



Souburg  **Noord**
natuurlijk wonen

Beeldkwaliteitsplan fase 2

Colofon

Souburg-Noord

Beeldkwaliteitsplan fase 2

Versie: 17 juni 2020

Gemeente Vlissingen
Paul Krugerstraat 1
4382 MA Vlissingen



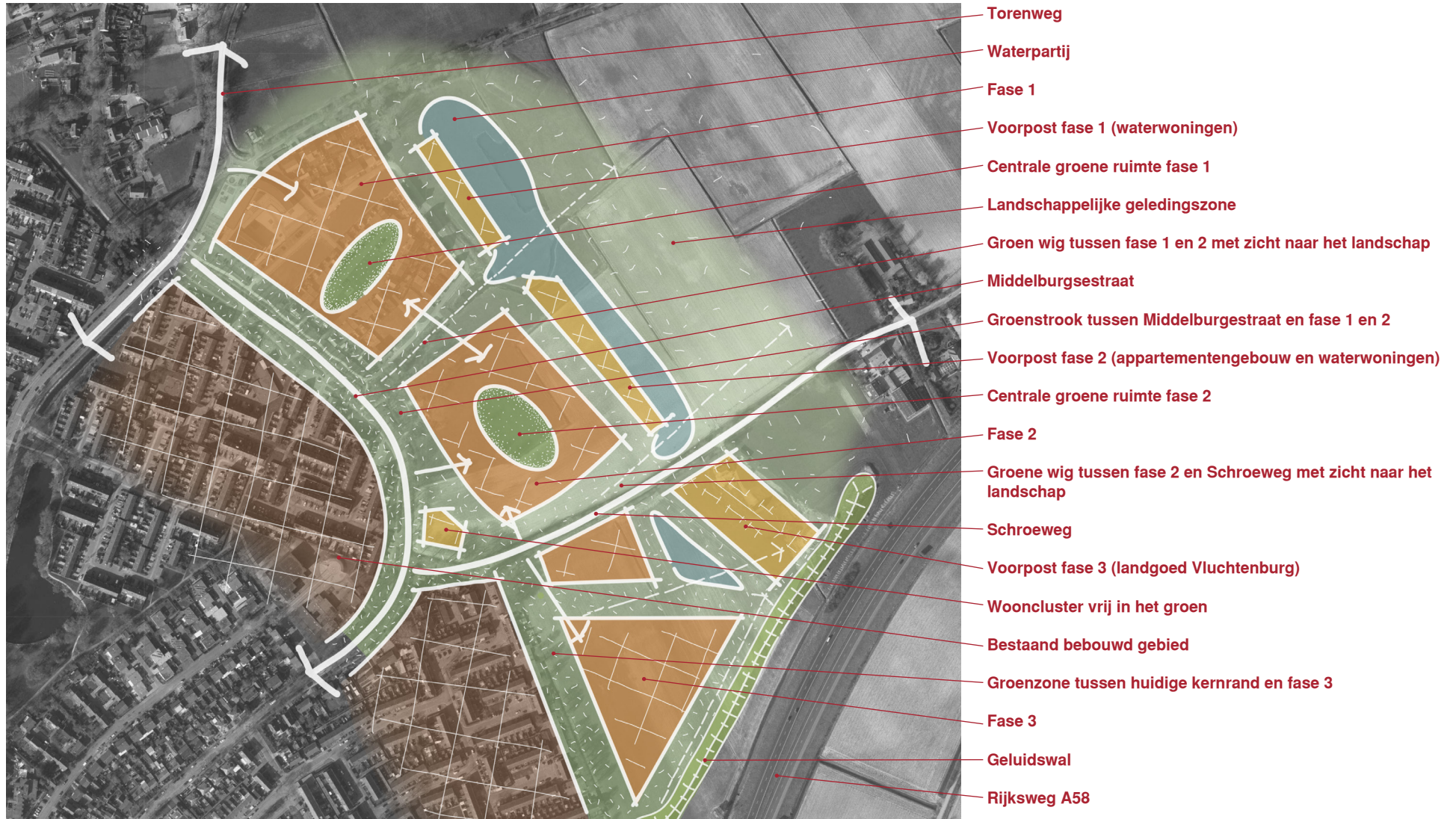
in opdracht van



Inhoudsopgave

1. Ligging en opzet Souburg-Noord	5
2. Stedenbouwkundig plan fase 2	7
3. Lokale inspiratie voor eigentijdse architectuur	9
4. Systematiek van het beeldkwaliteitsplan	10
5. Beeldkwaliteitseisen	11
5.1. Goothoogte	12
5.2. Dakvorm	13
5.3. Materialisering gevel	14
5.4. Dakafdekking	15
5.5. Oriëntatie	16
5.6. Erfafscheidingen	17
6. Inspiratie architectuur	19
6.1. Architectuurstijl	20
6.2. Rooilijnen	21
6.3. Verbijzondering entree	22
6.4. Gevelindeling	23
6.5. Vormgeving aan- en bijgebouwen	24
6.6. Zonnepanelen	25
7. Overzicht eisen en inspiratie	26
8. Welstandstoetsing	29

