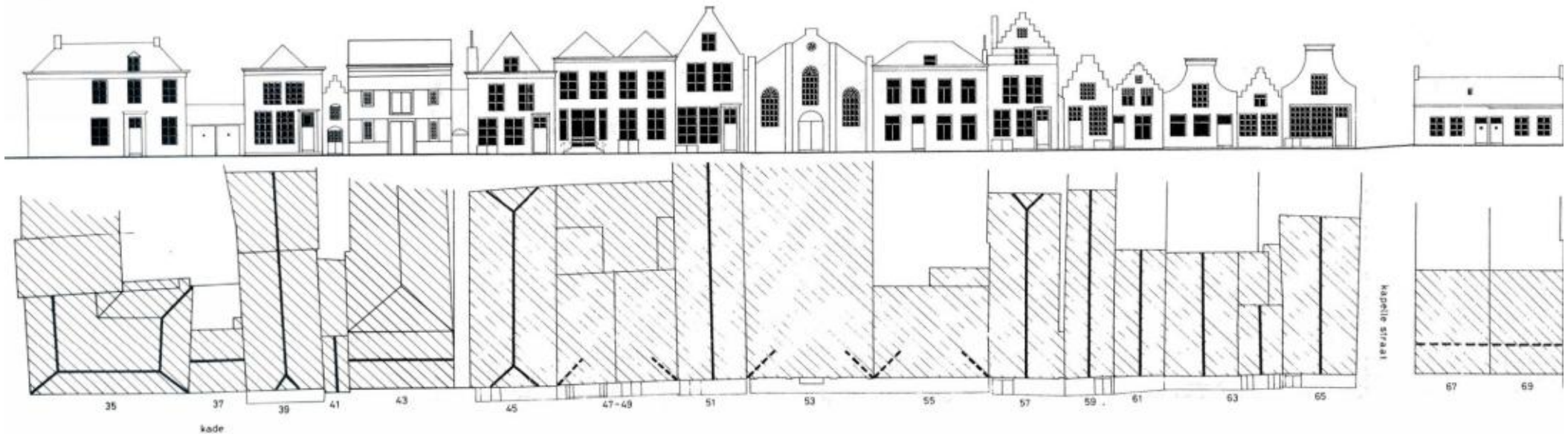


3.14

- [3.12] Typerende veel voorkomende 'Veerse muurtjes' die het stenige karakter en verloop van de straat versterken.
- [3.13] De privéstoeppen en hekwerk ('glinten') om enige afstand te houden tussen de openbare weg en het pand.
- [3.14] Uitsnede straatwand en kappen Kaai (nr. 13 t/m 69). Veel kaprichtingen dwars op de straat en voorzien van topgevels.
- [3.15] Diverse topgevels (trapgevel en afgeknotte klokgevel).



3.15



Er zijn - op enkele uitzonderingen na - geen voortuinen in Veere, waardoor het 'stenige' karakter wordt versterkt. Als overgang naar het openbare gebied is langs vele straten een privéstoeep aanwezig met in sommige gevallen nog een omheining ('glint'). Deze privéstoeepen zijn in eigendom en beheer van de eigenaar van het pand en veelal bestraat met reguliere straatstenen, keien, natuursteen en zwart en gele tegels. Aan de Kaai en deels de Markt is veel bebouwing voorzien van schuine kelderluiken aan de voorzijde.

Schaal bebouwing, hoofdvorm en opbouw

Door de vele herenhuizen op smalle percelen en de relatief hoge bebouwing zijn langs de Kaai en de Markt vooral verticale gevelvlakken. De goot- en nokhoogte verspringen per pand. Bij de bebouwing uit eind 18^{de}, 19^{de} en 20^{ste} eeuw is meer sprake van kleinere individuele woonbebouwing en samenhangende wooncomplexen met 3 tot 5 geschakelde woningen en een horizontaal gelede gevelwand.

Met uitzondering van enkele grote monumentale bebouwing zoals de Grote kerk en het Stadhuis is de schaal van de bebouwing beperkt gebleven. De goothoogte varieert van 3 tot 9 meter en de nokhoogte van 6 tot 14 meter. Langs de Kaai en de Markt staan de grotere panden en aan de overige straten is de maat en schaal kleiner. De hogere panden staan langs de belangrijkste openbare ruimten.

De volumes zijn vaak enkelvoudig met rechte vormen zonder toevoegingen als erkers en aanbouwen. Aan de achterkant heeft wel uitbreiding plaatsgevonden. De gelaagdheid varieert van 1 tot 3 lagen met kap. De begane grond is nagenoeg altijd hoger dan de verdiepingen.

Platte daken op hoofdbebouwing komen niet voor. De zadeldaken en schilddaken overheersen. Langs de Kaai en de Markt zijn de noklijnen vooral dwars op de straat georiënteerd. Op daken komen regelmatig dakkapellen voor. Deze dakkapellen zijn in maat en schaal relatief klein, vaak aangekapt en passend in de uitstraling van de gevel.

Gevelkarakteristiek

De gevels zijn in de loop der eeuwen geëvolueerd, wat bijvoorbeeld te zien is aan de verschillende topgevels. In Veere zijn de panden voorzien van lijst- en topgevels (trap-, klok- en tuitgevels). De ontwikkeling begon in de 16^{de} eeuw met de traditionele trapgevel en evolueerde naar de klokgevel uit de 17^{de} eeuw. De klokgevel veranderde in steeds plattere ornamenten, tot in latere jaren (18^{de} en 19^{de} eeuw) vooral lijstgevels worden toegepast. Over het algemeen zijn de topgevels eenvoudig vormgegeven met weinig decoratieve ornamenten. De aanwezige klokgevels zijn veelal afgeknot en voorzien van een eenvoudige rechte daklijst als gevelbeëindiging.



3.16



3.17




3.18



3.19



- [3.16] Verticale gevelgeleding.
- [3.17] Enkelvoudige gevelindeling met rechthoekige kozijnen en ramen voorzien van roede-verdeling.
- [3.18] Rijk versierde gevels met lichtgevel en winkelpui, luiken, natuurstenen speklagen en hoekblokken.
- [3.19] Diverse voordeuren met bovenlicht en een relatief rijke deuroplijsting.



Het verticale karakter van de straatwand wordt extra benadrukt door de indeling met verticale deuren en ramen, in sommige gevallen met een lichte boogvorm aan de bovenzijde. De voordeuren zijn gesitueerd in de voorgevels direct aan de openbare weg. Opvallend is dat een groot deel van de voordeuren zijn voorzien van een bovenlicht en een fraaie omlijsting met de huisnaam aan de bovenzijde.

De historische gevels aan de Kaai en de Markt zijn rijker vormgegeven met gevelornamenten en decoraties zoals versierde muurankers, gevelstenen, pinakels, vensterbogen en luiken. Vooral langs de Kaai en de Markt zijn enkele zeer fraai versierde winkelpuien en lichtgevels te vinden. In enkele gevallen is er sprake van kruisvensters met een natuurstenen of houten middenstijl en tussendorpel (kalf), zoals bij de Schotse Huizen. Rond 1700 is het gebruik van kruisvensters vervangen door het schuifraam met roedeverdeling. Afhankelijk van het bouwjaar is een verdeling in 4 tot veel meer ruitjes toegepast.

De gevels van de woonbebouwing uit eind 18^{de} en de 19^{de} eeuw is soberder uitgevoerd en kent veelal een rechte traditionele bakstenen gevel met spekbanden en rollagen en een gootlijst op klosjes.

Materiaal- en kleurgebruik

De oudste gebouwen (de Grote Kerk met bijbehorende cisterne, het Stadhuis en de Campveerse Toren) zijn opgetrokken uit natuursteen (o.a. hardsteen en kalksteen) en veelal gedekt met leien. De overige bebouwing heeft voornamelijk in kruisverband gemetselde gevels met rode handvorm bakstenen. Over het algemeen zijn de daken bedekt met rode (soms gesmoorde) keramische Hollandse dakpannen.

In het metselwerk zijn versieringen aangebracht in de vorm van horizontale speklagen van baksteen of natuursteen en de meer constructieve rollagen of strekken boven de gevelopeningen. Bij de tuitgevels is soms sprake van vlechtingen als muurafdekking in de top, waarbij metselwerk loodrecht op de hellingshoek van de topgevel is gemetseld. In sommige gevallen is de gevel wit gepleisterd (soms met blokmotief door schijnvoegen) of geschilderd.

Over het algemeen zijn de kozijnen en roeden wit geschilderd. Hetzelfde geldt voor de deuromlijstingen, de kroonlijsten, friezen en windveren. In het metselwerk zijn de spekbanden, de sluit- en aanzetstenen soms ook wit geschilderd. De ramen zelf zijn ook vaak wit of hebben dezelfde kleur als de deur in een donkere kleur geschilderd zoals zwart, donkerblauw, monumentengroen en okergeel.

3.20



3.21



3.22



3.23



- [3.20] In natuursteen opgetrokken gevels, rijke decoratieve gevelversieringen en ornamenten en met lei gedekte daken zijn alleen weggelegd voor de meest voorname monumentale panden uit de 16^{de} eeuw zoals het Stadhuis, de Campveerse Toren en de Schotse Huizen.
- [3.21] Gemetselde gevel met natuurstenen banden. Kozijnen en roeden zijn wit uitgevoerd. In dit geval is de raam in een donkere kleur geschilderd.
- [3.22] Straatwanden met gemetselde gevels worden regelmatig onderbroken door wit gepleisterde gevels soms met blok-motief door schijnvoegen.
- [3.23] Typische gevel uit de 19^{de} eeuw met rood metselwerk, wit geverfde speklagen en rollagen boven de toogkozijnen.

- [3.24] Daken van de bebouwing zijn veelal gedekt met rode keramische - vaak de oorspronkelijke Hollandse en (Opnieuw) Verbeterde Hollandse - dakpannen. In uitzonderlijke gevallen zijn donker gesmoorde pannen toegepast of gemengd.
- [3.25] Meest verkomend zijn gemetselde gevels met genuanceerd rode tot donkerbruine baksteen in een relatief eenvoudig kruisverband soms onderbroken door een bakstenen of natuurstenen spekband.



3.24

3.25

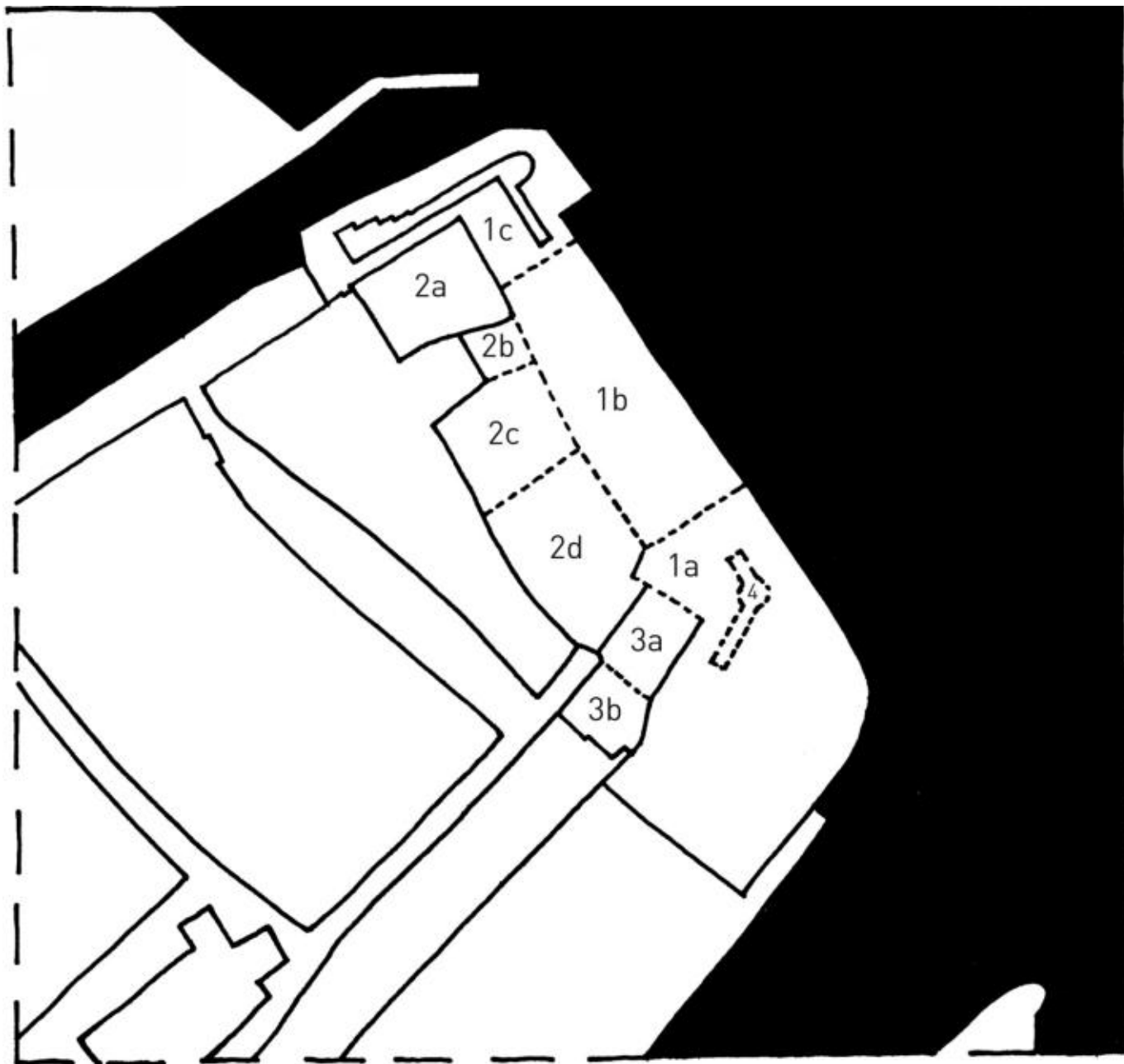


3.4 Deelgebieden

De verdieping heeft mede geresulteerd in deelgebieden. De begrenzingen zijn niet 'hard' maar indicatief als potentiële ontwikkelvelden. Potentieel omdat ontwikkeling afhangt van particuliere initiatieven en geïnteresseerde ontwikkelaars. Sommige deelgebieden vragen om een integrale ontwikkeling en andere meer om een geleidelijke transformatie of aanvulling. Voor enkele deelgebieden is het uitgangspunt dan ook behoud van de bestaande situatie. Maar mochten er initiatieven zijn dan biedt het beeldkwaliteitplan de ingrediënten om de identiteit en kwaliteit van Veere voor de toekomst te behouden en de samenhang van het gehele plangebied te bewaken.

[3.26] Overzicht deelgebieden

1. Torenwal/Nieuwstraat
 - a Montfoortse plein / kop Mauritsbolwerk
 - b Torenwal en Nieuwstraat
 - c Campveerse plein
2. Oranjablok
 - a veld 2a aan de Kaai
 - b veld 2b aan de Nieuwstraat - noord
 - c veld 2c het nieuwe Oranjeplein
 - d veld 2d aan de Nieuwstraat - zuid
3. Kop Oudestraat
 - a veld 3a aan het Montfoortse plein
 - b veld 3b aan de Oudestraat
4. De Montfoortse Toren



Met PlaceMaking fase A is een ontwikkeling in gang gezet met als uitgangspunt de stad weer af te ronden. De basis is het borgen van de Veerse context met haar historische uitstraling en structuur.

4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

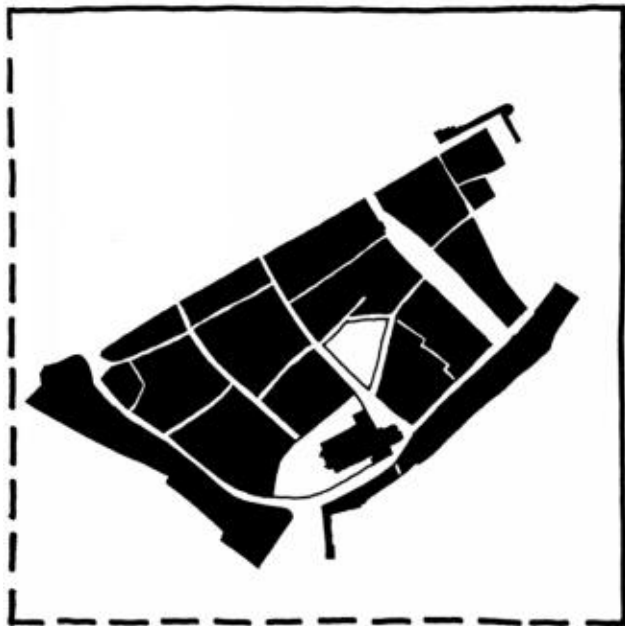
Herstel van de structuur

Het historische stratenpatroon en de hiërarchie in de openbare ruimte liggen grotendeels al vanaf de Middeleeuwen vast. Ter plekke van het Oranjeplein is deze structuur door het ontbreken van een duurzame passende functie en betekenis aangetast. Het herstel van de structuur is van belang voor de samenhang en oriëntatie in Veere. De nog aanwezige laat middeleeuwse parcellering en het stratenpatroon zijn daarbij leidend.

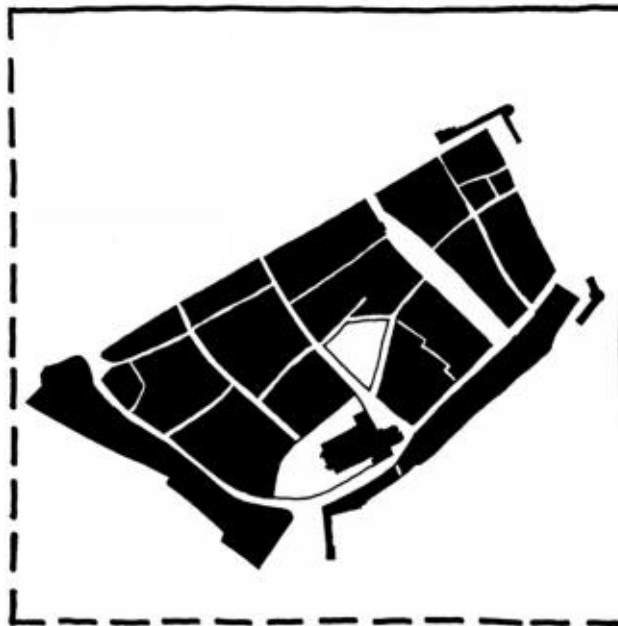
Met het parkeerterrein aan de Kanaalweg Westzijde heeft de zuidoostelijke zijde van Veere - ter plekke van het voormalige Mauritsbolwerk en Arnemuidensepoort - weer een belangrijke entreefunctie gekregen. Deze entree (deelgebied 1a) wordt in gebruik en uitstraling herkenbaar. Daarbij heeft de voorgestelde Montfoortse Toren een belangrijke rol.

De Montfoortse Toren vormt samen met de Torenwal en de Campveerse Toren van oudsher al een belangrijke structuur aan de zeezijde van Veere. Deze omarming door de Torenwal kent geen gelijke, is daardoor uniek en geeft identiteit aan deze plek. Samen met de voorgestelde Nieuwstraat maakt de Torenwal weer onderdeel uit van de hoofdstructuur van Veere. De langgerekte ruimte krijgt een openbaar karakter en is daarmee in gebruik en hiërarchie vergelijkbaar met de Kaai en de Markt.

Het nieuwe Oranjeplein is geen onderdeel van de hoofdstructuur, maar wel een essentiële ruimte in het bouwblok tussen de Markt en de Torenwal. Met de nader te ontwerpen markthal en een hoogwaardige inrichting zal dit plein een eigen identiteit krijgen.



4.1



4.2



4.3

- [4.1] Huidige structuur.
- [4.2] Afronden van de stad passend in de structuur van Veere.
- [4.3] Introductie nieuwe Oranjeplein.

Gebruik en functie

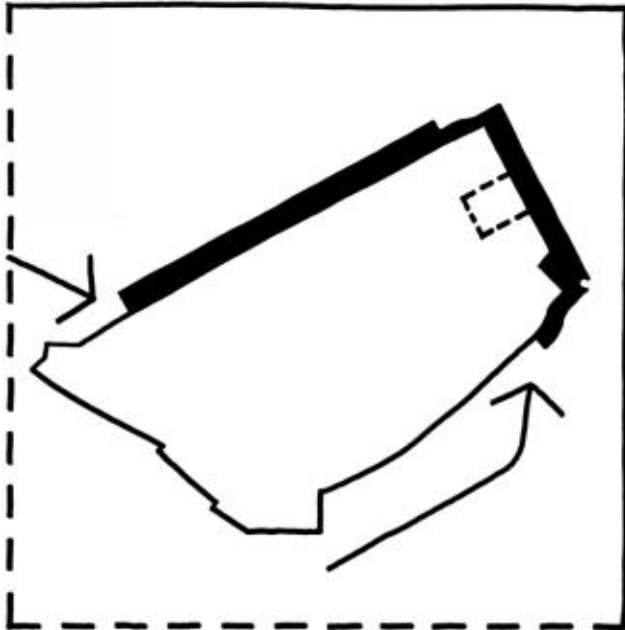
De openbare ruimte zal grotendeels een verblijfsfunctie krijgen, waar mensen kunnen wandelen en verblijven. Ondanks de gewenste hoeveelheid parkeerplekken en stroomfunctie is het een verkeersluw gebied waar het gemotoriseerd verkeer zich als 'gast' zal gedragen. Dat vormt samen met aansluiting bij de bestaande historische context een uitgangspunt voor de inrichting van de buitenruimte.

Gelet op de discussie tijdens de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Stad Veere' in mei 2013 is het aannemelijk dat het plangebied een gemengde functie krijgt. Besluitvorming daarover zal plaatsvinden in de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan voor het plangebied (zie ook paragraaf 5.1). De openbare functies passen in het openbare karakter van het gehele plangebied, waarbij het nieuwe Oranjeplein en de pleinen voor de Montfoortse Toren en de Campveerse Toren het meest geschikt zijn voor horeca en terrassen.

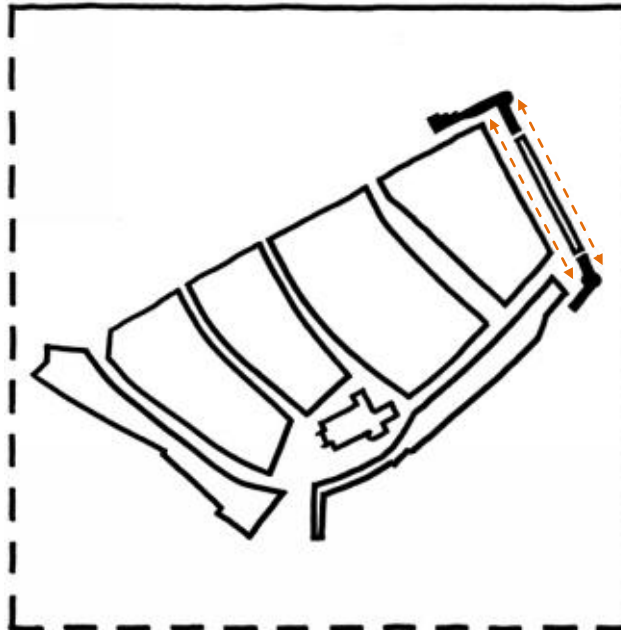
Alle functies moeten passen binnen de schaal en de afwisseling zoals die aanwezig is in Veere. De functie van een gebouw mag de stedenbouwkundige korrel van het gebouw niet overschrijden. Dit betekent geen horizontale winkelfronten. Bij eventuele functioneel noodzakelijke doorgangen in de scheidende wand tussen twee individuele panden dienen de openingen beperkt te blijven tot het noodzakelijke doel van de doorgang.

Voor het overige dienen kleine losse bouwwerken met ondergeschikte (openbare) functies zoals geldautomaten, toiletten, fietsenstalling en trafohuisjes bij voorkeur geïntegreerd te worden in de hoofdbouw of geclusterd tot één hoofdgebouw. De reeds aanwezige openbare functies dienen een nieuwe plek te krijgen in het plangebied. De meest logische plekken voor de openbare toiletten en pinautomaat zijn het nieuwe Oranjeplein (2c) of in/bij de Montfoortse toren (4).

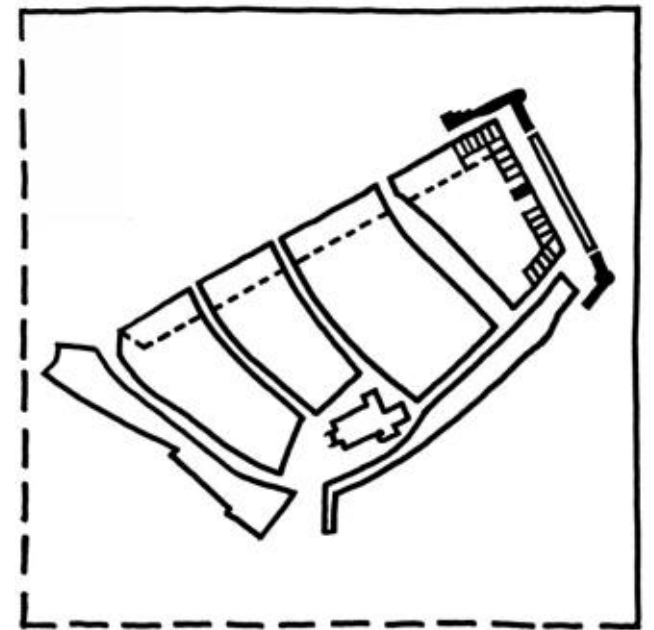
- [4.4] 'Nieuwe' entrees bieden kansen.
- [4.5] Herstel van omarming door Torenwal met torens, met een water- en een pleinzijde.
- [4.6] Voorzijden gericht op primaire openbare ruimten.
- [4.7] Doorlopende vloeiende (gevel)lijn als begeleiding van de aanwezige ruimte en continuïteit van de straatwand.
- [4.8] Onderscheid ruimten met eigen functie en inrichting;
 1. Nieuwstraat en Torenwal (primair)
 2. Nieuwe Oranjeplein (secundair)
- [4.9] Voorzijden gericht op primaire openbare ruimte.



4.4



4.5



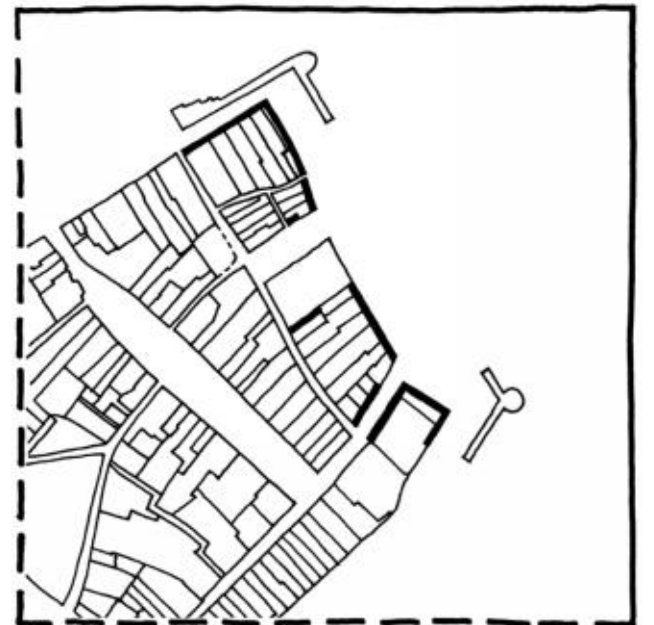
4.6



4.7



4.8



4.9

Gesloten en vloeiende straatwanden

De straatwanden in Veere volgen over het algemeen het beloop van de openbare ruimte. De vloeiende ononderbroken wanden versterken het besloten stedelijke karakter van Veere. Langs de Nieuwstraat dient nieuwe bebouwing zo veel mogelijk aaneengesloten gebouwd te worden zonder grote verspringingen. Een vloeiend verloop van de gevellijn versterkt de samenhang en continuïteit van deze ruimte.

De voorgevels geven aan wat de belangrijkste openbare zijde is. Ook de voorgevels van de nieuwbouw horen aan de straat te liggen die het hoogst in hiërarchie is. Alle voorgevels zijn in beginsel dan ook georiënteerd op de primaire openbare ruimten.

De gevels geven uitdrukking aan de functie(s) in de gebouwen door middel van ramen en deuren, op zowel de begane grond als de verdiepingen. Dit geldt ook op straathoeken voor beide gevels aan de straatzijde. Daarbij geldt dat een onderscheid in voor- en zijgevel zichtbaar is. De zijgevels kunnen in functionele zin worden gezien als secundaire voorgevel, maar zijn architectonisch ondergeschikt aan de voorgevel aan de primaire openbare ruimte.

Overgang privéterrein naar openbare ruimte

Voortuinen komen nagenoeg niet voor in Veere. Uitzondering zijn de enkele tuinen aan de Markt. Maar over het algemeen ligt de voordeur direct aan de straat. Langs de straatwand aan de primaire openbare ruimte onder de Torenwal kan een privéstoeep de continuïteit van de gevellijn benadrukken. Deze stoepen zijn in privé eigendom en beheer, waarbij aan de inrichting van deze stoepen gesteld wordt dat de stoep wordt bestraat en eventueel (deels) wordt voorzien van een open stalen hekwerk van maximaal één meter hoog.

Het ontwerp van het privéstoeepje dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp van het gehele pand, maar uiteindelijk zal een individueel gebruik en inrichting het beeld bepalen. Dit zal prima passen in het straatbeeld met een bepaalde mate aan individualiteit op gebouw en gebruiksniveau.

Bebouwingsdichtheid

Veere kent een relatief hoge bebouwingsdichtheid en daardoor stedelijk karakter. Uitgangspunt is dat de dichtheid van de deelgebieden 2a + 2b en 2d aansluit op die van de bestaande bouwblokken aan de Kaai en de Markt. Het bebouwd oppervlak van deze bouwblokken bedraagt gemiddeld 50% van het perceel.



[4.10] Stedenbouwkundige structuur met smalle diepe percelen en gevarieerde pandsgewijze verkaveling.

4.2 Architectonische bouwstenen

Individualiteit

Doordat de bebouwing perceelsgewijs is ontstaan is er veel verschil in vormgeving tussen de panden. Er zijn geen grote uniforme complexen of bouwblokken met vergelijkbare aaneengesloten panden.

Kenmerkend in Veere is eenheid in verscheidenheid, dat wil zeggen verschillend uitzienende gevels maar voldoende stedenbouwkundige samenhang.

Meer dan twee keer hetzelfde pand naast of tegenover elkaar of een bepaalde ritmiek door herhaling van gevels past niet in het straatbeeld. Door de pandsgewijze verkaveling, in te vullen door bijvoorbeeld verschillende ontwerpen (architecten), ontstaat een gedifferentieerd en kleinschalig totaalbeeld. Middelen voor de herkenbaarheid van de individuele panden zijn verschillende gevelbreedtes, goothoogten, kapvorm, gevelindeling, gevelbeëindiging, detaillering en/of materiaal- en kleurgebruik. Belangrijk is dat individuele panden binnen de stedenbouwkundige compositie een continue wand zal opleveren.

Hoofdvorm

Uitgangspunt is dat de schaal van de nieuwbouw past binnen de marges van de reeds aanwezige bebouwing in Veere. Dat betekent één of twee lagen met een kap en een breedte van twee tot drie venstertraveeën, met een enkele uitzonderingen van vier traveeën.

Aan de zijde van de primaire openbare ruimte (Kaai en Nieuwstraat) is overwegend een bouwhoogte van twee lagen met kap nodig voor de gewenste stedelijkheid. Uitgangspunt is dat 70% (circa 2 van de 3 panden) bestaat uit twee lagen met een volwaardige kap.

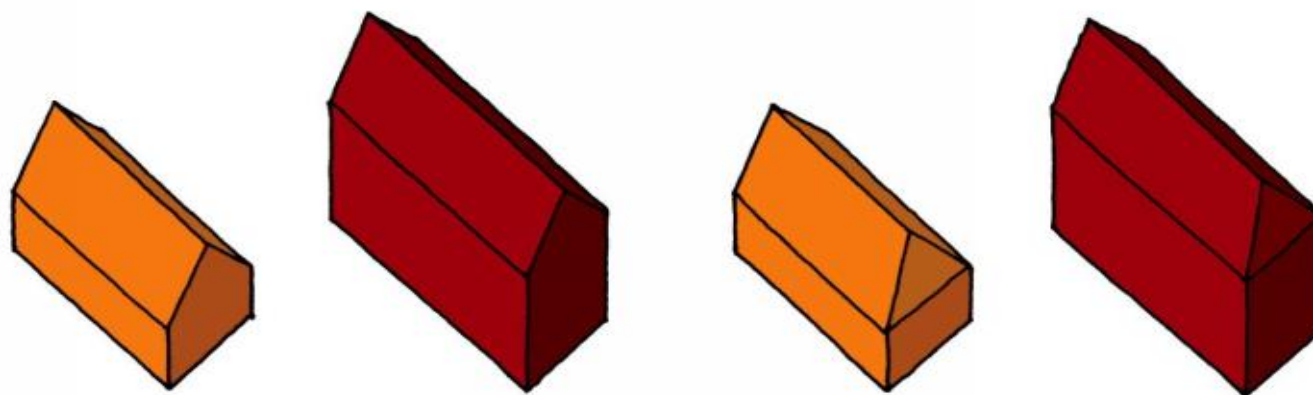
In de meeste gevallen is sprake van een staande voorgevel. Met andere woorden een pand is beduidend hoger dan het breed is. De hoogte van de goot of de daklijst ligt bij de meeste panden in Veere ruim boven de bovenste verdiepingsvloer. In combinatie met de hoogte van de begane grondvloer betekend dit, zowel bij één als bij twee bouwlagen, dat het pand relatief hoog is. Vergelijkbaar met de panden aan de Kaai en de Markt. Een pand met twee bouwlagen blijft in het gevelbeeld voldoende staand als de breedte van de woning de 6 meter niet overschrijdt. Het toepassen van een zadel- of schilddak is voorwaarde.

In afwijking tot de gestelde hoofdvormen is incidenteel een breder pand met lijstgevel en langskap mogelijk. De verspringende hoogte, oriëntatie van de nok en incidentele afwisseling met een lijstgevel en langskap kunnen deel uitmaken van de gewenste individuele uitstraling en diversiteit.



[4.11] Hoofdvormen

- Eén laag met kap:
goothoogte 3.60 tot 5.00 meter;
nokhoogte 7.50 tot 9.00 meter.
- Twee lagen met kap:
goothoogte 6.60 tot 8.00 meter;
nokhoogte 10.00 tot 13.00 meter.
- Hoogte aan de Nieuwstraat overwegend twee lagen met kap (70 %).
- Breedte variërend tussen 4.80 tot 6.00 meter, incidenteel tot 8.00 meter (lijstgevel). Variatie in gevelbreedte.
- Schuine symmetrische kappen (zadelkap of schilddak) met een hellingshoek tussen 45° en 60°.
- Topgevel of (deels) afgeschuind dakvlak aan voorzijde.
- Nokrichting haaks op de primaire openbare ruimte.
- Incidenteel is een lijstgevel met langskap mogelijk.
- De goot- en nokhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste 3.50 meter respectievelijk 7.00 meter. Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik afstemmen op het hoofdgebouw. Een bijgebouw wordt voorzien van een kap.



Gevelopbouw en -indeling

Uit analyse van de bestaande aanwezige gevels in Veere is gebleken dat er in opbouw en -indeling overeenkomstige kenmerken zijn. Zonder gevels in een historische stijl te reconstrueren kunnen deze algemene kenmerken gebruikt worden als basisprincipe bij het ontwerp van gevels.

Gevels hebben een horizontale opbouw met overheersend verticale indeling. De vormgeving van de begane grondlaag of winkelpui en de bovengelegen gevel kunnen verschillen, maar met elkaar zijn ze altijd in harmonie. Op de begane grond zit de voordeur aan de voorzijde direct tegen de zijdelingse bouwmuur aan of in het midden van de gevel. De voordeuren zijn voorzien van een bovenlicht of een interpretatie daarvan. Rondom deze combinatie bevindt zich een lijst van hout of van (natuur)steen. De combinatie die op deze wijze ontstaat geeft uitdrukking aan de entree van het pand.

De minimale hoogte van de begane grond zal hoger zijn dan voor nieuwbouw gebruikelijk of standaard is. Bij een hoogte van 3,20 tot 3,60 meter tot bovenkant verdiepingsvloer wordt een voordeur met bovenlicht of interpretatie daarvan mogelijk gemaakt. Daarnaast kunnen bij deze hoge begane grond ook de kozijnen de ruime afmetingen krijgen die veel voorkomen in Veere. De individualiteit van panden wordt versterkt door verspringingen in hoogte verdiepingsvloer wat zichtbaar is in de gevelindeling.

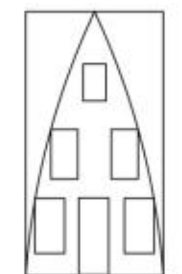
De kozijnen van de begane grond en de eerste verdieping hebben een staand formaat. Dit betekent dat ze hoger dan breed zijn. De precieze verhouding kan per pand individueel worden bepaald en kan dus ook verschillend zijn. Deze verschillen worden juist gewaardeerd om de individualiteit te versterken.

Ter plaatse van de begane grond zijn samengestelde kozijnen goed mogelijk, waarbij de voordeur, het bovenlicht en de kozijnen zijn samengesteld tot een groter geheel. Belangrijk hierbij is dat de genoemde onderdelen als zodanig herkenbaar zijn. Twee staande kozijnen die naast elkaar worden geplaatst blijven duidelijk herkenbaar als twee afzonderlijke staande kozijnen. Dichte paneelvlakken zijn niet toegestaan.

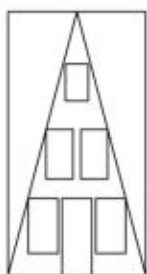
De verdiepingshoogte van de eerste verdieping is lager waardoor ook de hoogte van de kozijnen wordt beperkt. Over het algemeen neemt de omvang van de kozijnen daardoor af, maar blijven de verticale staande vorm behouden. Het enkele raam in de topgevel of de dakkapel tegen het afgeschuinde dakvlak aan de voorzijde is weer kleiner dan het kozijn op de eerste verdieping. Dit kozijn is ondergeschikt en kan een vierkante vorm aannemen.

[4.12] Gevelopbouw en -indeling

- Horizontale opbouw met verticaal georiënteerde indeling.
- Begane grond van 3.20 tot 3.60 meter tot bovenkant verdiepingsvloer.
- Verdieping minimaal 3.00 meter tot bovenkant verdiepingsvloer.
- Basisindeling met een voordeur, een bovenlicht en grote staande kozijnen. Op de verdieping neemt de omvang van de kozijnen af.
- Indeling met verticale elementen wordt versterkt door een omlijsting van de deur en de kozijnen.
- Op begane grond zijn samengestelde kozijnen mogelijk, waarbij de verschillende onderdelen wel als zodanig herkenbaar blijven.
- Plint en daklijst versterken de horizontale opbouw.



parabolische piramidevorm
opbouw gevelindeling



piramidevorm
opbouw gevelindeling



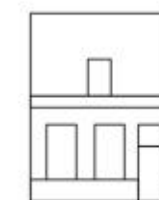
samengesteld kozijn



herkenbaarheid
staand kozijn



afgeschuinde kap



plint en daklijst

Gevelkarakteristiek

In het algemeen geldt dat er bij nieuwbouw respect moet zijn voor het aanwezige historische straatbeeld van Veere. Dat betekent niet een letterlijke vertaling van de historische architectuur. Er is voldoende ruimte voor interpretatie van de Veerse context ten aanzien van de architectuur zoals de uitwerking van de gevels, de kozijnen en de detaillering. Daarbij geldt de stelregel; liever enkele karakteristieken goed interpreteren dan een architectuurstijl imiteren. Uitgangspunt is dat er met betrekking tot de detaillering veel ruimte is voor eigentijdse creatieve oplossingen.

De traditie in Veere is dat het gebruik en de functie van gebouwen bepalend is voor de architectuur. Façadearchitectuur, waar weinig tot geen verband bestaat tussen de voorgevel (façade) en de rest van het gebouw, moet dus voorkomen worden.