4



opzet van Souburg-Noord met afzonderlijke woonbuurten omgeven met groen en voorposten in het landschap

Beeldkwaliteitsplan fase 2

1. Ligging en opzet Souburg-Noord

Vlissingen en Middelburg groeien al jaren steeds verder naar elkaar toe. Om te voorkomen dat beide steden aan elkaar groeien zijn er afspraken gemaakt om een landschappelijke geleidingszone tussen beide steden vrij te houden van bebouwing. Oost-Souburg grenst aan die landschappelijke geleidingszone, maar heeft nog geen hoogwaardige afronding van de bebouwde kom. Daarnaast heeft Oost-Souburg een redelijk eenzijdig woningaanbod met voornamelijk grondgebonden rijwoningen in het goedkopere segment. Door dit eenzijdige aanbod is er weinig doorstroming in de lokale woningmarkt. Om te komen tot een hoogwaardige afronding van Oost-Souburg en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen is besloten om Souburg-Noord te bouwen.

De visies “Ieder uniek en samen sterk” en “Begrens de steden en bestem de groene ruimte” voor de geleidingszone Middelburg-Vlissingen gaan voor het landelijke middengebied, naast behoud van het landschap, uit van openheid en aantrekkelijke groene elementen. De geleidingszone beschermt tegen een verdere verstedelijking en functioneert als stedelijk uitloopgebied. Naast agrarisch gebruik passen hierbij ook nieuwe bestemmingen als wonen in het groen, natuurontwikkeling, water, biologische landbouw en recreatie.

Voor Souburg-Noord is het streven dat het landschap en bebouwd gebied als een ritsluiting in elkaar schuiven. Groene wiggen prikken vanuit het buitengebied tot diep in Souburg-Noord. Deze groene ‘inprikkers’ zorgen samen met vrij liggende bebouwingseenheden (voorposten) in het groen voor een geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar het landschap. Een grote waterpartij aan de noordoostzijde vormt de duidelijke afronding van Souburg-Noord en daarmee van Oost-Souburg als geheel. De waterpartij sluit aan op de groene ‘inprikkers’ die samen met de Schroeweg zorgt voor opdeling in drie deelgebieden. Ook aan

de zuidwestzijde komt een groenstrook tussen de huidige kernrand en deze nieuwe woonwijk zodat Souburg-Noord los komt te liggen van de bestaande bebouwde kom. Fase 2 krijgt net als fase 1 een centraal groen plein. Hierdoor kijkt een groot deel van de toekomstige woningen in de toekomst uit over groen.

De hoofdopzet van Souburg-Noord sluit met de voorposten aan op de eerdere visies voor dit gebied waarin de kwalitatieve afronding van de stadsrand van Vlissingen is neergelegd. Daarin is vastgelegd dat de landschappelijke geleidingszone en het stedelijk bebouwd gebied strikt van elkaar gescheiden zijn met uitzondering van drie stedelijke elementen die in het groengebied komen te liggen, de voorposten. Bij het afronden van Vlissingen met deze voorposten gaat het niet om het letterlijk hergebruiken van de vormtaal van de vestingwerken, maar om een moderne interpretatie van een dergelijke begrenzing en opzet. Daarbij bestaan de voorposten uit een evenwichtig geheel met een bebouwingscomponent en een bijbehorende landschappelijke component zoals een aarden wal.

Om deze voorposten aan te laten sluiten bij de specifieke woningvraag in Oost-Souburg is in het huidige plan niet gekozen voor stedelijke bouwblokken, maar kleinschalige clusters van woningen die verweven zijn met het landschap. Voor fase 1 is dat een cluster van 9 waterwoningen die ‘met de voeten’ in het water staan en in fase 2 een kop in de vorm van een appartementengebouw en een staart van wederom waterwoningen. De voorpost van fase 3 is het beoogde landgoed Vluchtenburg. Hiermee zijn de stedelijke elementen zachter dan de oorspronkelijk beoogde ‘bastions’ en ontstaat er een vriendelijke overgang naar het buitengebied en rustig aanzicht van Oost-Souburg vanuit het buitengebied. Louter het appartementengebouw vormt een ‘bastion’.

6



Beeldkwaliteitsplan fase 2

2. Stedenbouwkundig plan fase 2

Met de voltooiing van fase 1 van Souburg-Noord ontdekken meer en meer mensen dat hier een hoogwaardige woonwijk ontstaat. Bijna alle woningen kijken uit op het groen. Van uitkijken over de groene oevers van de waterpartij, tot ecologisch ingerichte groenstroken en het centrale groene plein in het hart van iedere fase. Zo ook in fase 2. De groene omlijsting van fase 2 krijgt een landschappelijke inrichting met extensief beheerd bloemrijk kruidenmengsel met daarin verspreid inheemse bomen zoals de Els, Iep, Winterlinde en Wilg. Ook de oevers bestaan uit bloemrijk kruidenmengsel en specifieke oeverbeplanting met bijvoorbeeld Zilte Bies en Zeeaster. Centraal in de wijk komt een groen plein waar kinderen veilig kunnen spelen. Dit plein is omzoomd met hagen. Zo is er keuze voor avontuurlijk en natuurlijk spelen in de groenzones rondom fase 2 en veilig en rustig spelen op het centrale groene plein.

Rondom het centrale groene plein staan diverse soorten rijwoningen. Deze woningen hebben allen een lage goot ten behoeve van de gewenste dorpse uitstraling. Waar behoefte is aan voldoende slaapkamers op de verdiepingen is de eerste laag bekleed met dakpannen om zo toch een lage goot mogelijk te maken. De woningen ten noordoosten van het centrale groene plein hebben een volledig programma op de begane grond en zijn daarmee levensloopbestendig. Deze rijwoningen zijn één laag met kap. De overige rijwoningen zijn formeel twee lagen met kap, maar hebben door de lage goot toch een dorpse uitstraling. Om de lange horizontale lijnen te breken zijn enkele topgevels voorzien. Bewoners rondom het centrale groene plein parkeren hun auto's uit het zicht op de parkeerterreinen die verscholen liggen in de hoeken.

De buitenste ring met woningen is opener en dorpser met louter vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. De woningen verspringen van elkaar voor wat betreft de afstand tot de weg om daarmee het landelijke beeld te versterken. De kaprichting is overwegend haaks op de weg al is er ook variatie mogelijk ten behoeve van een afwisselend beeld. De hagen aan de voorzijde van de percelen versterken verder het dorpse beeld. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein door lange en/of brede inritten.

In de landschappelijke zone die fase 2 omzoomt zijn bijzondere woningen voorzien. Nabij de aansluiting van de Schroeweg op de Middelburgsestraat is ruimte voor een klein wooncluster vrij in het groen. Aan de zijde van de waterpartij komt een cluster van zes waterwoningen. In het verlengde van de waterwoningen staat een appartementengebouw van vier bouwlagen. Deze appartementen kijken grotendeels uit over de waterpartij en het buitengebied. Het appartementengebouw markeert en verbijzondert de 'ontmoeting' van de groene wig met de waterpartij en vormt een markant bolwerk.

7

8



individuele panden met kaprichting loodrecht op de weg....



.... maar ook woningen evenwijdig aan de weg. Iedere woning is verschillend, toch is er een rustig beeld door eenduidig kleur- en materiaalgebruik



grote tuinen en lage goot zorgen voor dorps beeld.



af en toe een witte woning zorgt voor afwisseling



klein perceel maar toch heel groen



bruine en rode bakstenen zijn de gebruikelijke metselstenen in de omgeving

3. Lokale inspiratie voor eigentijdse architectuur

Souburg-Noord ligt op de overgang van Oost-Souburg naar de landschappelijke geleidingszone tussen Vlissingen en Middelburg. Hierdoor is Souburg-Noord zichtbaar vanuit het buitengebied en heeft deze wijk dus ook invloed op de beleving in dit landschappelijk gebied. Het is van belang te gaan voor een ruimtelijk beeld dat passend is in het Walcherse landschap. Echter betekent dat niet dat puur traditionele/landelijke architectuur het uitgangspunt is. Ook fase 1 van Souburg-Noord is geen traditionele buurt geworden. Wel is voor fase 2 onderzocht welke kenmerken typisch zijn voor de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving. Die elementen zien we graag terugkomen in eigentijdse woningen in fase 2 waarmee Souburg-Noord de verbinding verzorgt tussen het verleden en heden.

Voor wat betreft de gevels zien we bij oudere woningen in de omgeving vooral metselwerk in de bruine en rode kleur. Een enkele woning heeft een witte gevel. Bijna alle woningen hebben een lage goot met een zadeldak of mansarde dak. De nokrichting varieert van loodrecht op de weg, waardoor een mooi ritme ontstaat, tot evenwijdig aan de weg. Op enkele plekken staan de woningen dicht op de weg, maar op veel plekken hebben de woningen een groene voortuin die met een haag is gescheiden van het openbare gebied. Deze stijlkenmerken hebben de basis gevormd voor de woningen rondom het centrale groene plein en de woningen in de buitenste ring.

Voor de bebouwing die vrij in de groene zone rondom ligt, gelden andere uitgangspunten. Het oorspronkelijke bestemmingsplan stelt dat deze woningen in samenhang met het woongebied gerealiseerd moeten worden, maar dat ook integratie met het landelijk gebied van belang is.

“De relatie stadsrand en geleidingszone beweegt zich tussen uitersten: contrasteren met of conformeren aan de omgeving.” Het advies “Begrens de steden en bestem de groene ruimte” van de provincie Zeeland geeft verder aan dat de voorposten zijn op te vatten als een hedendaags ‘bastion’. De bebouwing moet overkomen als een kwalitatief hoogwaardig en samenhangend geheel met een bij voorkeur eigentijdse markante architectuur. De bebouwing vormt de voorkant van de stadgrens en is gericht op het landelijke middengebied van de geleidingszone. De landschappelijke component zorgt voor een zorgvuldige inpassing in het landschap.