Er zal een duidelijke relatie moeten zijn tussen de gevel en het achterliggend gebouw. Daarbij is ook sprake van volwaardige kappen die ook in functioneel opzicht een toegevoegde waarde vormen.

Kleur- en materiaalgebruik

De materialen die worden toegepast ogen natuurlijk (steen, hout, glas en zink). De gevels zijn overwegend solide en steenachtig, het uitgangspunt is rood tot donkerbruin metselwerk. Overige toe te passen steenachtige materialen voor ondergeschikte gevelonderdelen zijn bijvoorbeeld natuursteen of gepolijst beton met bijvoorbeeld toevoegingen zoals kwartsiet.

Voor de accentdelen is het ook goed mogelijk om met glas, hout, stucwerk en vlakke metaalelementen te werken. Kozijnen zijn van hout en voor de daken zijn orangerode keramische pannen het uitgangspunt. Toepassing van bijvoorbeeld kunststof plaatmateriaal, golfplaten en dergelijke passen niet in het beeld van Veere en worden niet toegestaan.

[4.13] Architectonische expressie in geveldetailering en materialisering is mogelijk, mits passend binnen de Veerse context met individualiteit door pandsgewijze opzet, historische verhoudingen van massa's en vormen, gevelopbouw en -indeling. Deze referentie dient gezien te worden als stimulans en motivatie om zorgvuldig aandacht te besteden aan geveldetaileringen.



Gevelreclame

Reclame-uitingen zijn geen probleem zolang de reclame ondergeschikt is aan het pand en aan de omgeving. Het doel is een rustig, attractief straatbeeld waarbij de reclame een geïntegreerd onderdeel van de pui uitmaakt. Daarom moet bij het ontwerp van nieuwbouw rekening worden gehouden met geïntegreerde plaatsingsmogelijkheden van gevelreclame.

- Maximaal 2 uitingen per gevel zijn toegestaan bij een openbare functie.
- Geen reclame bij woonfuncties.
- Gevelreclame alleen aan de voorgevel en geplaatst onder de onderdorpel van de kozijnen van de eerste verdieping.
- De reclame bestaat uit losse letters in één enkele regel, mogelijk in combinatie met een passend vormgegeven uithangbord.

Rolluiken

Een straat waar het beeld na winkelsluitingstijd wordt bepaald door gesloten rolluiken is onwenselijk. Rolluiken dienen een opener beeld te vertonen.

- Het rolluik of -hek is achter de gevel aangebracht en bestaat uit minimaal 70% open traliewerk of glasheldere doorkijkopeningen.
- De maatvoering is afgestemd op de aanwezige glasopening.

Zonwering

Zonneschermen en markiezen zijn een vast onderdeel geworden van het straatbeeld. Een overdaad aan vormen en kleuren kan het straatbeeld schaden. Bij het ontwerp van een gebouw dient rekening te worden gehouden met de plaatsingsmogelijkheden.

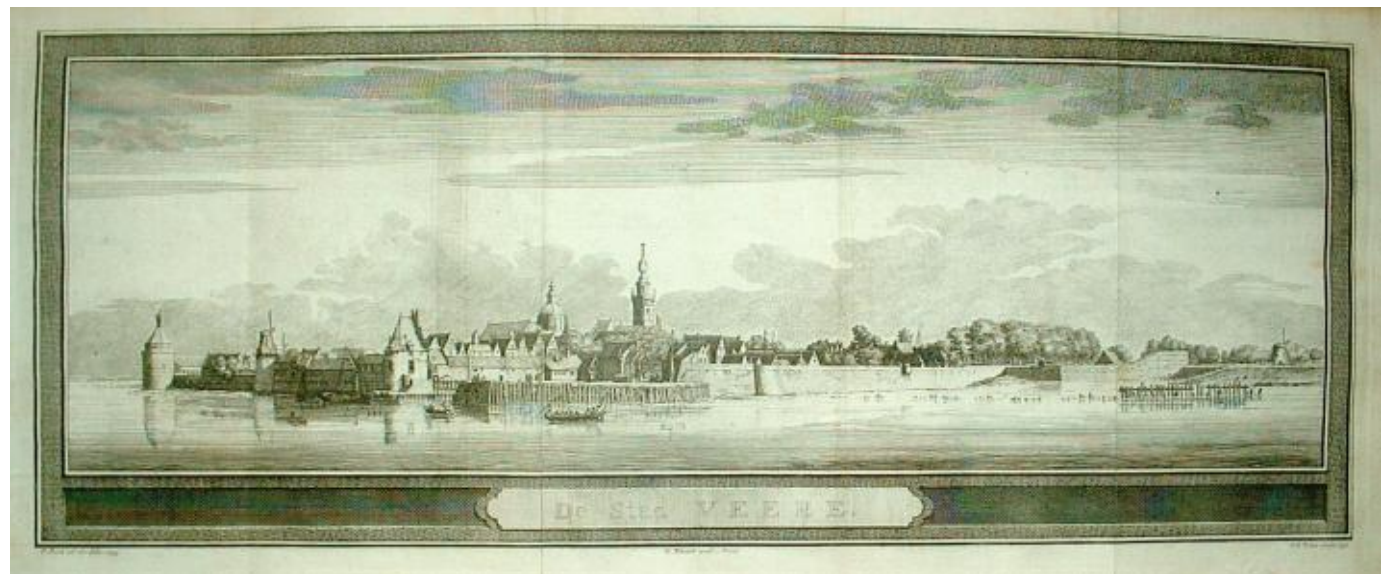
- De architectuur van het pand en de karakteristiek van de openbare ruimte vormen het uitgangspunt voor het al dan niet aanbrengen van een zonnescherf of markies.
- Een zonnescherf of markies dient in kleur en omvang ingetogen te zijn en mag de individualiteit van een pand niet verstoren.
- Zonneschermen alleen plaatsen aan de binnenzijde van de kozijnen of aan de buitenzijde geplaatst op het kozijnhout.
- Alleen voor raamopeningen op de begane grond en maximaal 2.00 meter uit de gevel. Op verdiepingen zijn (in pandige) verticale zonweringen mogelijk.
- Geen merkreclame, naamgeving alleen in ingetogen vorm op volant, uniforme kleur of klassiek gestreepte patronen.

Nieuwe monumenten

Veere kent meerdere imposante beeldbepalende gebouwen met een bijzondere functie en historische waarde. De Campveerse Toren, de Schotse Huizen en het Stadhuis zijn daar voorbeelden van. Ze bepalen nog steeds het silhouet van Veere. Deze gebouwen hebben in grote mate een eigen uitstraling en unieke architectuurkenmerken. Voor de Montfoortse Toren en de Markthal geldt dat deze gezien kunnen worden als nieuwe 'monumentale' panden met een bijzondere functie, situering en beeldbepalende uitstraling.

Een uitstraling die geen kopie wordt van bestaande Veerse gebouwen, maar een eigen oorspronkelijkheid en uniciteit krijgt. Dat maakt een hoge mate aan vernieuwing mogelijk voor deze gebouwen, waarbij het logisch is dat hogere eisen worden gesteld aan het ontwerp en een uitgebreid en integraal ontwerpproces nodig zal zijn. In de deeluitwerkingen worden enkele basis richtlijnen aangegeven, maar tegelijkertijd is er ruimte voor architecten om daaraan een juiste interpretatie te geven.

[4.14] Silhouet en aanzicht Veere vanaf het water, midden 18^{de} eeuw. Duidelijk zichtbaar is het stenige en daarmee het stedelijke karakter van Veere. Opvallend is dat de stad gedemarqueerd wordt door de beide torens.



4.3 Kwaliteit openbare ruimte

Hechting aan de stad

De nieuw voorgestelde stedenbouwkundige structuur sluit nauw aan bij de opbouw van de historische stad. De nieuwe opbouw creëert een reeks van bijzondere opeenvolgende stedelijke ruimten die naadloos aansluiten bij de bestaande sequentie van openbare ruimten. Zo vormt de Nieuwstraat een front van de stad aan de zijde van het Veerse Meer, vergelijkbaar met de Kaai aan de zijde van de haven.

De Nieuwstraat wordt via een drietal pleinruimten gehecht aan de structuur van de stad. Hierbij gaat het om het Campveerse plein aan de zijde van de Kaai, het Montfoortse plein aan de zijde van het Mauritsbolwerk en het Nieuwe Oranjeplein als verbindingsruimte (via de Vuilstraat) naar de Markt. Deze nieuwe structuur geeft de stad een nieuwe voorzijde aan het Veerse Meer.

Het Montfoortse plein wordt het nieuwe entreeplein van de stad voor hen die de auto op het Mauritsbolwerk geparkeerd hebben. Het Montfoortse plein gaat over in de Nieuwstraat, onder langs de Torenwal.

De Nieuwstraat heeft een breed profiel en heeft vooral een verblijfsfunctie waar gemotoriseerd verkeer 'te gast' is. Door het brede profiel leent deze ruimte zich uitstekend voor evenementen en markten. Het nieuwe Oranjeplein waarop een Markthal is voorgesteld heeft eveneens primair een verblijfsfunctie. De pleinruimte is geschikt voor markten en geeft hierdoor 'lucht' aan de Markt op de dikwijls overvolle toeristische dagen. Het nieuwe Oranjeplein en de Markt werken in synergie!

Ook de waterzijde van de stad valt binnen het plangebied en zal in het definitief ontwerp meegenomen worden. Zo is aan de buitenzijde van de Montfoortse Toren een haven met een havenplein voorgesteld, dat in verbinding staat met het Mauritsbolwerk en het gebied voor de Torenwal.

Vanwege het verschil in positie binnen de stedenbouwkundige structuur, het verschil in afmeting en de inrichting hebben de verschillende openbare ruimten een eigen belevingswaarde, die steeds aansluit op hetgeen wat Veere zo kenmerkt: eenvoud en soberheid binnen een subtiële detaillering.



[4.15] Inrichtingsvoorstel Bosch Slabbers, landschapsarchitecten
(zie bijlage inrichtingsplan voor weergave zonder bomen)

Nieuwstraat en Torenwal

De positie van de Nieuwstraat binnen de stedelijke structuur is vergelijkbaar met die van de Kaai. Het gaat om een brede openbare ruimte aan de voorzijde van de stad. De ruimte heeft in tegenstelling tot de kaai geen directe link met het water. De Torenwal die parallel loopt aan de Nieuwstraat heeft deze relatie uiteraard wel. De Torenwal biedt naast een prachtig uitzicht op het Veerse Meer ook zicht op de Nieuwstraat en op het nieuwe Oranjeplein.

De inrichting van de Nieuwstraat bestaat uit een klinkerverharding vergelijkbaar met de Kaai. Eveneens net als bij de Kaai vindt het parkeren haaks op de openbare ruimte plaats. In dit geval staan de auto's onder aan de Torenwal, waarbij de Torenwal wordt beëindigd met een muurtje op zithoogte. De parkeerplaatsen worden met behulp van een aaneengesloten rij natuursteen keien aangegeven in de klinkerverharding. Hier zijn geen hoogteverschillen aanwezig. Als er evenementen zijn in de stad kan de parkeerruimte hierdoor eenvoudig bij de gebruikruimte worden betrokken.

Aan de zijde van de woningen is net als bij de Kaai een glintstrook aanwezig. Deze glint, uitgevoerd in natuursteen scheidt afstand tussen woning en openbare ruimte en draagt bij aan de Veerse identiteit van de openbare weg.

Het pad over de Torenwal wordt verbreed van 1.20 meter tot 4.00 meter. Dit gebeurt door de muur van de Torenwal te verhogen tot het 5.80 meter niveau. De Torenwal wordt hierdoor veel meer dan thans een wandelboulevard, waar het op de bankjes met uitzicht op zowel de stad als het Veerse Meer aangenaam verblijven is! De bestrating van de Torenwal wordt uitgevoerd in klinkers. Zowel aan de zijde van de Campveerse Toren als aan de zijde van de Montfoortse Toren wordt via een hellingbaan toegang geboden naar respectievelijk het Campveerse en het Montfoortse plein.

Nieuwe Oranjeplein

Het nieuwe Oranjeplein met haar markthal is primair een verblijfsruimte. Op het centrale deel is door een iets verhoogde aanleg geen autoverkeer mogelijk. Dit niveauverschil sluit aan op de glinten van de Nieuwstraat en wordt eveneens uitgevoerd in natuursteen. Rond de markthal is hierdoor sprake van een voetgangersgebied. Bankjes en terrasjes dragen bij aan een aangename verblijfs sfeer. Het parkeren vindt plaats in het verlengde van de Vuilstraat, aan de pleinzijde. De auto's zijn zodanig geplaatst dat ze komende vanuit de Vuilstraat niet het directe beeld bepalen of in de looproute staan. Eenzijdig haaks parkeren sluit bij de vormgeving van de Kaai, het doet recht aan het Nieuwe Oranjeplein als bereikbaar verblijfsgebied.

- [4.16] Alternatief voor inrichting Campveerse plein
Bosch Slabbers, landschapsarchitecten
- [4.17] Piazza San Michele, Lucca.
- [4.18] Urbanus Kirchplatz, Gelsenkirchen
(wbp Landschaftsarchitekten).



4.16



4.17



4.18

Campveerse plein

Het Campveerse plein zal voornamelijk een verblijfs-functie behouden met aanliggende horeca en terrassen. Hierbij zal het centrale deel van het plein net als in de huidige situatie in kinderkoppen (natuursteen) worden uitgevoerd. Dit rechthoekige vlak is voorzien van afgeronde hoeken en krijgt de verbrede rand van het plein tegen de gevels een klinkerverharding. Langs de Campveerse Toren worden de kenmerkende gele IJsselsteentjes herbestraat. In samenspraak met de klankbordgroep is eveneens variant ontwikkeld waarbij bogen van natuursteen keien worden opgenomen in de bestrating.

De klankbordgroep heeft de voorkeur voor de variant met twee booglijnen van natuurstenen keien in klinkerbestrating. Zie pagina 47, figuur 4.16. Deze voorkeur van de klankbordgroep is door de gemeenteraad overgenomen en verwerkt in het definitief ontwerp.

Montfoortse plein en stadspoort

Het Montfoortse plein wordt in de toekomst voor veel bezoekers de eerste kennismaking met de stad Veere. Na de auto op het Mauritsbolwerk te hebben geparkeerd wordt de stad betreden via de dijk langs het kanaal. In de huidige situatie is er geen sprake van een logische en aangename verbinding tussen het parkeerterrein en de stad. Dit ondanks dat deze op een steenworp van elkaar vandaan liggen.

Doordat het nu geen vanzelfsprekende verbinding is lijkt de afstand tussen het parkeerterrein groter dan deze in werkelijkheid is. Door de Montfoortse toren en een slimme verbinding komt de stad dicht bij het parkeerterrein te liggen. Het parkeerterrein zal hierdoor veel beter gaan functioneren (mits ondersteund door een goed parkeerbeleid met verwijzingssysteem en een afgestemde tarifiering).

Door de herbouw van de Montfoortse toren in combinatie met de mogelijke nieuwe ontwikkeling op het terrein van deelgebied 3a is de realisatie van een nieuwe 'stadspoort' mogelijk. Deze poort geeft vanaf het parkeerterrein een directe toegang tot het Montfoortse plein. Dit plein wordt hierdoor een belangrijk entreeplein van de stad. Een zo groot mogelijk en daardoor optimaal gebruik van het pleintje is wenselijk. Vanwege praktische bereikbaarheid is dit plein tevens geschikt voor de ondergrondse vuilcontainers. Alternatieven hiervoor kunnen ook buiten het plangebied gezocht worden.

Een lui vormgegeven trappenpartij geeft vanaf het 4.00 meter niveau van het Mauritsbolwerk (parkeerterrein) toegang tot het 5.80 meter niveau van de kanaaldijk. Ook een hellingbaan (evenwijdig aan de trap) verbindt deze beide niveaus. Langs de vleugel van de Montfoortse Toren daalt men vervolgens via een trap af naar het stadsniveau op 3.00 meter naar het Montfoortse plein.

De paden en de trappen worden hier allemaal uitgevoerd in natuursteen met een antislipvoorziening. Ook het Montfoortse plein is bestraat in een klinkerverharding in aansluiting op de Nieuwstraat. De parkeerplaatsen worden aangegeven met natuursteen keien.

Havenplein

Het Havenplein bevindt zich op de kop van het Mauritsbolwerk op het 1.30 meter niveau. Door het plein op dit niveau te realiseren wordt de nieuwe haven geschikt voor de 'Bruine Vloot'. Een hellingbaan (voor auto's) geeft toegang tot het Havenplein. Het Havenplein biedt plaats aan havengerelateerde activiteiten, eventueel met de benodigde havenfuncties in de vleugel van de Montfoortse Toren. Hierdoor ontstaat een bijzondere watergerelateerde omgeving en beleving in analogie met de Kaai. Een hellingbaan vanaf het 4.00 meter niveau (parkeerterrein) geeft aan de buitenzijde van de vleugel van de Montfoortse Toren aansluiting op het 3.00 meter niveau van de stad. Door het gebouw is een doorgang voorzien, waardoor de stad voor mensen in rolstoelen of met kinderwagens comfortabel bereikbaar is (conform situatie Campveerse Toren). Trappen zijn uitgevoerd in natuursteen met antislipvoorziening, keermuren en verhardingen krijgen een baksteen/klinkers materialisering.

Buitenzijde Torenwal

Voor de buitenzijde van de Torenwal wordt de bestaande situatie zoveel als mogelijk gehandhaafd. De groene vooroever blijft grotendeels intact en de aanwezige wandelverbinding sluit aan op de nieuw te realiseren wandelroute onderlangs de Montfoortse Toren en de haven. Ter hoogte van de Montfoortse Toren voorziet een trap in een directe verbinding met de Torenwal.

[4.19] Referentie klinkerverharding.

[4.20] Referentie natuurstenen trap.



4.19



4.20

4.4 Richtlijnen bebouwing

2a. Aan de Kaai

In dit deelgebied is vanwege een aantal onbebouwde percelen een geleidelijke transformatie mogelijk, waarbij de bestaande verkaveling en bebouwing aan de Kaai richtinggevend is voor eventuele nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de bebouwing zoveel mogelijk aaneengesloten is. De niet bebouwde kavels worden aan de straatzijde begrensd door een stenen muur mogelijk voorzien van een 'poort' naar het achterliggende perceel.

Aansluitend op de Kaai zijn hier gemengde functies mogelijk met grondgebonden woningen, detailhandel met wonen op de verdieping of horeca. Belangrijk is om zorg te dragen voor afwisseling en een passende schaal.

Situering

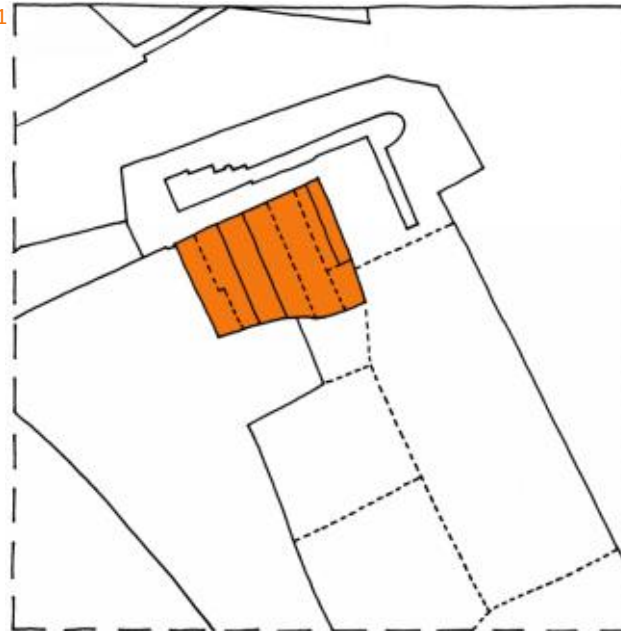
- De parcellering, maatvoering en onderlinge verhouding van de verkaveling is vergelijkbaar met de verkaveling aan de Kaai.
- De kavels staan min of meer loodrecht aan de Kaai en zijn in verhouding smal en diep.
- De kavels lopen door tot aan de achterstraat (Sandenburghstraatje).
- De bebouwing is aaneengesloten en de voorgevels staan in één gevellijn.
- De voorgevel met voordeur ligt aan de Kaai. Dit is de formele voorzijde.