9



visie voor de landschappelijke geleidingszone tussen Middelburg en Vlissingen met 'markante bolwerken' als voorposten van Souburg-Noord

4. Systematiek van het beeldkwaliteitsplan

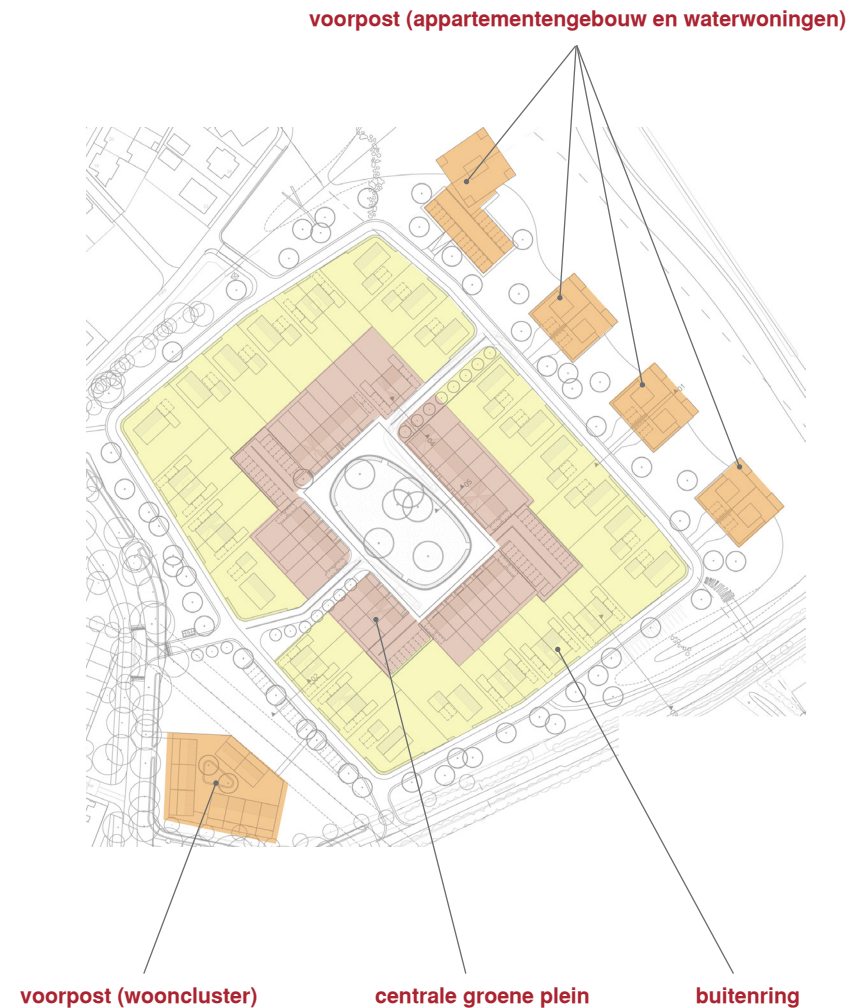
Met dit beeldkwaliteitsplan zoekt de gemeente Vlissingen naar balans tussen enerzijds een bepaalde mate van eenheid in de wijk met een dorpse en rustige uitstraling en anderzijds creatieve vrijheid voor de initiatiefnemers. Balans tussen eenheid en diversiteit en balans tussen harde regels en inspiratie. Dit is vertaald naar het borgen van de basiskwaliteit door een beperkt aantal **toetsbare criteria waar de woningen minimaal aan moeten voldoen: "beeldkwaliteitseisen"**. Deze criteria zorgen voor een rustig aanzicht zoals ook in oude Walcherse dorpen vroeger doorgaans een bepaalde mate van eenheid was in het beeld door eenduidig materiaalgebruik en vormtaal. Bouwplannen moeten voldoen aan deze harde regels.

10

Buiten deze toetsbare criteria biedt dit beeldkwaliteitsplan **inspiratie om richting te geven aan de architectuur naar een beeld passend bij de regionale context: "Inspiratie architectuur"**. Verschillende kenmerken uit de regionale architectuur zijn daarvoor beschreven en verbeeld en mogen een eigentijdse vertaling krijgen in Souburg-Noord. Bouwplannen voldoen bij voorkeur aan deze ingrediënten ter inspiratie, maar dat is niet verplicht. Voor alle criteria en inspiratie geldt dat de tekst leidend is.

Om het onderscheid tussen de drie sferen binnen het stedenbouwkundig plan zichtbaar te maken en te versterken zijn zowel de beeldkwaliteitseisen als de inspiratie onderverdeeld naar de drie deelgebieden. De drie deelgebieden zijn het "centrale groene plein", de "buitenring" en "voorposten". Zie bijgevoegde kaart. Aan het einde van dit beeldkwaliteitsplan is een schema opgenomen met een opsomming van de eisen en inspiratie per deelgebied.

Beeldkwaliteitsplan fase 2



5. Beeldkwaliteitseisen

5. Beeldkwaliteitseisen

5.1. Goothoogte

Essentieel voor een dorps uitstraling is een lage goot. De woningen zijn dan ook één laag met kap. Om toch courante volumes te kunnen maken zijn mansardekappen mogelijk waarbij de eerste verdieping is opgenomen in de kap zodat een lage goot gerealiseerd wordt. De voorposten hebben ieder een eigen goothoogte. De maximale goothoogtes en wijze van meten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

centrale groene plein:

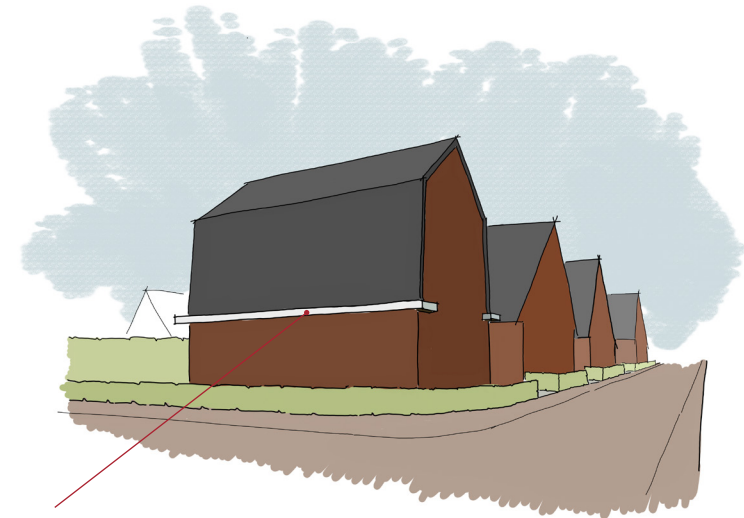
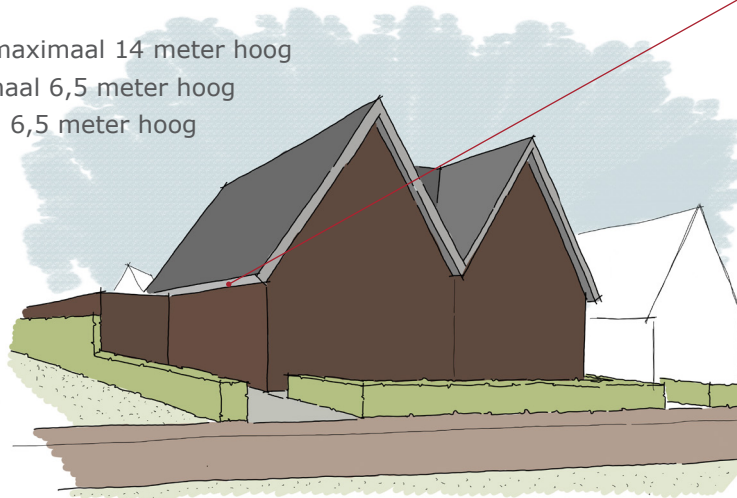
- maximaal 4 meter hoog
- ter plaatse van topgevel max. 6,5 m. hoog
- max. 6,5 m. hoog voor een zakgoot bij twee-onder-één-kap woningen

12 buitenring:

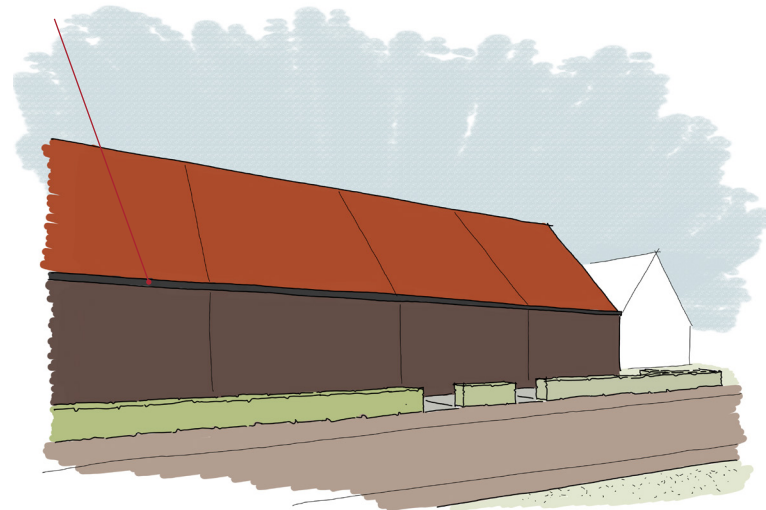
- maximaal 4 meter hoog voor de twee-onder-één-kap woningen
- max. 6,5 m. hoog voor een zakgoot bij twee-onder-één-kap woningen
- maximaal 3,5 meter hoog voor de vrijstaande woningen

voorposten:

- appartemengebouw: maximaal 14 meter hoog
- waterwoningen: maximaal 6,5 meter hoog
- wooncluster: maximaal 6,5 meter hoog



een lage goot voor een dorps en landelijk beeld voor de woningen rondom het centrale groene plein en in de buitenring



5. Beeldkwaliteitseisen

5.2. Dakvorm

De woningen krijgen een traditionele kap in de vorm van een zadeldak of mansardekap. Wolfseinden zijn niet passend hierbij. De kaprichting is evenwijdig aan de straat rondom het centrale groene plein en loodrecht op de straat in de buitenring. Bij twee-onder-één-kap-woningen kan daarvan afgeweken worden waarbij de kap van minimaal één woning aansluit bij de geldende eis in dat gebied. Om zich te kunnen onderscheiden zijn bij de voorposten ook moderne kapvormen toegestaan.