- Achter de bestaande bebouwing op de hoek van de Kaai en het Campveerse plein ontstaat een kavel. Eventuele bebouwing is hier gericht op de Nieuwstraat.
- Maximaal 50% van de percelen (gemiddeld over 2a en 2b) is bebouwd, vergelijkbaar met de bouwblokken langs de Kaai en de Markt.

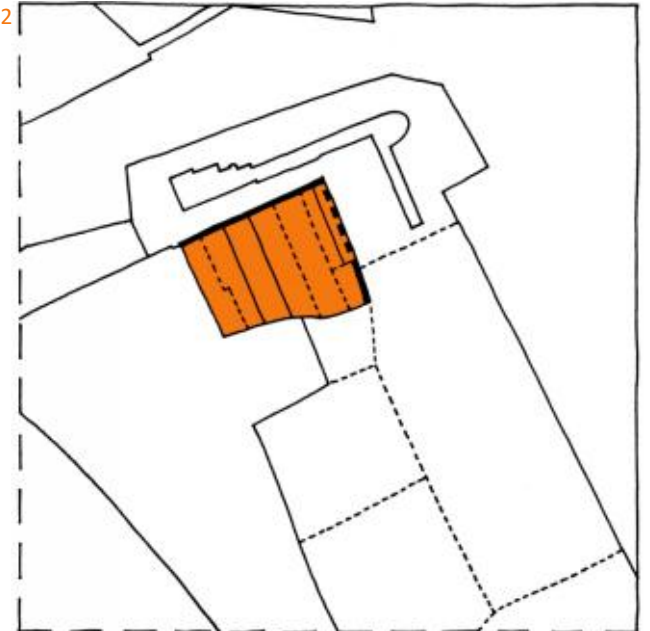
Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een kap.
- Het eerste nieuwe hoofdgebouw aan de Nieuwstraat bevindt zich even als Kaai 13 niet meer achter de Campveerse Toren. Om de gelijkwaardigheid met de Kaai te benadrukken is de maximale en meest geëigende hoogte van dit pand twee lagen voorzien van een kap.
- De kappen liggen haaks op de primaire voorzijde (de Kaai). Het kan gaan om een traditionele zadeldak of als uitzondering een mansardekap.
- De hellingshoek ligt tussen 45° en 60°.
- De kappen kunnen afgeschuind zijn aan de voor- en eventueel de achterzijde.
- Kappen kunnen voorzien zijn van dakkapellen. Dakkapellen en andere toevoegingen zijn ondergeschikt en passend in het straatbeeld en architectuur van het gebouw.

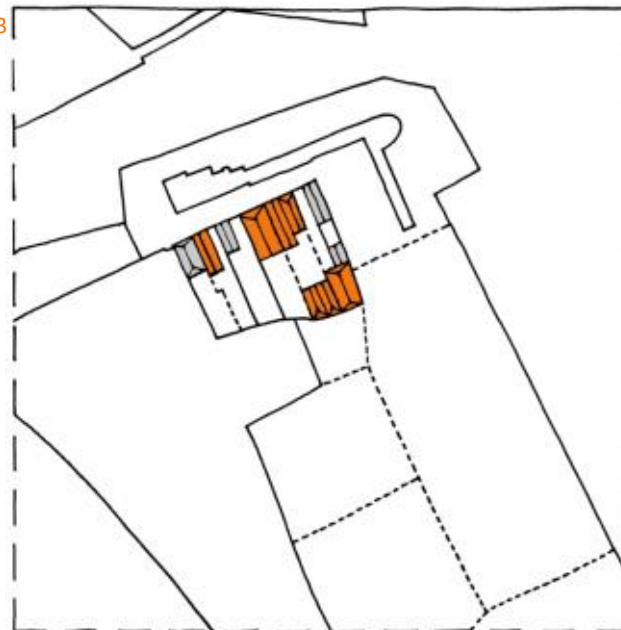
4.21



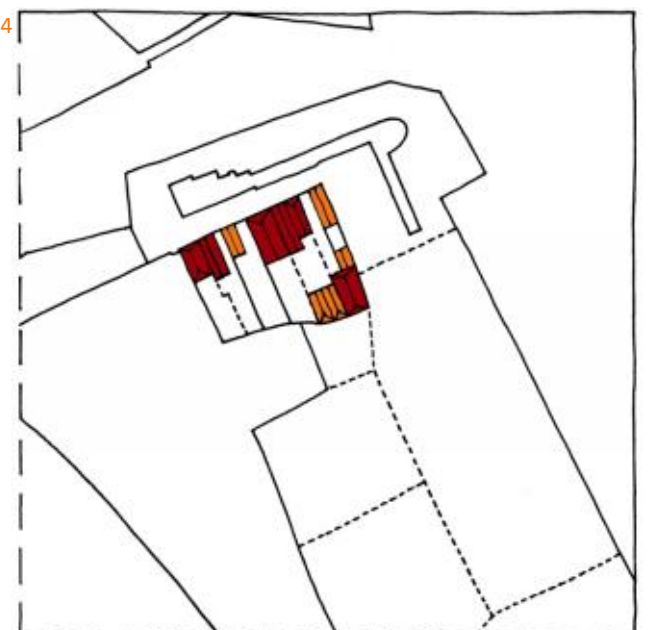
4.22



4.23



4.24



[4.21] Verkavelingprincipe, smal en diep dwars op de Kaai.

[4.22] Oriëntatie voorgevel primair gericht op de Kaai.

[4.23] Nokrichting bestaande en nieuwe bebouwing.

[4.24] Variërend 1 tot 2 lagen met volledige kap.

Ondergeschikt aan de Campveerse Toren.

Gevels

- De gevels zijn hoofdzakelijk verticaal (hoger dan breed).
- De begane grond is hoger dan de verdieping.
- De gevelindeling kent veelal een horizontale opbouw en verticale gevelindeling.
- De kozijnen zijn verticaal en de voordeuren zijn voorzien van een bovenlicht of interpretatie daarvan. De precieze verhouding is per pand individueel bepaald en is daarom ook verschillend.
- Er zijn geen grote, egale vlakken en de plasticiteit is beperkt (geen balkons of loggia's), waarbij wel rekening is gehouden met een historische negge bij de kozijnen.
- De gevelbeëindiging bestaat uit een daklijst / omlijsting.
- De voordeuren zijn voorzien van een omlijsting.

Materiaal en kleur

- Er is sprake van genuanceerde kleurverschillen tussen de gevels onderling.
- In eerste instantie gemetselde gevels met hoofdzakelijk baksteen in een rood tot donkerbruine kleur.
- Voor de ondergeschikte geveldelen zijn andere solide ogende materialen mogelijk, zoals natuursteen, gepolijst beton en stucwerk.
- De daken zijn voorzien van gebakken pannen, overwegend rood/oranje genuanceerd. Eventueel een donker gesmoorde pan op een bijgebouw.

Overgang openbaar - privé

- Aan de zijde van de Kaai is sprake van een levendige plint, deze plint sluit direct aan op een privéstoeep voor de individuele panden.
- De privéstoeep sluit aan op de stoepen van de belevende bebouwing en kan voorzien worden van een open ijzeren hekwerk tot maximaal 1.00 meter hoog.

2b. Aan de Nieuwstraat - noord

In dit deelgebied vormen de gevels het begin van de continue gevellijn langs de Nieuwstraat. Op deze locatie kunnen twee of drie panden gerealiseerd worden. In verband met de minder diepe percelen en woonbebouwing aan de Kraanstraat is het wenselijk om hier over het algemeen lagere bebouwing te situeren. De gewenste samenhang en aansluiting met de overige deelgebieden dient wel gewaarborgd te blijven. Daarom is het uitgangspunt om één pand met twee lagen te realiseren. Overige panden bestaan uit één laag met kap.

De panden kunnen aaneengesloten worden geplaatst omdat er een ontsluiting aan de achterzijde van de kavels aanwezig is. Niet bebouwde kavels moeten worden vermeden. Indien hier toch sprake van is worden deze aan de straatzijde begrensd door een stenen muur mogelijk voorzien van een zogenaamde 'poort'. Het Sandenburghstraatje blijft behouden, waarbij het deels overbouwen van dit straatje of gebruik als (semi)openbare onderdoorgang van een hoofdgebouw ook tot de mogelijkheden behoren.

Hier zijn gemengde functies mogelijk met grondgebonden woningen of sporadisch kleinschalige detailhandel/horeca.

Situering

- De parcellering, maatvoering en onderlinge verhouding van de verkaveling is vergelijkbaar met de verkaveling aan de Kaai en de Markt.
- De bebouwing is aaneengesloten en de voorgevels staan in één gevellijn eventueel onderbroken door een smalle onbebouwde strook voorzien van een poort.
- De kavels staan min of meer loodrecht aan de Nieuwstraat en zijn in verhouding smal en diep.
- De kavels lopen door tot aan het huidige achterpad.
- Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing aan de zijde van het nieuwe Oranjeplein. De toegang tot het achterpad mag daarom zoveel mogelijk worden geknepen tot de functioneel benodigde breedte. De maatvoering van het achterpad is mede afhankelijk van het huidige gebruik.
- De voorgevel met voordeur ligt aan de Nieuwstraat. Dit is de formele voorzijde.
- Het hoekpand aan de Nieuwstraat en het nieuwe Oranjeplein heeft een primaire voorzijde aan de Nieuwstraat en een secundaire voorzijde aan het nieuwe Oranjeplein, vergelijkbaar met het pand op de hoek van de Kraanstraat en aan het nieuwe Oranjeplein.
- Maximaal 50% van de percelen (gemiddeld over 2a en 2b) is bebouwd, vergelijkbaar met de bouwblokken langs de Kaai en de Markt.

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit één pand van twee lagen met een kap, overige panden bestaan uit één laag met kap.
- De diepte van het hoofdgebouw loopt maximaal door tot de helft van de diepte van de kavel, met uitzondering van de kavel op de hoek met het Oranjeplein waar een dieper hoofdgebouw mogelijk is.
- Eén pand is voorzien van een kap evenwijdig aan Nieuwstraat, bij voorkeur het middelste pand bij realisatie van drie panden.
- Overige kappen liggen haaks op de Nieuwstraat. Het kan gaan om een traditioneel zadeldak of als uitzondering een mansardekap.
- De hellingshoek ligt tussen 45° en 60°.
- De kappen kunnen afgeschuind zijn aan de voorzijde. Bij een kap haaks op de Nieuwstraat moet deze kap aan de achterzijde worden afgeschuind.
- Kappen kunnen voorzien zijn van dakkapellen. Dakkapellen en andere toevoegingen zijn ondergeschikt en passend in het straatbeeld en architectuur van het gebouw.

Gevels

- Maximaal twee aaneengesloten gevels kunnen hier gelijkwaardig worden vormgegeven.
- De gevels zijn hoofdzakelijk verticaal (hoger dan breed).
- De begane grond is hoger dan de verdieping.
- De gevelindeling kent veelal een horizontale opbouw en verticale gevelindeling.

- De kozijnen zijn verticaal en de voordeuren zijn voorzien van een bovenlicht of interpretatie daarvan. De precieze verhouding is per pand individueel bepaald en is daarom ook verschillend.
- Er zijn geen grote, egale vlakken en de plasticiteit is beperkt (geen balkons of loggia's), waarbij wel rekening is gehouden met een historische negge bij de kozijnen.
- De gevelbeëindiging bestaat uit een daklijst / omlijsting.
- De voordeuren zijn voorzien van een omlijsting.

Materiaal en kleur

- Er is sprake van genuanceerde kleurverschillen tussen de gevels onderling.
- In eerste instantie gemetselde gevels met hoofdzakelijk baksteen in een rood tot donkerbruine kleur.
- Voor de ondergeschikte geveldelen zijn andere solide ogende materialen mogelijk, zoals natuursteen, gepolijst beton en stucwerk.
- De daken zijn voorzien van gebakken pannen, overwegend rood/oranje genuanceerd. Eventueel een donker gesmoorde pan op een bijgebouw.

Overgang openbaar - privé

- De panden sluiten direct aan op de straat.

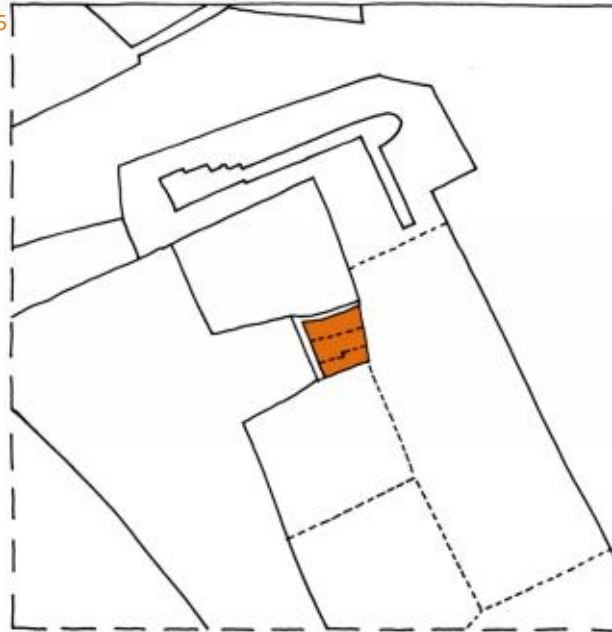
Advies klankbordgroep

De klankbordgroep is voor deelgebied 2b van mening dat:

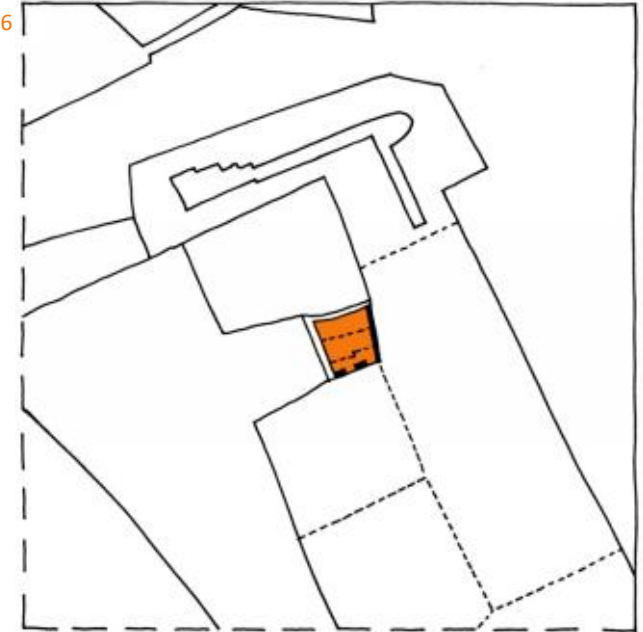
- te veel en te hoge bebouwing mogelijk wordt gemaakt;
- de bestaande bebouwing aan de Kraanstraat in de knel komt;
- het zicht vanaf de Torenwal op bijvoorbeeld het stadhuis wordt weggenomen;
- er één kavel vrij van bebouwing moet worden gelaten in dit deelgebied.

Dit advies van de klankbordgroep is door de gemeenteraad overgenomen. Hiermee wordt rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan.

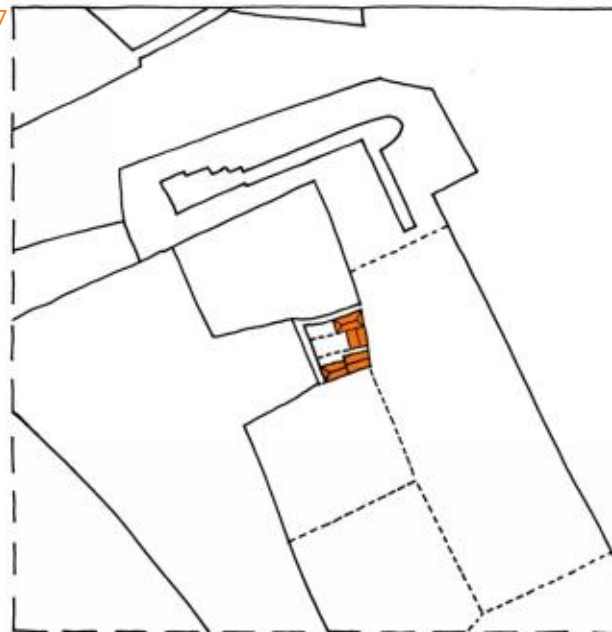
4.25



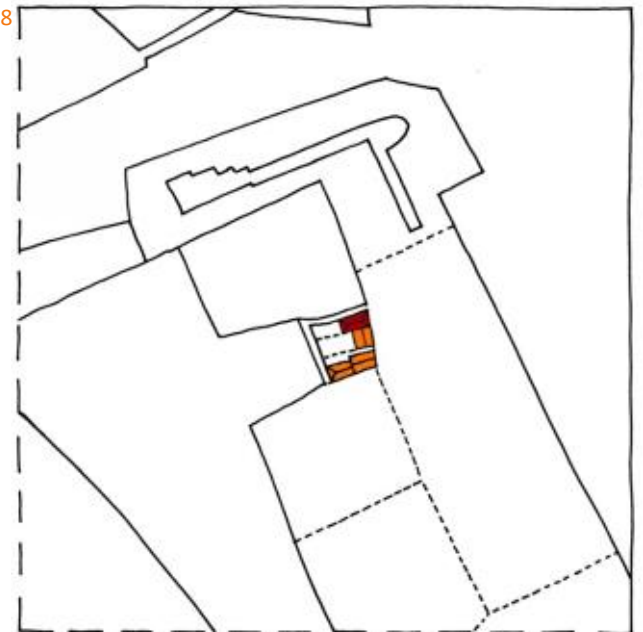
4.26



4.27



4.28



[4.25] Verkavelingsprincipe dwars op Nieuwstraat.

[4.26] Oriëntatie voorgevel primair gericht op Nieuwstraat.

[4.27] Nokrichting dwars op Nieuwstraat. Eén pand is voorzien van een kap evenwijdig aan Nieuwstraat.

[4.28] Minimaal twee panden van één laag met een kap.

2c. Nieuwe Oranjeplein - markthal

Het nieuwe Oranjeplein (circa 40 bij 45 meter) krijgt een eigen identiteit met een hoogwaardige inrichting. Het plein heeft vooral een belangrijke ontmoetings- en verblijfsfunctie. Een deel (aansluitend op het bouwblok van 2d) wordt verhoogd.

De uitwerking is gericht op de mogelijkheden van de markthal. Het toekomstperspectief zoals aangegeven in het rapport van Placemaking fase A is dat bebouwing aan de Rijkendijk (achterzijde Markt) mogelijk ontwikkeld kan worden tot voorkanten aan het nieuwe Oranjeplein.

In Placemaking fase A is voorgesteld om op het plein een markthal te situeren. Uitgangspunt is een openbaar gebouw met een flexibel multifunctioneel gebruik. Bijvoorbeeld een kleinschalige en ambachtelijke (vers)markt gecombineerd met horeca en terras. Bij het openbare karakter van de markthal en het plein is het wenselijk rekening te houden met ruimte voor openbare optredens van bijvoorbeeld muziek- en/of zanggezelschappen. Als in deelgebied 2b de publieke functies (toiletgebouw en pinautomaat) verdwijnen kunnen deze voorzieningen terugkomen in de nieuwbouw aan de zijde van deelgebied 2d. Deze zijn dan duidelijk zichtbaar vanaf het plein net achter de markthal.

Situering markthal

- De markthal wordt als vrijstaand bebouwing gesitueerd op het verhoogde deel van het plein op maximaal 5.00 meter achter de voorgevel van het hoekpand aan de Nieuwstraat en het nieuwe Oranjeplein.
- De markthal heeft een alzijdig karakter met meerdere formele representatieve zijden.
- Aan de Rijkendijk aan de zuidzijde is voldoende ruimte voor terrassen.