Centrale groen plein:

- mansarde- of zadeldak
- geen wolfseinden
- nokrichting evenwijdig aan straat
- topgevels toegestaan

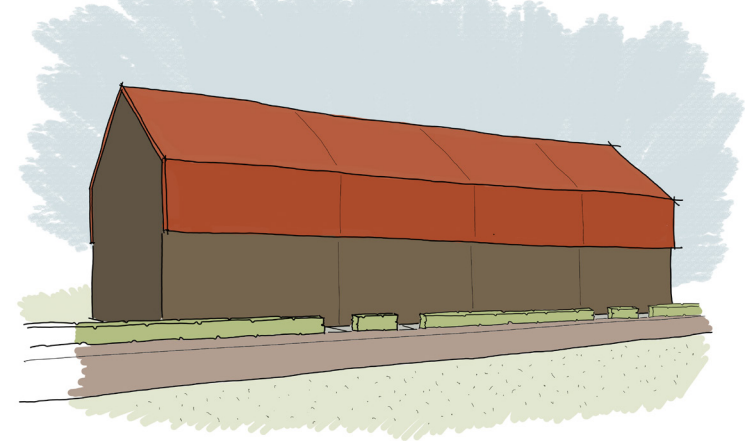
Buitenring

- mansarde- of zadeldak
- geen wolfseinden
- nokrichting loodrecht op de straat
- per straatwand één nok evenwijdig aan straat toegestaan (al dan niet aanvullend op hoekwoning)

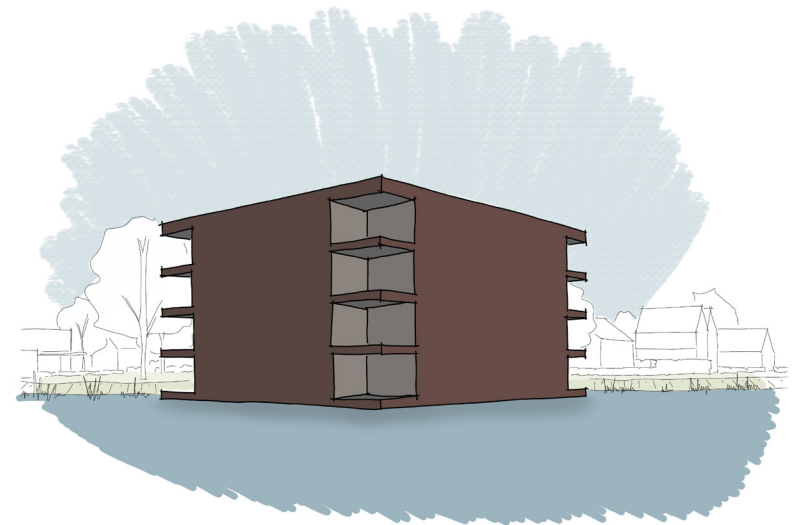
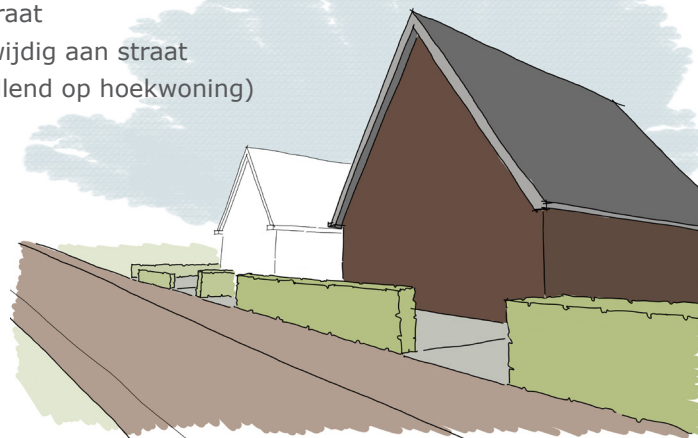
Voorposten:

- appartementengebouw: vrij
- waterwoningen: plat
- wooncluster: vrij

mansardekap evenwijdig aan de straat



zadeldak loodrecht de straat



5. Beeldkwaliteitseisen

5.3. Materialisering gevel

De woningen krijgen robuuste gevels met rood, bruin of rood-bruin metselwerk. Enkele woningen in de buitenring zijn wit gekeimd, maar niet meer dan twee per straatwand en geen twee gekeimde woningen naast elkaar. De voorposten zoeken de balans tussen eenheid en verschil door het gebruik van traditionele (ogende) materialen met een eigentijds ontwerp en detaillering

14

Centrale groene plein:

- bakstenen metselwerk
- rood, bruin of rood-bruin

Buitenring:

- bakstenen metselwerk
- rood, bruin of rood-bruin
- wit gekeimd metselwerk, max. 2 woningen per straatwand en niet naast elkaar

Voorposten:

- traditioneel (ogend) materiaalgebruik zoals metselwerk, hout of leien in hedendaagse vormtaal



5. Beeldkwaliteitseisen

5.4. Dakafdekking

De woningen worden afgedekt met gebakken dakpannen. Zwart/donkergrijs aan de buitenring en rode pannen rondom het centrale groene plein. Hiermee ontstaat enerzijds rust en anderzijds onderscheid tussen de 'binnen- en buitenwereld'. De voorposten zijn vrij in de te kiezen dakafdekking.

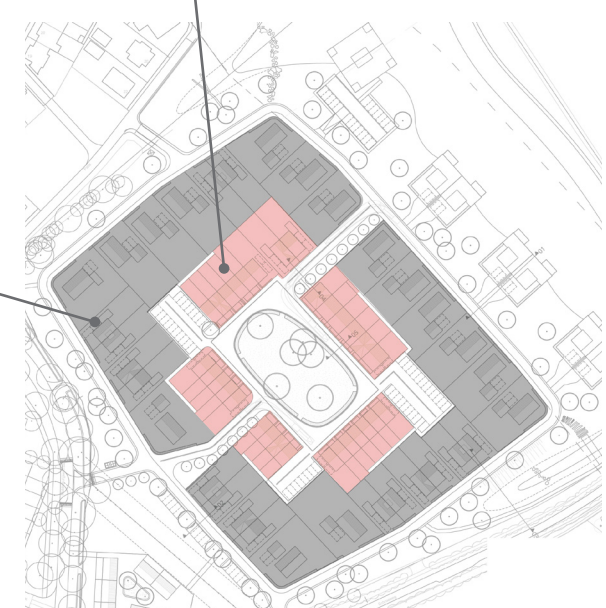
Centrale groene plein:

- keramische dakpannen
- rood

Buitenring:

- keramische dakpannen
- zwart of donkergrijs

Voorposten: vrij



5. Beeldkwaliteitseisen

5.5. Oriëntatie

Ten behoeve van een prettige openbare ruimte is het van belang dat er visuele interactie is met de woningen. Blinde gevels zorgen voor een onprettig gevoel door de beperkte sociale controle en beperkte beeldkwaliteit. Gevels die gericht zijn op de openbare ruimte dienen dan ook minimaal twee gevelopeningen te hebben. De voorposten staan vrij in de ruimte en dienen dan ook aan alle zijden voorzien te zijn van een representatieve gevel.

Centrale groene plein:

- woningen hebben de voorgevel met voldoende gevelopeningen richting de straat
- hoekpanden hebben op de kop een representatieve gevel met minimaal twee gevelopeningen

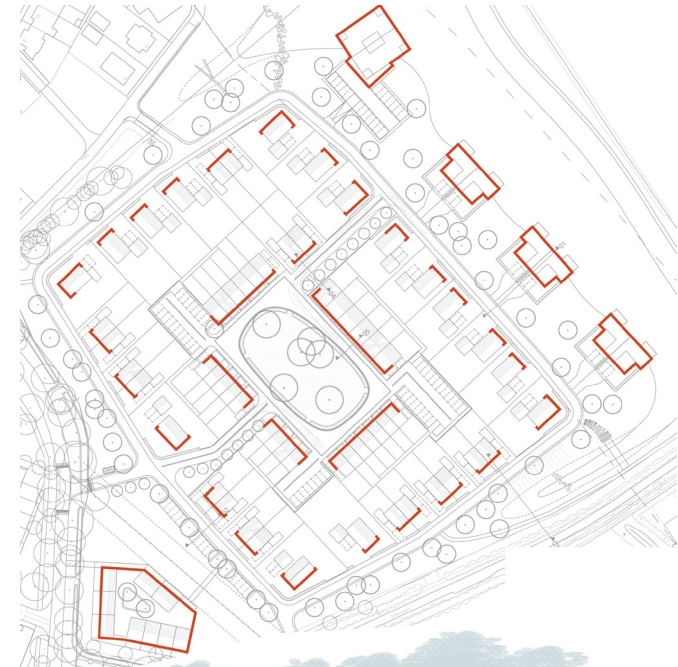
16

Buitenring:

- woningen hebben de voorgevel met voldoende gevelopeningen richting de straat
- panden op een hoek hebben richting beide straten een voorgevel
- twee-onder-één-kap woningen op hoeken hebben een representatieve zijgevel met de voordeur en minimaal één gevelopening

Voorposten:

- alzijdige oriëntatie met hoogwaardige gevels in alle richtingen



in de buitenring hebben hoekpanden aan beide zijden een representatieve voorgevel



representatieve kopgevels rondom het centrale groene plein

5. Beeldkwaliteitseisen

5.6. Erfafscheidingen

Om te zorgen voor een optimale aansluiting op het aangrenzende buitengebied worden percelen afgebakend met groene erfafscheidingen. Door uniforme hagen en begroeide hekwerken voor te schrijven ontstaat een rustig en landschappelijk beeld. De eisen gelden louter voor erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied. Het verdient de voorkeur dat ook de overige erfafscheidingen met levend groend worden uitgevoerd. De voorposten staan vrij in het groen waarbij het van belang is dat het groen en het water tot aan de gevel of het perceel doorloopt. Waar bij de voorposten toch een erfafscheiding nodig is, is dat een lage haag, keermuur of schanskorf.