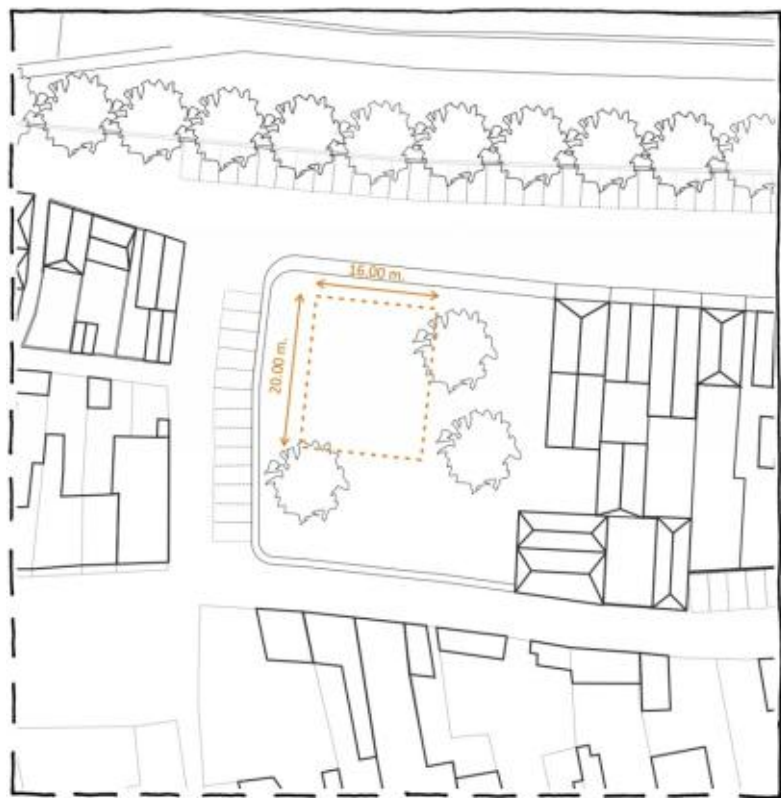
Hoofdvorm markthal

- De hoofdvorm (maat, schaal, onderdelen en verhoudingen) van het gebouw is afhankelijk van het uiteindelijke programma en ontwerp.
- Een aanvullend programma in de kap, maar ook verdiept behoort tot de mogelijkheden.
- De markthal heeft een maximale bouwvlak van 16.00 meter breed en 20.00 meter diep. Afhankelijk van programma en vormgeving is een breedte van 20.00 meter mogelijk.
- Voor het ontwerp van de markthal vormt de kap het essentiële onderdeel van het gebouw. Geen platte daken.
- De goothoogte ligt lager dan de goot van de omliggende bebouwing, tussen de 3.00 en 6.00 meter.
- De nokhoogte is maximaal 11.00 meter.

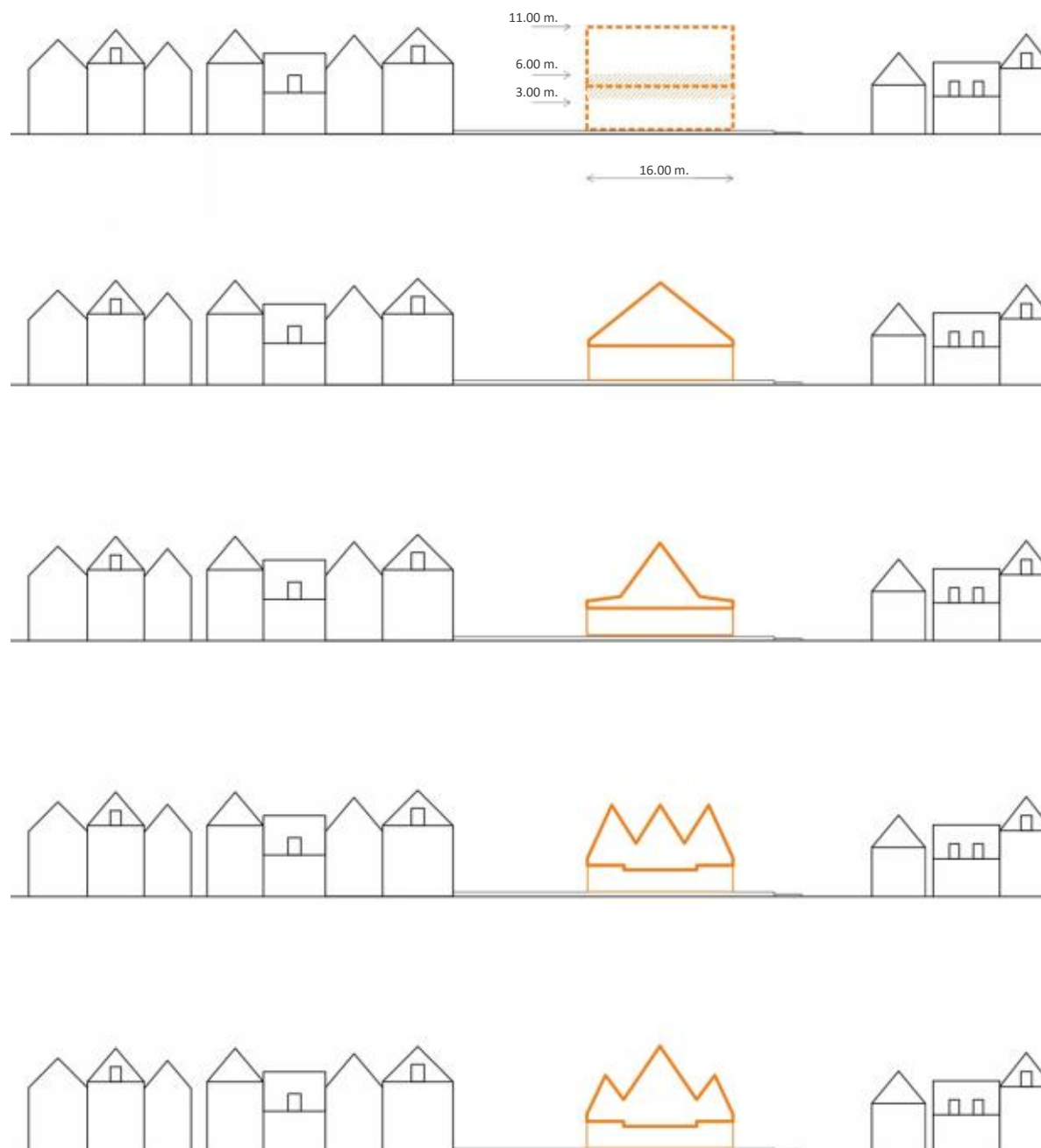
[4.29] Situering markthal op nieuwe Oranjeplein.

[4.30] Hoofdvorm markthal is een belangrijke ontwerpogave, uitgangspunt is een transparante begane grond en een duidelijke kap.

4.29



4.30



Architectuur markthal

Net als de Montfoortse Toren (deelgebied 4) is voor de markthal een eigen 'monumentale' architectuur nodig om de identiteit van het gebouw en het Oranjeplein te benadrukken. Het voorstel is om voor dit gebouw een ontwerpwedstrijd uit te schrijven met het beeldkwaliteitplan als kader voor de ontwerpopgave.

- De Markthal is een integraal vormgegeven bouwwerk met alzijdig een open/transparant, toegankelijke en representatieve uitstraling.
- De vormgeving is transparant, uitnodigend, eigentijds, resoluut, robuust en afwijkend van de omliggende bebouwing.
- Er is rekening gehouden met multifunctioneel en flexibel gebruik, ook bij slecht weer en in de winter (afsluitbaar).

- De detaillering is eenvoudig, met zorg vormgegeven en ondersteunt de architectonische visie.
- De focus voor het ontwerp ligt op de vormgeving en het materiaal gebruik van de kap. Deze is eenvoudig en samenhangend. De constructie is 'leesbaar'.
- De herkenbaarheid en het representatieve karakter zit in het gebruik van hoogwaardige materialen en in de detaillering, niet in een kakofonie van vorm, kleur en materiaal.
- De materialen zijn hoogwaardig en duurzaam, dat wil zeggen dat ze lang meegaan en natuurlijk verweeren naarmate ze ouder worden.
- De materialen worden zoveel als mogelijk toegepast in materiaaleigen kleur en textuur. Voorbeelden van materialen zijn glas, (corten)staal, beton, (natuur)steen en hout.

[4.31] Mercado Lissabon (gebruik als versmarkt).

[4.32] Vismarkt Brugge in gebruik als openbare ruimte.

[4.33] De Lantern Oslo.

[4.34] Vishal Breda (gebruik voor horeca).

[4.35] Stadshal Gent.

[4.36] Markthal Rotterdam.



4.31



4.32



4.33



4.34



4.35



4.36

2d. Aan de Nieuwstraat - zuid

Dit vormt het grootste deelgebied met als uitgangspunt om een nieuw front aan de Nieuwstraat te creëren. Een pandsgewijze opbouw met diversiteit en afwisseling is hier een essentieel uitgangspunt. Dus bij een collectieve ontwikkeling heeft het de voorkeur om panden individueel te ontwerpen door verschillende ontwerpers in plaats van één ontwerp voor het gehele gebied.

De drager voor dit deelgebied is wonen. Op enkele locaties zijn kleinschalige openbare en/of commerciële functies op de begane grond mogelijk. Het woonkarakter wordt versterkt door een privéstoeep/'glint' van circa 1.50 meter aan de voorzijde. Deze loopt over in het verhoogde gedeelte van het nieuwe Oranjeplein. Door voldoende profielbreedte aan te houden ontstaat een bijzondere ruimte tussen de Torenwal en de nieuwe bebouwing voor evenementen of een markt.

Situering

- De parcellering, maatvoering en onderlinge verhouding van de verkaveling is vergelijkbaar met de verkaveling aan de Kaai en de Markt.
- Het merendeel van de kavels staan min of meer loodrecht aan de Nieuwstraat en zijn in verhouding smal en diep. De kavels lopen door tot aan de Rijkendijk. Een uitzondering zijn de kavels aan de Oudestraat en het Oranjeplein. Hier kan vervlechting ontstaan met kavels aan de Nieuwstraat.

- De maatvoering van de Rijkendijk en de Oudestraat is mede afhankelijk van het huidige gebruik en sluiten aan op de bestaande profielen. De toegang tot de Rijkendijk vanaf de Oudestraat is zoveel mogelijk geknepen tot de functioneel benodigde breedte.
- De bebouwing is aaneengesloten en de voorgevels staan in één gevellijn met een enkele onderbreking door een muurtje met een poort naar het achtererf.
- Het precieze verloop van de gevellijn is afhankelijk van de inrichting van de Nieuwstraat. Het verloop is licht gekromd waardoor deze aansluit bij de lijn van het nieuwe Oranjeplein naar de gevellijn van bebouwing in deelgebied 2b.
- De voorgevel met de voordeur ligt aan de Nieuwstraat. Dit zijn de formele voorzijden.
- De hoekpanden aan de Nieuwstraat hebben een primaire voorzijde aan de Nieuwstraat en een secundaire voorzijde aan de Oudestraat of het nieuwe Oranjeplein. Een aantal panden is met de voorgevel gelegen aan de Oudestraat of het nieuwe Oranjeplein.
- Maximaal 50% van de percelen (gemiddeld) is bebouwd, vergelijkbaar met de bouwblokken langs de Kaai en de Markt.

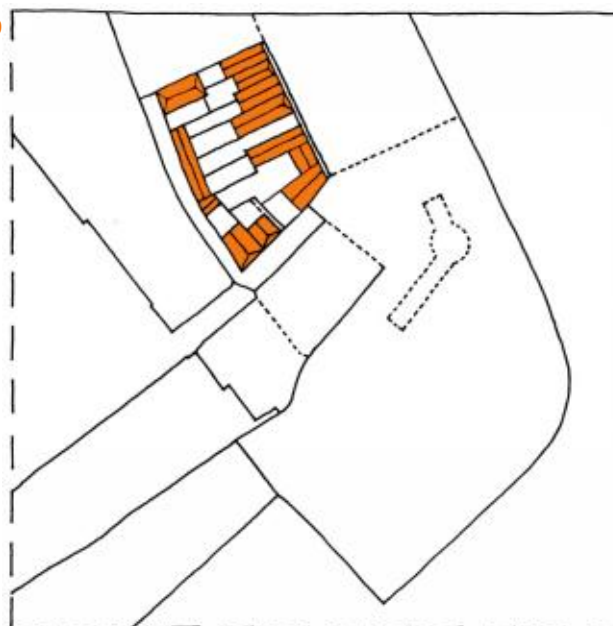
4.37



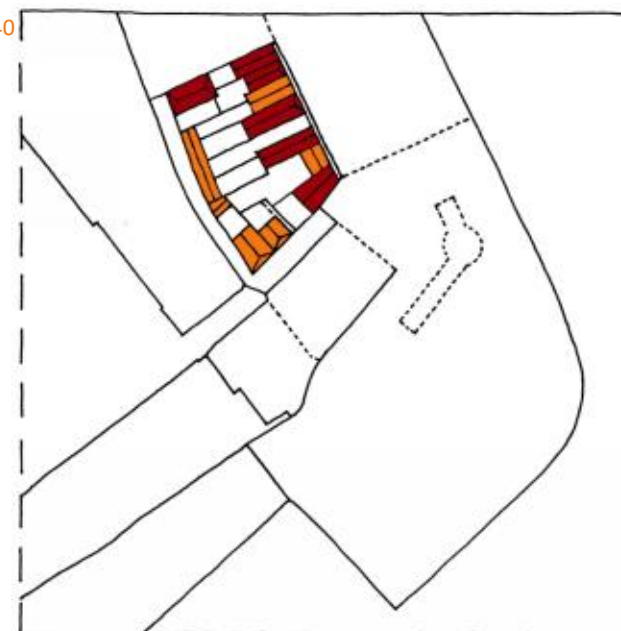
4.38



4.39



4.40



[4.37] Verkevelingprincipe dwars op Nieuwstraat.

[4.38] Oriëntatie voorgevel gericht op Nieuwstraat.

Aan het nieuwe Oranjeplein en Dorpsstraat is een
secundaire voorgevel mogelijk.

[4.39] Nokrichting dwars op Nieuwstraat.

[4.40] Aan de Nieuw Nieuwstraat overwegend twee lagen
met kap. Aan de Oudestraat één laag met kap.

Hoofdvorm

- De bebouwing aan de Nieuwstraat en het nieuwe Oranjeplein bestaat overwegend (70%) uit twee lagen met een kap. De bebouwing aan de Oudestraat bestaat uit één laag met een kap.
- De kappen liggen haaks op de primaire voorzijde (de Nieuwstraat).
- Incidenteel kan er aan de Nieuwstraat sprake zijn van een langskap evenwijdig aan de straat.
- Ook aan de Oudestraat en het nieuwe Oranjeplein kunnen panden zijn voorzien van een langskap.
- Het kan gaan om een traditioneel zadeldak of als uitzondering een mansardekap.
- De hellingshoek ligt tussen 45° en 60°.
- De kappen kunnen afgeschuind zijn aan de voor- en eventueel de achterzijde.
- Kappen kunnen voorzien zijn van dakkapellen. Dakkapellen en andere toevoegingen zijn ondergeschikt en passend in het straatbeeld en architectuur van het gebouw.

Gevels

- Maximaal twee aaneengesloten gevels kunnen hier gelijkwaardig worden vormgegeven.
- Gevels zijn hoofdzakelijk verticaal (hoger dan breed). Incidenteel kan er aan de Nieuwstraat sprake zijn van een breder pand (tot 8 meter) met lijstgevel.
- De begane grond is hoger dan de verdieping.
- De gevelindeling kent veelal een horizontale opbouw en verticale gevelindeling.

- De kozijnen zijn verticaal en de voordeuren zijn voorzien van een bovenlicht of interpretatie daarvan.
- De precieze verhouding is per pand individueel bepaald en is daarom ook verschillend.
- Er zijn geen grote, egale vlakken en de plasticiteit is beperkt (geen balkons of loggia's), waarbij wel rekening is gehouden met een historische negge bij de kozijnen.
- De gevelbeëindiging bestaat uit een daklijst / omlijsting.
- De voordeuren zijn voorzien van een omlijsting.

Materiaal en kleur

- Er is sprake van genuanceerde kleurverschillen tussen de gevels onderling.
- In eerste instantie gemetselde gevels met hoofdzakelijk baksteen in een rood tot donkerbruine kleur.
- Voor de ondergeschikte geveldelen zijn andere solide ogende materialen mogelijk, zoals natuursteen, gepolijst beton en stucwerk.
- De daken zijn voorzien van gebakken pannen, overwegend rood/oranje genuanceerd. Eventueel een donker gesmoorde pan op een bijgebouw.

Overgang openbaar - privé

- Voor de individuele panden aan de Nieuwstraat ligt een privéstoeep (circa 1.50 meter diep) die voorzien kan worden van een open ijzeren hekwerk tot maximaal 1.00 meter hoog.

3a. Kop Oudestraat - noord

Dit gebied bestaat uit het perceel aan het Montfoortse plein waar (geleidelijke) ontwikkeling mogelijk is. Vanwege de ligging aan de nieuwe stadsentree met aan drie zijden een voorkant vormt dit een bijzonder gebied. Uitgangspunt is om in structuur aan te sluiten op de Oudestraat en aan de Nieuwstraat. Indien mogelijk is het wenselijk om het Montfoortse plein aan de voorzijde zo groot mogelijk te houden/maken, waardoor een betere ruimteverhouding en entreewerking naar de stad ontstaat. Door ligging aan de nieuwe stadsentree zijn gemengde functies mogelijk.

Situering

- De verkaveling heeft een eigen indeling waar de maatvoering en onderlinge verhoudingen voornamelijk aansluit op de verkaveling aan de Oudestraat.
- Er is sprake van alzijdig georiënteerde bebouwing in een carrévorm met zowel de voorzijde aan de Oudestraat als aan het Montfoortse plein en eventueel ook aan het Mauritsbolwerk.
- Maximaal 40% van de percelen is bebouwd, vergelijkbaar met de bouwblokken langs de Oudestraat.

Hoofdvorm

- Er is sprake van een samenhangend complex samengesteld uit meerdere onderscheidende hoofd delen.
- De bebouwing aan het Montfoortse plein en het Mauritsbolwerk bestaat uit twee lagen en een kap.
- De bebouwing aan de Oudestraat bestaat uit één laag en een kap.
- Het heeft de voorkeur dat de bebouwing aan de zijde van het Mauritsbolwerk verder doorloopt dan de vleugel aan de Montfoortse Toren (deelgebied 4).
- De kappen liggen evenwijdig aan de openbare ruimte. Het kan gaan om een traditioneel zadeldak of als uitzondering een mansardekap.
- De hellingshoek ligt tussen 45° en 60°.
- Ter onderbreking kunnen op de hoeken topgevels, afgeschuinde kappen of andere verbijzonderingen in de gevel gerealiseerd worden.
- Kappen kunnen voorzien zijn van dakkapellen. Dakkapellen en andere toevoegingen zijn ondergeschikt en passend in het straatbeeld en architectuur van het gebouw.

Gevels

- De gevelindeling kent veelal een horizontale opbouw en verticale gevelindeling.
- De kozijnen zijn verticaal en de voordeuren zijn voorzien van een bovenlicht of interpretatie daarvan. De precieze verhouding is per hoofddeel individueel bepaald en is daarom ook verschillend.
- Voor de architectonische detaillering is de bestaande gevelkarakteristiek in Veere geïnterpreteerd.
- Er zijn geen grote, egale vlakken en de plasticiteit is beperkt (geen balkons of loggia's), waarbij wel rekening is gehouden met een historische negge bij de kozijnen.
- De gevelbeëindiging bestaat uit een daklijst / omlijsting.
- De voordeuren zijn voorzien van een omlijsting.

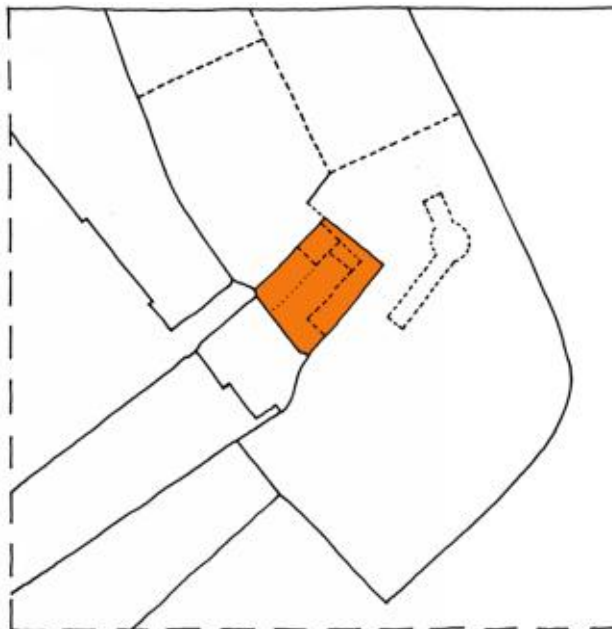
Materiaal en kleur

- Er is sprake van genuanceerde kleurverschillen tussen de hoofddelen onderling.
- In eerste instantie gemetselde gevels met hoofdzakelijk baksteen in een rood tot donkerbruine kleur.
- Voor de ondergeschikte geveldelen zijn andere solide ogende materialen mogelijk, zoals natuursteen, gepolijst beton en stucwerk.
- De daken zijn voorzien van gebakken pannen, rood/oranje of deels donker gesmoord.

Overgang openbaar - privé

- Vooral aan het Montfoortse plein is een levendige plint gewenst.
- De panden sluiten direct aan op de straat / openbare ruimte.

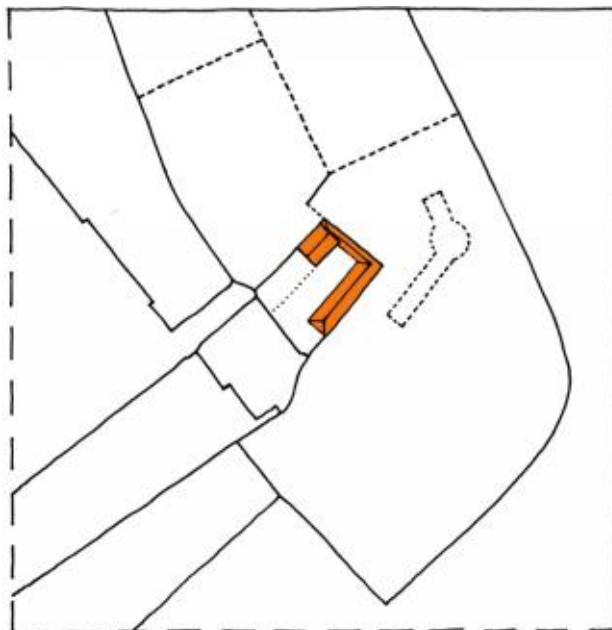
4.41



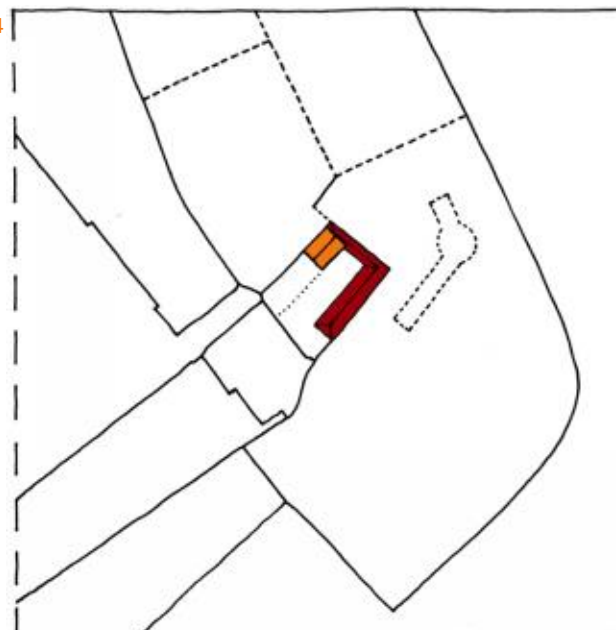
4.42



4.43



4.44



[4.41] Verkavelingprincipe dwars op Nieuwstraat.

[4.42] Alzijdige oriëntatie met voorgevels gericht op Montfoortse plein en Oudestraat.

[4.43] Nokrichting evenwijdig met openbare ruimte.
Een topgevel op hoeken is mogelijk.

[4.44] Aan het Montfoortse plein / Mauritsbolwerk twee lagen met kap en aan de Oudestraat één laag met kap.

3b Kop Oudestraat - zuid

Dit gebied bestaat uit het perceel aan de Oudestraat waar nu 'het Akkoord' is gelegen. Vooralsnog zijn er geen plannen voor ontwikkeling van deze locatie, maar bij een eventuele toekomstige ontwikkeling is het uitgangspunt om aan te sluiten op de structuur van de Oudestraat. Door ligging aan de Oudestraat is hier een woonfunctie het meest voor de hand liggend.

Situering

- De parcellering, maatvoering en onderlinge verhouding van de verkaveling is vergelijkbaar met de verkaveling aan de Oudestraat.
- De kavels staan min of meer loodrecht aan de Oudestraat en zijn in verhouding smal en diep.
- De kavels lopen door tot aan de achterzijde.
- De bebouwing is aaneengesloten en de voorgevels staan in één gevellijn.
- De voorgevel met de voordeur ligt aan de Oudestraat. Dit is de formele voorzijde.
- Maximaal 40% van de percelen is bebouwd, vergelijkbaar met de bouwblokken langs de Oudestraat.

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit één laag en een kap.
- De kappen liggen haaks op de primaire voorzijde (De Oudestraat). Het kan gaan om een traditioneel zadeldak of als uitzondering een mansardekap.
- De hellingshoek ligt tussen 45° en 60°.

- De kappen kunnen afgeschuind zijn aan de voor- en eventueel de achterzijde.
- Kappen kunnen voorzien zijn van dakkapellen. Dakkapellen en andere toevoegingen zijn ondergeschikt en passend in het straatbeeld en architectuur van het gebouw.

Gevels

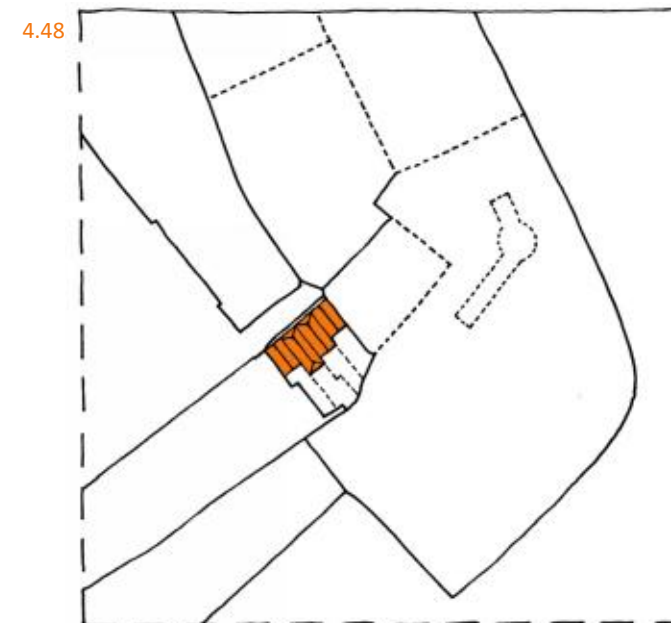
- Maximaal twee aaneengesloten gevels kunnen hier gelijkwaardig worden vormgegeven.
- De gevels zijn hoofdzakelijk verticaal (hoger dan breed).
- De begane grond is hoger dan de verdieping.
- De gevelindeling kent veelal een horizontale opbouw en verticale gevelindeling.
- De kozijnen zijn verticaal en de voordeuren zijn voorzien van een bovenlicht of interpretatie daarvan. De precieze verhouding is per pand individueel bepaald en is daarom ook verschillend.
- Voor de architectonische detaillering is de bestaande gevelkarakteristiek in Veere geïnterpreteerd.
- Er zijn geen grote, egale vlakken en de plasticiteit is beperkt (geen balkons of loggia's), waarbij wel rekening is gehouden met een historische negge bij de kozijnen.
- De gevelbeëindiging bestaat uit een daklijst / omlijsting.
- De voordeuren zijn voorzien van een omlijsting.

Materiaal en kleur

- Er is sprake van genuanceerde kleurverschillen tussen de gevels onderling.
- In eerste instantie gemetselde gevels met hoofdzakelijk baksteen in een rood tot donkerbruine kleur.
- Voor de ondergeschikte geveldelen zijn andere solide ogende materialen mogelijk, zoals natuursteen, gepolijst beton en stucwerk.
- De daken zijn voorzien van gebakken pannen, overwegend rood/oranje genuanceerd. Eventueel een donker gesmoorde pan op een bijgebouw.

Overgang openbaar - privé

- Voor de individuele panden ligt een privéstoeep (circa 1.00 meter diep) die voorzien kan worden van een open ijzeren hekwerk tot maximaal 1.00 meter hoog.



[4.45] Verkevelingprincipe dwars op de Oudestraat.

[4.46] Oriëntatie met voorgevels gericht op Oudestraat.

[4.47] Nokrichting dwars op de Oudestraat.

[4.48] Aan de Oudestraat één laag met kap.

4. De Montfoortse Toren

De nieuwe stadsentree vanaf het parkeerterrein aan het Mauritsbolwerk wordt voorzien van een herkenbaar oriëntatiepunt; 'de Montfoortse Toren'. Deze toren heeft een historische achtergrond en vormt een baken die zowel vanaf het Veerse Meer als vanaf de stad duidelijk zichtbaar is. De oorspronkelijke Montfoortse Toren stond deels in het water en was in gebruik als gevangenis. Deze toren is in 1829 gesloopt.

De historische context hoeft niet te betekenen dat de toren letterlijk gereconstrueerd wordt, maar geeft wel aan dat de stad ook aan die zijde een stedelijke voorzijde had. Een stenige markering waar de stad overgaat in water. Hier kunnen vooral (semi) openbare functies een plek krijgen, zoals horeca, havengereleerde functies, kleinschalige detailhandel, eventueel gecombineerd met wonen.

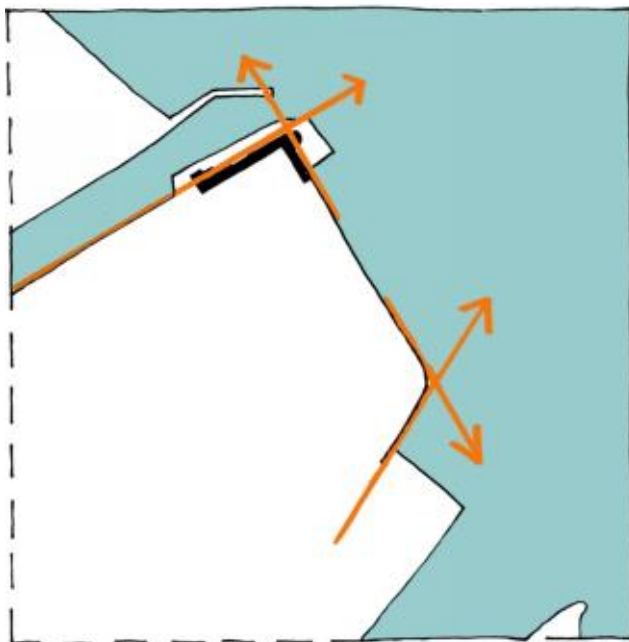
Uitgangspunten voor de Montfoortse Toren zijn eigenheid, een herkenbare en stenige markering van de stad en een harmonieuze verhouding met de Campveerse Toren. Geen kopie, maar wel een duidelijke relatie. De ligging staat dan ook niet los van de Torenwal maar vormt een stedelijke verbinding met de groene stadswal. Hiermee krijgt het front van de stad weer vorm met zowel de Campveerse Toren als de Montfoortse Toren als duidelijke beëindigingen.

Een goede afstemming tussen gebouw en de buitenruimte is essentieel. Rondom het gebouw is sprake van meerdere openbare niveaus die bepalend zijn voor het ontwerp.

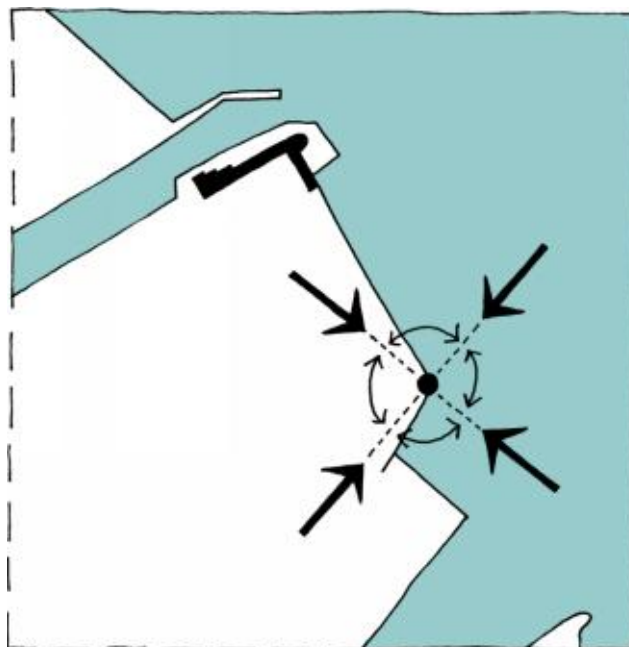
Kade (waterzijde):	1.30 m. N.A.P.
Plein (stadzijde):	3.00 m. N.A.P.
Torenwal:	5.80 m. N.A.P.

Het gebouw is dus van meerdere zijden en op verschillende niveaus toegankelijk en moet geen barrière vormen voor gebruikers. De meeste antwoorden voor aansluiting op de niveauverschillen liggen op het ontwerpniveau van de bebouwing.

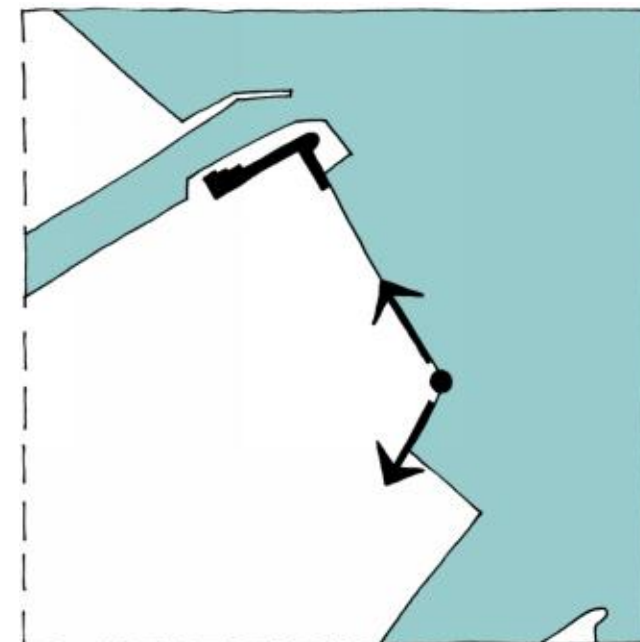
De op zich zelf staande toren kan uit vier of vijf lagen bestaan (vanaf pleinniveau) met bijvoorbeeld een volwaardige beëindiging in een torenpunt. Aan de zijde van het Mauritsbolwerk krijgt het gebouw een vleugel als begeleiding van de stadsentree van en naar het parkeerterrein. Belangrijk is om de juiste massaverhouding tussen vleugel en toren te hantieren. Voorgesteld wordt om de vleugel te laten bestaan uit twee lagen met een flauwe kap. De twee lagen zijn nodig om ook op het niveau van de Torenwal een volwaardige verdieping te creëren die goed aansluit op de Torenwal.



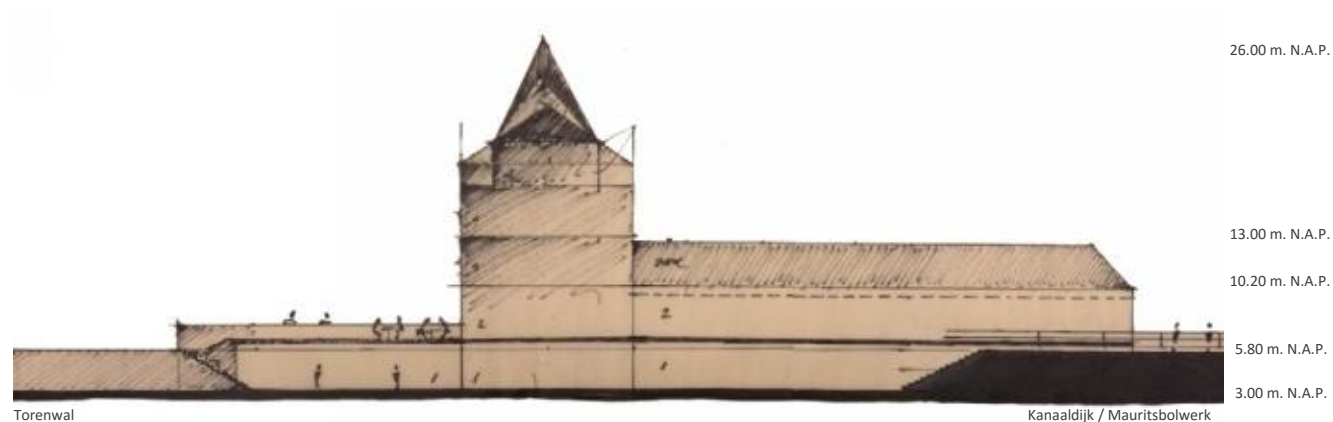
4.49



4.50



4.51



Torenwal

Kanaaldijk / Mauritsbolwerk

4.52

- [4.49] Situering op hoek Torenwal vergelijkbaar met Campveerse Toren.
- [4.50] Alzijdige oriëntatie zichtbaar vanaf het Veerse meer en de stad.
- [4.51] Meer stedelijkheid door aan weerzijden een stenige verbinding aan de Torenwal.
- [4.52] Contour van de Montfoortse toren (vanaf stadszijde) met een vleugel aan zijde Mauritsbolwerk en aanhechting aan de Torenwal.

Aan de zijde van de Torenwal is een verhoogde stadsmuur voldoende om de toren te verbinden met de bestaande groene wal. Hier kan het gebouw onderdeel uitmaken van de Torenwal bestaande uit één laag met daarboven ruimte voor een terras. Deze aanhechting is niet noemenswaardig hoger dan de huidige Torenwal. Aan deze zijde ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld horeca, openbare toiletten, een pinlocatie of andere voorzieningen.

Situering

- Plaatsing op de hoek waar de Torenwal een knik maakt naar het Mauritsbolwerk.
- De toren staat in het water aan de zijde van het Veerse Meer.
- De toren heeft een alzijdige oriëntatie en is zichtbaar vanuit meerdere posities.
- De vleugel aan de zijde van het Mauritsbolwerk heeft een tweezijdige oriëntatie; een water- en een stadszijde. De vleugel is toegankelijk vanaf kadeniveau (waterzijde) en op pleinniveau (stadszijde).
- De aanhechting aan de Torenwal kan door een verhoging van de stadsmuur met aan het Montfoortse plein een gebouw in de Torenwal. Op deze aanhechting ontstaat een plateau (terras) aansluitend op de Torenwal toegankelijk vanaf de eerste verdieping van de Toren.

Hoofdvorm toren

- De hoogte van de toren is maximaal 23.00 meter gemeten vanaf het plein (26.00 meter N.A.P.). De uiteindelijke hoogte van de toren is in belangrijke mate afhankelijk van het totaalontwerp, waaronder de relatie met de diameter en de beoogde vleugel.
- De toren is rond en niet vierkant.
- De diameter van de toren is maximaal 12.00 meter. Afhankelijk van programma en vormgeving is afwijking tot 14.00 meter mogelijk.

De klankbordgroep wil de hoogte van de Montfoortse Toren beperken tot maximaal 22.00 meter N.A.P. Hiermee wordt rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan.

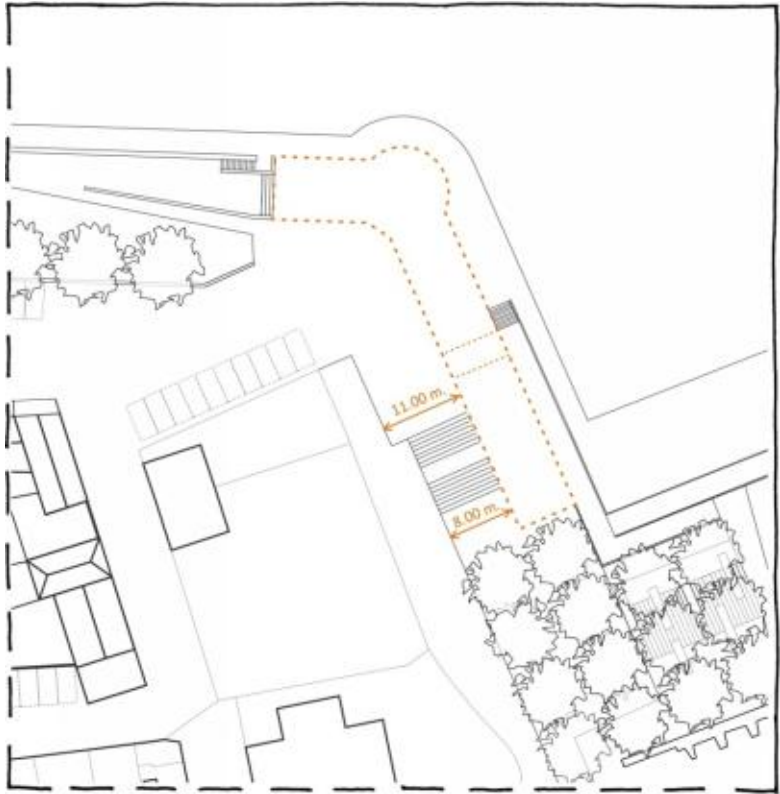
Hoofdvorm vleugel

- De vleugel heeft een goothoogte van maximaal 7.20 meter (10.20 N.A.P.) en een nokhoogte tot maximaal 10.00 meter (13.00 N.A.P.).
- De kap heeft een flauwe hellingshoek tot 35°.
- De diepte van de vleugel bedraagt 8.00 meter. Afhankelijk van programma en vormgeving en in combinatie met een bredere toren (diameter 14.00 meter) is een diepte van maximaal 10 meter mogelijk.
- Het heeft de voorkeur dat de bebouwing aan de zijde van deelgebied 3a verder doorloopt dan de vleugel aan de Montfoortse Toren, waardoor de entreewerking naar de stad wordt versterkt.

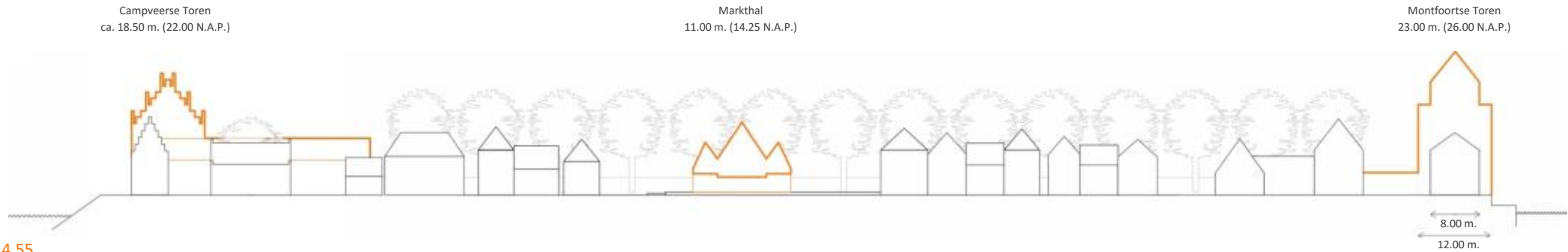
- [4.53] Oriëntatiepunt Montfoortse Toren vanaf vesting.
- [4.54] Situering Montfoortse Toren en vleugel.
- [4.55] Montfoortse Toren in relatie tot Campveerse Toren.



4.53



4.54



4.55

Hoofdvorm aanhechting Torenwal

- Bebouwing achter de stadsmuur in de Torenwal is maximaal één laag met platte afdekking. De hoogte is maximaal 3.60 meter vanaf pleinniveau (6.60 N.A.P.). Aandacht dient uit gaan naar een vloeiende overgang naar de Torenwal.

Architectuur

Net als de markthal (deelgebied 2c) is voor de Montfoortse Toren een eigen 'monumentale' architectuur nodig om de identiteit van het gebouw, de stadsentree en het nieuwe front van Veere te benadrukken. Het voorstel is om voor dit gebouw een ontwerpwedstrijd uit te schrijven met dit beeldkwaliteitplan als kader voor de ontwerpopgave.

- De Montfoortse Toren is een integraal vormgegeven gebouw (toren, vleugel en aanhechting Torenwal).
- De Montfoortse Toren heeft alzijdig een representatieve uitstraling met een 'levendigheid' in/aan de gevel op alle openbaar toegankelijke niveaus.
- Het ontwerp dient een duidelijke functionele relatie aan te gaan met de direct omliggende openbare ruimte. Waarbij een openbare onderdoorgang in de vleugel voor een verbinding dient te zorgen tussen het plein en de kade (stad- en waterzijde).
- Aan de waterzijde wordt de relatie met de Torenwal op het 5.80 N.A.P. niveau zichtbaar in de geveluitwerking (geleding, metselwerk of overkraging e.d.).

- De uitstraling is stenig, maar wel uitnodigend, eigentijds en in bepaalde mate afwijkend van de omliggende bebouwing vormgegeven.
- De toren is rank en als zelfstandig element vormgegeven. Er is veel aandacht voor de aanhechting van de toren met de vleugel en de Torenwal.
- De lengte van de vleugel kan onderbroken worden in de gevel of kap.
- De kopgevel van de vleugel aan het Mauritsbolwerk is een eerste aanzicht vanaf het parkeerterrein en verdient daardoor voldoende aandacht als zijnde voorgevel.
- De detaillering is eenvoudig, met zorg vormgegeven en ondersteunt de architectonische visie.
- De herkenbaarheid en het representatieve karakter zit in het gebruik van hoogwaardige materialen en in de detaillering, niet in een kakofonie van vorm, kleur en materiaal.
- De materialen zijn hoogwaardig en duurzaam, dat wil zeggen dat ze lang meegaan en natuurlijk verweeren naarmate ze ouder worden.
- Het materiaalgebruik is overheersend stenig en wordt zoveel als mogelijk toegepast in materiaaleigen kleur en textuur. Kleinere geveldelen kunnen in glas, staal of hout uitgevoerd worden. Voor de kappen zijn leien, zink of koper mogelijk.



[4.56] Montfoortse Toren naar tekening "Het fregatschip Middelburg ter rede van Veere" van Johannes Hubertus Reijgers (1817).

5.1 Mogelijkheden bestemmingsplan

Voor de stad Veere is op 30 mei 2013 een bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan kenmerkt zich als een 'beheersplan'. Het accent ligt vooral op het behouden van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Om ontwikkelingen mogelijk te maken zal voor het plangebied Oranjeplein e.o. een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De gemeente kan ook deelplannen uitwerken in een bestemmingsplan naar gelang een bepaalde ontwikkeling wordt geïnitieerd.

De regels in het bestemmingsplan zijn leidend. Bij afwijkingen met het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan gaat het bestemmingsplan altijd voor. Het is daarom belangrijk dat bij een nieuw bestemmingsplan dit beeldkwaliteitsplan als basis wordt gebruikt. Omdat het een beschermd stadsgezicht betreft zijn er ruime mogelijkheden om de gewenste ruimtelijke kwaliteit deels in het bestemmingsplan te regelen.

De voorgestelde ontwikkelvelden, bouwvlakken, dichtheden, maatvoering, hoofdvormen, dakhelling, gevellijnen, individualiteit, aaneengeslotenheid en geveloriëntatie worden vertaald in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Een deel van de regels wordt - in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan - geregeld met een dubbelbestemming, bijvoorbeeld 'Waarde - Cultuurhistorie Oranjeplein'.

Ook detaillering, materiaal en kleurgebruik kunnen in bepaalde mate worden voorgeschreven. Daarbij bestaat het risico dat te veel wordt vastgelegd en architectonische oplossingen en ideeën te veel belemmerd. Hiervoor volstaat een 'nadere eisen' regeling gekoppeld aan dit beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zijn ook suggesties gedaan ten aanzien van gebruik en functies. In het bestemmingsplan moet concreet worden aangegeven welk gebruik van gronden mogelijk zijn. Dit is een planologische afweging.

Er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de bestemmingen zoals die nu in het vigerende bestemmingsplan zijn gebruikt. Voor een belangrijk deel is een gemengde bestemming nodig om enige flexibiliteit te creëren. Belangrijk is het goed reguleren van de schaal, de verhouding en de diversiteit van de verschillende functies. De schaal wordt met minimale en maximale maatvoeringen voor bebouwing geregeld. De verhouding aan gemengde functies wordt geregeld door de verschillende functies en de gewenste verhouding per bestemmingsvlak aan te geven. De gewenste spreiding en diversiteit per bestemmingsvlak is lastiger te regelen. Mogelijk volstaat het om alleen de verhouding aan gewenste functies te regelen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal bekeken worden wat de mogelijkheden zijn om spreiding van functies te stimuleren.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt aanbevolen de opstellers van dit beeldkwaliteitplan en de welstands- en monumentencommissie of een supervisor vroegtijdig te betrekken. Met de opdracht te sturen op basis van dit beeldkwaliteitplan kunnen zij zorgen voor een juiste borging van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Borgen ruimtelijke kwaliteit

Het beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de gewenste bebouwing en geveluitstraling in een beschermd stadsgezicht met hoge cultuurhistorische waarden. Tijdens het opstellen van de dit beeldkwaliteitplan zijn de welstands- en monumentencommissie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland geraadpleegd.

Dit beeldkwaliteitplan is vastgesteld als uitwerking van de welstandsnota en wordt gebruikt voor de welstandstoetsing van bouwplannen. Vanwege het beschermde stadsgezicht ligt het niveau van 'redelijke eisen van welstand' uiteraard hoog. Naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt is het redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap. Dat betekent ook dat er voldoende ruimte moet zijn voor een architect om buiten de kaders te denken en vernieuwing mogelijk te maken door de gestelde richtlijnen op een juiste manier en in evenwicht te interpreteren.

Op projectniveau is het belangrijk om integraal en eenduidig te sturen op de gewenste beeldkwaliteit. De welstandscommissie kan hier invulling aan geven. Er kan een supervisor aangesteld worden die onafhankelijk en vanaf een vroeg moment in de planvorming een rol krijgt in de kwaliteitssturing. De supervisor heeft een toezichthoudende taak, hij of zij is een sturend en bemiddelend persoon. Hij of zij bewaakt en begeleidt de algehele samenhang en de kwaliteit. Een supervisor kan een afgevaardigde zijn van de welstands- en/of monumentencommissie.

De welstands- en monumentencommissie blijven altijd verantwoordelijk voor het uiteindelijke advies. De supervisor geeft in overleg met de commissie een oordeel. Komt de commissie tot een ander oordeel dan de supervisor, dan heeft de welstandscommissie met betrekking tot dit andere oordeel een bijzondere (uitgebreide) motiveringsplicht. Een supervisor heeft geen ontwerpende rol of inbreng in dit project of deeluitwerking daarvan. Tot het takenpakket van de supervisor kunnen behoren:

- advies bij het opstellen van een programma van eisen;
- begeleiding van de (particuliere) opdrachtgevers bij de architectenselectie;
- begeleiding van de architecten bij de uitwerking van deelprojecten;
- begeleiding van eventuele ontwerpwedstrijden;

- coördinatie van het plan- en bouwproces;
- overleg met de welstands- en monumentencommissie;
- PR voor het project: een prominente supervisor krijgt politiek en opdrachtgevers makkelijker mee;
- het bijstaan van opdrachtgevers en architecten tijdens bezuinigingsrondes, en daarbij de kwaliteit in het oog houden.

5.3 Architectuuropgave en wedstrijden

Bij de aanbestedingstrajecten van architecten voor (deel)uitwerkingen is het belangrijk zorg te dragen voor een zorgvuldige selectie. Een goede aanbesteding haalt het beste uit de markt en dat leidt tot het beste eindresultaat. Voor enkele specifieke uitwerkingen kan een ontwerpwedstrijd nodig zijn, waarbij meerdere architecten worden uitgenodigd. Dit zorgt voor een gezonde concurrentie en draagt bij tot nieuwe creatieve ideeën. Aanbevolen wordt in ieder geval voor het gebouw op het nieuwe Oranjeplein (de markthal) en de Montfoortse toren een ontwerpwedstrijd uit te schrijven. Deze zogenaamde nieuwe monumenten vragen om bijzondere unieke ontwerpen die passen binnen de Veerse context.

Bij prijsvragen is het belangrijk dat naast een deskundige jury ook een vertegenwoordiging van de bewoners en ondernemers uit Veere worden betrokken bij de beoordeling.

COLOFON

Dit beeldkwaliteitplan is in opdracht van de gemeente
Veere opgesteld door:

Leo Harders Architecten

Leo Harders, Delft

SCHOUT rv&b

Bas Schout, Breda

Zeeuws Archief

Peter Sijnke, Middelburg

Met medewerking van:

Gemeente Veere

Klankbordgroep Veere

Bosch Slabbers, landschapsarchitecten

Met ondersteuning van:

Operationeel Programma Zuid-Nederland

Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO)

Uitgave:

Gemeente Veere, vastgesteld 1 oktober 2015

Contact:

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen
met de Gemeente Veere.

Bezoekadres: Traverse 1, 4357 ET Domburg

T (0118) 555 444

F (0118) 555 433







BIJLAGE 1a: Inrichtingsplan Bosch Slabbers m.b.t. openbare ruimte, conform het advies van de klankbordgroep en het besluit van de gemeenteraad, met weergave bomen



BIJLAGE 1b: Inrichtingsplan Bosch Slabbers m.b.t. openbare ruimte, conform het advies van de klankbordgroep en het besluit van de gemeenteraad, zonder weergave bomen



ADVIES

Onderwerp: Placemaking Veere - Advies Klankbordgroep herontwikkeling Oranjeplein e.o.

Aan: Burgemeester en wethouders

Datum: 2 april 2015

Samenstelling

Onafhankelijk voorzitter: de heer mr. J.J.P.M. Asselbergs
Secretaris: de heer A.J. Schiettekatte (projectleider a.i.)

Leden

Namens de Middenstandsvereniging Veere

- De heer P. Barendregt, voorzitter
- De heer B.P. Poppe, penningmeester

Namens de Stadsraad Veere

- De heer ir. J.P. Loeff, voorzitter
- Mevrouw L. Kamphuis, bestuurslid

Namens de Stichting Veere

- De heer ir. J. de Wilde, voorzitter
- De heer F. van der Hooft, bestuurslid

Omwonenden en ondernemers Markt en Oranjeplein e.o.

- Mevrouw H. van Cranenburgh, exploitante "Campveerse Toren"
- Mevrouw A. Geelhoed, eigenaresse Oudestraat 1-3
- De heer G. Geelhoed, eigenaar kledingwinkel en ijssalon Kaai
- De heer F.J. Heijman, namens bewoners Kraanstraat
- De heer J. Homburg, gemachtigde eigenaresse Oudestraat 1-3
- De heer J. Mosmans, namens ondernemers Markt noordzijde
- De heer M. Pouwer, penningmeester Veere's Genoegen
- Mevrouw B. Remmink, voorzitter Veere's Genoegen
- De heer E. de Rooij, namens bewoners Markt noordzijde
- Mevrouw J. de Rooij, namens bewoners Markt noordzijde

Externe adviseurs

Beeldkwaliteitplan:

- De heer ir. L. Harders, architect
- De heer ir. B. Schout, stedenbouwkundige
- De heer drs. P. Sijnke, archivaris en historicus Zeeuws Archief

Definitief civieltechnisch ontwerp:

- De heer ir. J.W. Bosch, Bosch Slabbers (sr. landschapsarchitect)
- De heer J. van Minnebruggen, Bosch Slabbers (sr. landschapsontworper)

Waarnemers namens de gemeente Veere

- De heer P. Baas, sr. adviseur afdeling REO (bestemmingsplannen)
- De heer R. Besuijen, beleidsmedewerker afdeling OpRu (civiele techniek)

1. Inleiding

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad het 'Handboek placemaking stad Veere' vastgesteld. Hierin zijn scenario's beschreven voor de grotere openbare ruimten van de stad. Dit proces staat bekend als fase A van het proces Placemaking.

In het voorjaar van 2014 hebben burgemeester en wethouders opdracht gegeven voor de uitvoering van fase B van het proces Placemaking. Het studiegebied in kwestie is het Oranjeplein en haar directe omgeving. Fase B bevat 3 parallelle sporen:

1. Een historische analyse van het studiegebied
2. Een beeldkwaliteitplan
3. Een civieltechnisch ontwerp op het niveau van definitief ontwerp

De opdracht voor de historische analyse is verstrekt aan het Zeeuws Archief. Hiervoor heeft getekend de heer drs. P. Sijnke. De heren ir. L. Harders en S. Schout hebben het beeldkwaliteitplan opgesteld. Het civieltechnisch ontwerp voor de openbare ruimte is ontworpen door de heren ir. J.W. Bosch en J. Van Minnebruggen van Bosch Slabbers, landschapsarchitecten.

2. Het proces

In fase A van Placemaking had het college van burgemeester en wethouders een klankbordgroep ingesteld. Ook in fase B is hiervoor gekozen. De samenstelling is hiervoor al aangegeven. Er is nadrukkelijk gekozen voor een onafhankelijk voorzitterschap om de objectiviteit te waarborgen. De klankbordgroep is 8 maal bij elkaar gekomen. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn allemaal als bijlage bij dit advies gevoegd. Er zijn stevige discussies gevoerd, tussen de klankbordgroep en de adviseurs / ontwerpers, maar ook tussen de leden van de klankbordgroep onderling. Toch bleef één ding de boventoon voeren: de betrokkenheid bij de stad Veere en het doel om deze ook in de toekomst aantrekkelijk, leefbaar en beleefbaar te houden.

Het beeldkwaliteitplan omvat de historische analyse, een ruimtelijke verdieping en de richtlijnen ten aanzien van de kwaliteit voor de bebouwde omgeving. Tevens bevat het beeldkwaliteitplan een paragraaf met een toelichting op het ontwerp voor de openbare ruimte en een hoofdstuk over de implementatie (hoofdstuk 5). Dit laatste hoofdstuk valt buiten de opdracht aan de klankbordgroep en zij heeft hierover dan ook geen advies geformuleerd.

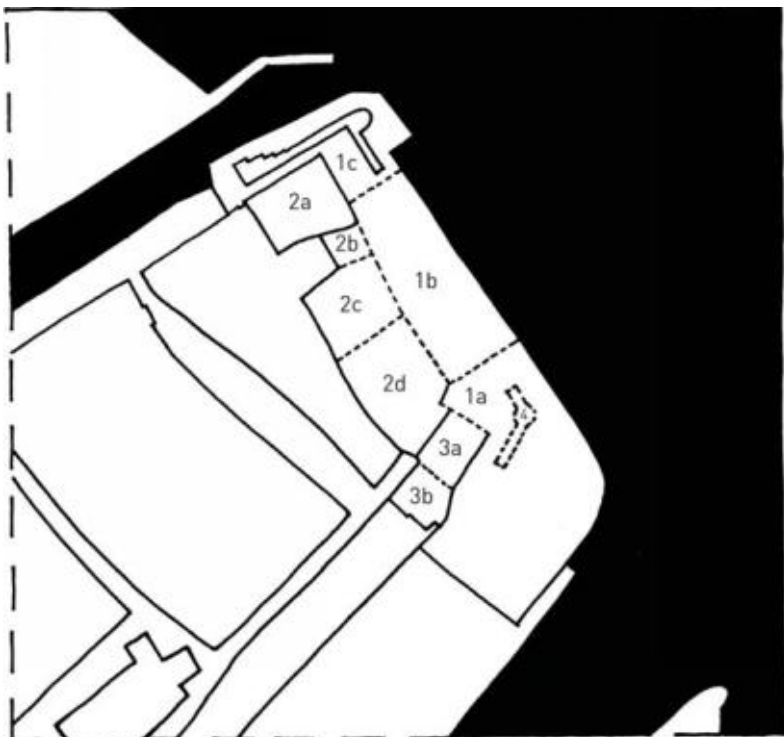
Het civieltechnisch ontwerp van de openbare ruimte is afzonderlijk op tekeningen uitgewerkt. Het nu voorliggende eindadvies van de klankbordgroep is het derde document en samen vormen deze het eindresultaat van fase B van Placemaking.

Op 24 maart 2015 is het eindconcept van het beeldkwaliteitplan in de vergadering van de klankbordgroep besproken. Daarbij bleek dat de adviseurs / ontwerpers en de leden van de klankbordgroep niet op alle punten overeenstemming hadden. Anders geformuleerd, op een aantal punten luidt het advies van de klankbordgroep aan het gemeentebestuur om de voorstellen van de adviseurs / ontwerpers niet over te nemen. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om hierover een besluit te nemen.

3. Het advies van de klankbordgroep

Het beeldkwaliteitplan verdeelt het studiegebied in deelgebieden. Dit advies van de klankbordgroep is op dezelfde wijze opgebouwd. De indeling in deelgebieden is weergegeven in hoofdstuk 3.4 op pagina 29. De deelgebieden 1a, 1b, 1c en 2c omvatten de openbare ruimte en zijn uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp. De gewenste beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving is in het beeldkwaliteitplan toegelicht en wordt per deelgebied uitgewerkt: 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b en 4. Waar

nodig wordt verwezen naar de betreffende pagina's in het boekwerk. Daar waar geen opmerkingen worden gemaakt en/of waar geen minderheidsstandpunten zijn vermeld over de voorstellen in het beeldkwaliteitplan, onderschrijft de klankbordgroep de argumentatie van de adviseurs en ontwerpers.



Overzicht deelgebieden

1. Torenwal/Nieuwstraat
 - a. Montfoortse plein / kop Mauritsbolwerk
 - b. Torenwal en Nieuwstraat
 - c. Campveerse plein
2. Oranjenblok
 - a. veld 2a aan de Kaai
 - b. veld 2b aan de Nieuwstraat - noord
 - c. veld 2c het nieuwe Oranjeplein
 - d. veld 2d aan de Nieuwstraat - zuid
3. Kop Oudestraat
 - a. veld 3a aan het Montfoortse plein
 - b. veld 3b aan de Oudestraat
4. De Montfoortse Toren

Pagina('s)	Onderwerp	Strekking voorstellen adviseurs / ontwerpers	Advies klankbordgroep
40	Kleur- en materiaalgebruik	Gepolijst beton met toevoegingen als bijvoorbeeld kwartsiet is mogelijk voor geveldetailering.	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • de Stadsraad Veere en • de heer G. Geelhoed. Zij zijn van mening dat beton niet moet kunnen worden gebruikt, gezien het historische stadsbeeld. Dit is een minderheidsstandpunt.
45 (tekening) en 46 (tekst)	Deelgebied 1b (Torenwal)	De Torenwal verbreden van (nu) 1,20 naar 4 meter door de muur van de Torenwal te verhogen tot 5,80 meter. Met de verbreding van de Torenwal ontstaat een brede wandelboulevard	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • de Stadsraads Veere en • mevrouw A.M.P. Geelhoed. zij zijn hier tegen omdat met het verhogen van de muur aan de zijde van het Veerse Meer het aanzicht van de stad vanaf het water te veel versteent. Dit is een minderheidsstandpunt
45 (tekening) en 46 (tekst)	Deelgebied 1b (Nieuwstraat en Torenwal)	Parkeerplaatsen bij de toekomstige markthal (deelgebied 2c) te positioneren in het verlengde van de Vuilstraat.	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • de bewoners aan de Kraanstraat • de ondernemers noordzijde van de Markt • de heer G. Geelhoed. Zij zijn van mening dat het voorstel van de ontwerpers leidt tot ongewenste vermenging van auto's en voetgangers en afbreuk doet aan de beeldkwaliteit. Zij opteren voor parkeerplaatsen aan de zuidkant van de Nieuwstraat. Dit is een minderheidsstandpunt.
45 (tekening) en 49 (tekst)	Deelgebied 1b (Buitenzijde Torenwal c.q. Lutjesstrand)	Behoud van de huidige situatie met een strandje onderaan de Torenwal.	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen. Ook de Stichting Veere gaat akkoord met behoud van de bestaande situatie aan de voet Torenwal, maar bepleit voor de toekomst het nautisch commercieel alternatief te onderzoeken van een brede publiekstoegankelijke houten steiger aan de voet van de Torenwal waardoor het Veerse meer zo dicht mogelijk bij de stadsmuur wordt gebracht. Dit is een minderheidsstandpunt.
45 (tekening) en 48 (tekst)	Deelgebied 1c (Campveerse Plein)	Voorstel ontwerpers centrale pleindeel is een rechthoekige variant met afgeronde hoeken, uitgevoerd met natuurstenen keien in een vlak klinkers (i.v.m. stedenbouwkundige situatie). Een mogelijke variant is uitvoering in 2 booglijnen van natuurstenen keien in klinkerbestrating (i.v.m. begeleiding van het autoverkeer).	De klankbordgroep heeft in meerderheid een voorkeur voor de variant met 2 gebogen lijnen. Minderheidsstandpunten: <ul style="list-style-type: none"> • De heer G. Geelhoed en bewoners noordzijde Markt: voorstel ontwerpers • Muziekvereniging Veere's Genoegen: variant met 5 gebogen lijnen • Bewoners Kraanstraat en ondernemers noordzijde Markt: geen voorkeur.

50 - 52	Deelgebied 2a (Aan de Kaai)	Voorstel adviseurs: verdichting met bebouwing mogelijk maken binnen de structuur zoals in Veere elders voorkomt, met hoofdbebouwing aan de Kaalzijde en lagere bebouwing aan de achterzijde van het erf aan de Sandenburgstraat.	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • de heer G. Geelhoed • mevrouw A.M.P. Geelhoed en • bewoners Kraanstraat. Zij zijn van mening dat er achterin de tuinen van dit deelgebied - aan de Sandenburgstraat - niet gebouwd mag worden omdat dit inbreuk maakt op de privacy van de bewoners boven de zaak van de heer Geelhoed en leidt tot zakelijke nadelen. Verwezen wordt ook naar een schriftelijke reactie van de heer Geelhoed d.d. 24 maart 2015. Dit is een minderheidsstandpunt.
53 - 55	Deelgebied 2b (Aan de Nieuwstraat - noord)	Verdichting met bebouwing is wenselijk voor dit deelgebied. Straatwand vormgeven door aaneengesloten bebouwing vanaf de Kaai door te trekken naar het nieuwe Oranjeplein.	De klankbordgroep stemt niet in met de voorstellen en is unaniem van mening dat <ul style="list-style-type: none"> • te veel en te hoge bebouwing mogelijk wordt gemaakt • de bestaande bebouwing aan de Kraanstraat in de knel komt • het zicht vanaf de Torenwal op bijv. het stadhuis wordt weggenomen • er één kavel vrij van bebouwing moet worden gelaten in dit deelgebied.
56 - 59	Deelgebied 2c (Nieuwe Oranjeplein - markthal)	Herinrichting pleindeel, realisatie eigen identiteit, vrijstaande (alzijdige) markthal.	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen.
60 - 62	Deelgebied 2d (Aan de Nieuwstraat - zuid)	Nieuwe bebouwing wordt afgestemd op bestaande bebouwing (1 laag met kap).	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • bewoners noordzijde Markt • de Stadsraad Veere • de bewoners Kraanstraat • de heer G. Geelhoed en • mevrouw A.M.P. Geelhoed. Zij zijn van mening dat er te dicht op de percelen aan de Markt kan worden gebouwd en zij willen minder hoge bebouwing aan de kant van de Rijkendijk. Dit is een minderheidsstandpunt.
63 - 65	Deelgebied 3a (Kop Oudestraat - noord)	Ontwikkeling nieuw, alzijdig georiënteerd gebouw in carrévorm. Samenhangend complex met meerdere onderscheidende hoofddelen. Afstemming op Montfoortse Toren en omliggende bebouwing.	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen.
66 - 67	Deelgebied 3b (Kop Oudestraat - zuid)	Eventuele nieuwbouw afstemmen op omliggende bebouwing aan de Oudestraat.	De klankbordgroep stemt in met de voorstellen.
66 - 67	Deelgebied 3a en 3b	Eisen beeldkwaliteit Rijkendijk	De klankbordgroep adviseert om voor deze strook beeldkwaliteitseisen te formuleren omdat dit direct aan het studiegebied grenst en hierbij aansluiting te zoeken bij hetgeen hierover is opgenomen in het handboek over fase A Placemaking.

68 - 73	Deelgebied 4 (Montfoortse Toren)	<ul style="list-style-type: none"> – Situering op hoek Torenwal vergelijkbaar met Campveerse Toren – Alzijdige oriëntatie zichtbaar vanaf het Veerse Meer en de stad – Meer stedelijkheid door aan weerszijden een stenige verbinding met de Torenwal – Contour van de Montfoortse Toren (vanaf de stadszijde) met een vleugel aan zijde Maurits Bolwerk en aanhechting aan de Torenwal – Mogelijkheid open houden voor een bouwhoogte (nok) tot maximaal 26 meter NAP+ vanaf pleinniveau als verhoudingen hoogte en diameter hierom vragen 	<p>De klankbordgroep stemt in met de voorstellen wat betreft situering, oriëntatie en verbinding met de Torenwal, met uitzondering van</p> <ul style="list-style-type: none"> • mevrouw A.M.P. Geelhoed en • de heer G. Geelhoed. <p>Zij zijn van mening dat de adviseurs met dit deelgebied buiten de grenzen van hun opdracht treden, omdat Handboek fase A volgens hun leidend is en daarin staat dat de Montfoortse Toren kan worden gebouwd, met alleen aan de kanaalzijde een vleugel kan komen met een niet-massale omvang. Slechts marginale afwijkingen zijn toegestaan. Volgens hun is er sprake van een tweede vleugel, aan de zijde van het Veerse Meer, ook al spreken de adviseurs van een 'aanhanging'. Dit is een minderheidsstandpunt.</p> <p>Daarnaast pleit de Stichting Veere ervoor om de juiste plek van de Montfoortse Toren vast te leggen door het middelpunt van de toren te positioneren op het snijpunt van de hartlijn muur Torenwal en de hartlijn vleugel Montfoortse Toren.</p> <p>De meerderheid van de klankbordgroep wil de hoogte beperken tot maximaal 22 meter NAP+ vanaf pleinniveau. De</p> <ul style="list-style-type: none"> • Middenstandsvereniging Veere • Stichting Veere en • ondernemers noordzijde Markt <p>stemmen wel in met de voorstellen van de adviseurs wat betreft de bouwhoogte tot maximaal 26 meter NAP+. Dit is een minderheidsstandpunt.</p>
75	Par. 5.2 Borgen ruimtelijke kwaliteit	Supervisor	De Stadsraad Veere en de bewoners noordzijde Markt vinden dat geen van de betrokken adviseurs / ontwerpers kan worden aangesteld als supervisor omdat deze volstrekt onafhankelijk moet zijn. Dit is een minderheidsstandpunt

Tot slot. Vanaf het eerste moment konden de leden van de klankbordgroep niet alleen tijdens de vergaderingen opmerkingen maken en reacties geven op het werk van de adviseurs en ontwerpers, zij zijn ook steeds in de gelegenheid gesteld om lopende het gehele proces schriftelijke reacties in te dienen. Conform afspraak met de leden van de klankbordgroep worden deze eveneens aangeboden bij het advies, zodat college en gemeenteraad hiervan kennis kunnen nemen en dit kunnen betrekken bij hun afweging.

Namens de klankbordgroep Herontwikkeling Oranjeplein e.o.

mr. J.J.P.M. Asselbergs,
Voorzitter



Raadsvoorstel

datum voorstel : 12 augustus 2015
 agendapunt nr. :
 voorstel nr. : 58/2015
 Raadsvergadering : 1 oktober 2015
 commissie : RO
 portefeuillehouder : drs. R.M.A. Molenaar

afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling
 programma : Projecten
 thema : Veelzijdig Veere
 registratie code : 15B.02886
 behandeld door : A.J. Schiettekatte
 e-mail : aj.schiettekatte@veere.nl
 doorkiesnummer : 555262

Onderwerp: Oranjeplein e.o., beeldkwaliteitplan en civiel ontwerp openbare ruimte

Beslispunt

Beslispunt:

Vaststellen van het beeldkwaliteitplan en civieltechnisch ontwerp openbare ruimte, conform het advies van de Klankbordgroep herontwikkeling Oranjeplein e.o.

Inleiding en achtergrond

Op 27 maart 2008 stelde uw raad de toekomstvisie 'Veere Anno' vast met als opdracht om deze uit te werken vanuit het scenario Veelzijdig Veere. Een van de onderwerpen van dit project is 'Placemaking Veere'. Met het project wordt gestreefd naar verbetering van de (be)leefbaarheid van de stad: hogere kwaliteit van de openbare ruimte, een autoluwe stad, vestiging van nieuwe bedrijven en (daarmee) vergroting van de werkgelegenheid. Placemaking stad Veere is een instrument voor dit strategische doel.

Op 4 juli 2013 stelde u het 'Handboek openbare ruimte voor de historische stadskern' vast. Hiermee werden de doelen op lange termijn geschetst voor de grote openbare ruimten in de stad. Een van die ruimten is het Oranjeplein. Hiervoor is als doel geformuleerd: herinrichting en herbebouwing. De herinrichting vereist een civieltechnisch ontwerp. Voor de herbebouwing dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Veere is een beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat we zorgvuldig moeten omgaan met ruimtelijke wijzigingen in de stad. Daarom hebben wij overwogen dat het goed zou zijn om voorafgaand aan het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan op te stellen. Het civieltechnisch ontwerp en het beeldkwaliteitplan zijn nu gereed. Bij beide documenten geldt als leidraad: behoud en waar mogelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Keuzes en argumenten

Het is belangrijk om de samenhang maar ook de verschillen tussen civieltechnisch ontwerp, beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan voor ogen te houden. Kort samengevat komt dit op het volgende neer:

- Bestemmingsplan: juridisch bindend plan voor overheid en burgers, als het gaat om functies en gebruiksmogelijkheden van gronden (en gebouwen)
- Beeldkwaliteitplan: instrument om in woord en beeld het uiterlijk te regelen van bebouwing en openbare ruimte. Onderdeel van het toetsingskader voor de welstandscommissie
- Civieltechnisch ontwerp: plan voor de openbare ruimte met indeling, maatvoering en te gebruiken materialen voor de infrastructuur, zoals bestrating, openbaar groen, bomen (aantallen en soort), parkeersituaties, straatmeubilair, enz.

Beeldkwaliteitplan en civieltechnisch ontwerp richten zich beide op de uiterlijke vormgeving van ruimte en bebouwing. Vanwege deze sterke onderlinge samenhang hebben wij gekozen voor een geïntegreerd proces. Om draagvlak voor deze instrumenten te realiseren in de stad hebben wij een klankbordgroep ingesteld onder onafhankelijk voorzitterschap. In de klankbordgroep zaten ondernemers en particulieren rondom het studiegebied, en vertegenwoordigers van instanties uit de stad. De verslagen van de vergaderingen van de klankbordgroep (met de daarbij behorende reacties) zijn ter kennisname bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Het is uiteraard vrijwel onmogelijk om in een klankbordgroep met een zo omvangrijke en pluriforme samenstelling, te komen tot unanieme standpunten. Dit is ook niet helemaal gelukt. De leden van de klankbordgroep hebben stevige discussies gevoerd, maar wel met respect voor elkaars standpunten en meningen. Dit heeft geleid tot een breed gedragen advies over het beeldkwaliteitplan en het civieltechnisch ontwerp.

Het beeldkwaliteitplan bevat een historische analyse van de stad en haar omgeving. Dit is een belangrijke basis geweest voor de adviseurs. Zij hebben gezocht naar herstel van de structuur en van het fijnmazige stedelijk weefsel van Veere, met de onlosmakelijke relatie met het water als een van de rode draden. Stedenbouwkundig gezien heeft Veere herkenbare clusters aan bebouwing, met duidelijke voor- en achterkanten en kleinschalige binnengebieden (veelal in particulier bezit). Deze uitgangspunten hebben geleid tot 'Oranjeplein Veere, beeldkwaliteitplan'. Het civieltechnisch ontwerp voor de openbare ruimte is hierin opgenomen en is afzonderlijk weergegeven op een tweetal tekeningen, gedateerd 03.04.2015. Op de ene tekening zijn de bomen op het plateau tussen Maurits Bolwerk en Montfoortse Plein wel weergegeven. Dit schetst dus de nieuwe situatie in haar totaliteit. Op de andere tekening zijn de bomen weggelaten, waardoor er goed zicht is op de onderliggende trappenpartij.

In het beeldkwaliteitplan is het studiegebied gesplitst in samenhangende deelgebieden (zie pagina 29). Het advies van de klankbordgroep is op dezelfde wijze opgebouwd. De klankbordgroep stemt voor 8 van de 10 deelgebieden (in meerderheid) in met de voorstellen van de adviseurs en ontwerpers. Daar waar een minderheidsstandpunt is ingenomen is in het advies ook aangegeven voor wie dit geldt en waarom.

Voor 2 deelgebieden adviseert de klankbordgroep om af te wijken van de voorstellen van de adviseurs en ontwerpers. Voor deelgebied 1c (Campveerse Plein) geldt dit in meerderheid, voor deelgebied 2b (Nieuwstraat – noord) adviseert de klankbordgroep unaniem om de voorstellen niet over te nemen. Wij stellen uw raad voor om ook voor deze deelgebieden het advies van de klankbordgroep over te nemen. Dit houdt in dat het beeldkwaliteitplan en het civieltechnisch ontwerp met inachtneming van deze afwijking wordt vastgesteld.

Risico's en kanttekeningen

Het beeldkwaliteitplan is te zien als voorloper van de volgende stap in het proces van de herontwikkeling, namelijk de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is een belangrijke bouwsteen als het gaat om de ruimtelijke verschijningsvorm van nieuwe bebouwing. Voor dit beeldkwaliteitplan – en dus voor de ruimtelijke verschijningsvorm – is breed draagvlak. Dit impliceert niet automatisch hetzelfde voor de functies in deze nieuwe bebouwing. Deze worden in het bestemmingsplan vastgelegd. Denk daarbij aan detailhandel, wonen, horeca en dergelijke. Balans tussen deze functies is belangrijk en hierover worden te zijner tijd bestuurlijke standpunten van uw raad gevraagd.

Geld

Het beeldkwaliteitplan bepaalt de ruimtelijke kaders, voor het geval dát er wordt gebouwd. Het is immers de vraag of de gehele herontwikkeling wordt uitgevoerd en wanneer c.q. volgens welke fasering. Het is daarom moeilijk om nu concreet in te gaan op de financiële kaders. Deze worden in sterke mate bepaald door de toekomstige functies. Commerciële functies leveren immers meer geld op dan culturele functies. Uw raad neemt echter pas een beslissing over de functies bij de vaststelling van het

bestemmingsplan (planning najaar 2016). Ook is het de vraag of alle elementen uit het civieltechnisch ontwerp worden uitgevoerd en zo ja, wanneer en door wie. Als voorbeeld noemen wij de beoogde nieuwe haven. Wij kunnen ons zeer goed voorstellen dat het niet de gemeente is die deze aanlegt en exploiteert, maar een marktpartij. Ook dit heeft effect op kosten en opbrengsten. Verder is er nog geen zicht op eventuele subsidies of andere bijdragen, onderzoek daarnaar is in deze fase nog prematuur.

Aanpak

Samenvattend stellen wij u voor om het advies van de klankbordgroep integraal over te nemen. Zoals aangegeven betekent dit ook overname van haar adviezen voor de deelgebieden 1c en 2b. Dit houdt dus in, vaststelling van het beeldkwaliteitplan met het daarin verwerkte civieltechnisch ontwerp voor de openbare ruimte, met inachtneming van die wijzigingen. Na uw besluit starten wij de procedure voor een nieuw bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

J.F.M. Steinbusch drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden (+corsanummer):

- beeldkwaliteitplan en civieltechnisch ontwerp openbare ruimte (15B.01368 en 15B.01369)
- advies 'Klankbordgroep Herontwikkeling Oranjeplein e.o.' (15B.01415)
- verslagen klankbordgroep (corsanummers 15B.01795, 15B.01796, 15B.01797, 15B.01798, 15B.01799, 15B.01800, 15B.01801)

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

afsluiten vers