Centrale groene plein

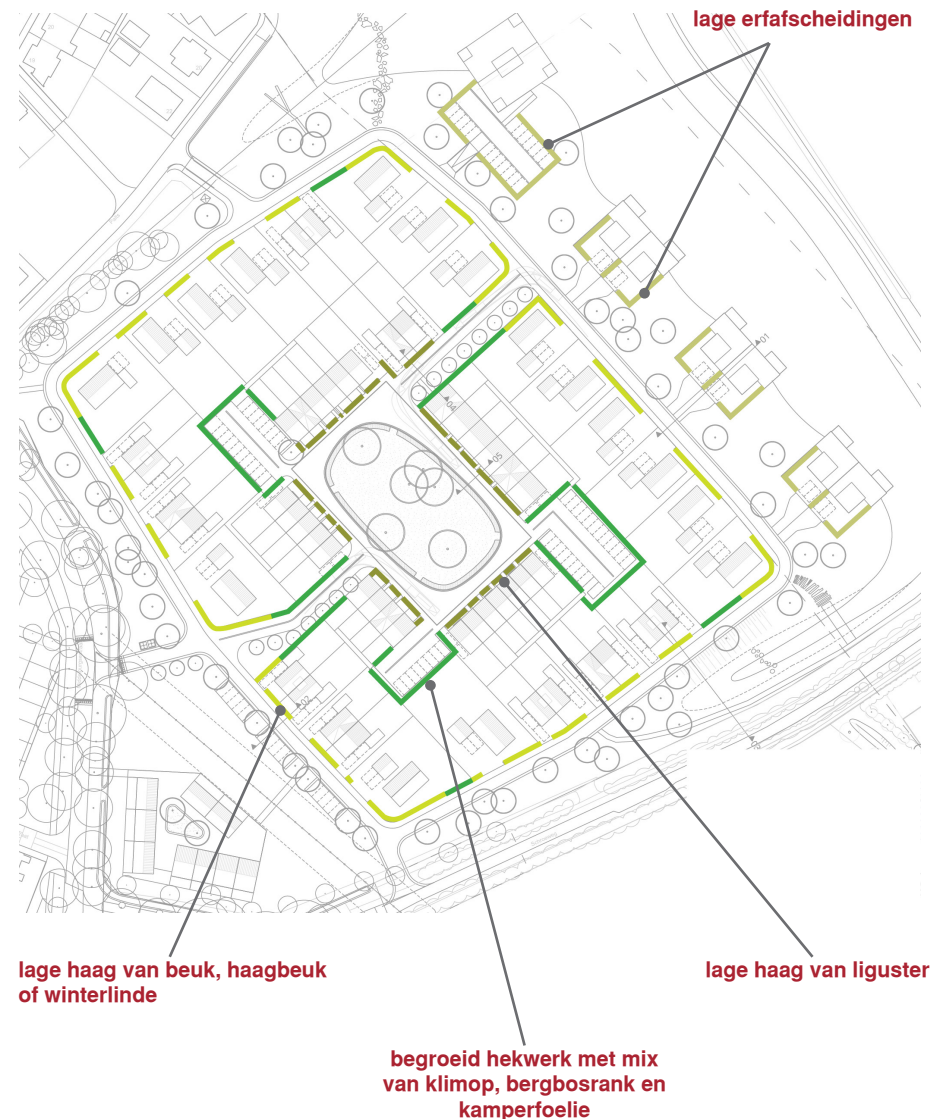
- voorzijde: lage hagen van maximaal 1 meter hoog (liguster)
- zijdelingse perceelsgrenzen en achterzijde grenzend aan openbaar gebied: hoge begroeide hekwerken tot maximaal 2 meter hoog (mix van klimop, bergbosrank en kamperfoelie)

Buitenring

- voorzijde: lage hagen van maximaal 1 meter hoog tot minimaal 1 meter achter de voorgevel (beuk, haagbeuk of winterlinde)
- zijdelingse perceelsgrenzen en achterzijde grenzend aan openbaar gebied: hoge begroeide hekwerken tot maximaal 2 meter hoog (mix van klimop, bergbosrank en kamperfoelie)

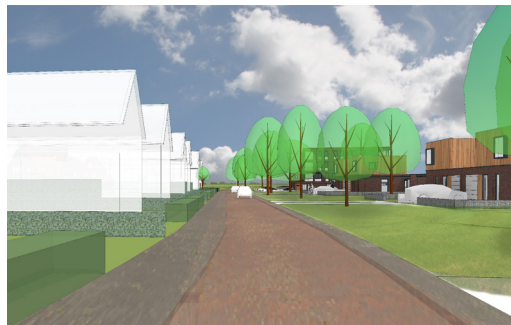
Voorposten

- het appartementengebouw en parkeren wordt afgebakend met bijvoorbeeld lage keermuren, schanskorven, hagen en/of taluds
- groene zone loopt bij de waterwoningen door tot aan de bebouwing of tot een lage erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog
- wooncluster: openbaar groen loopt door tot aan erf, bebouwing of haag





18



6. Inspiratie architectuur

6. Inspiratie architectuur

6.1. Architectuurstijl

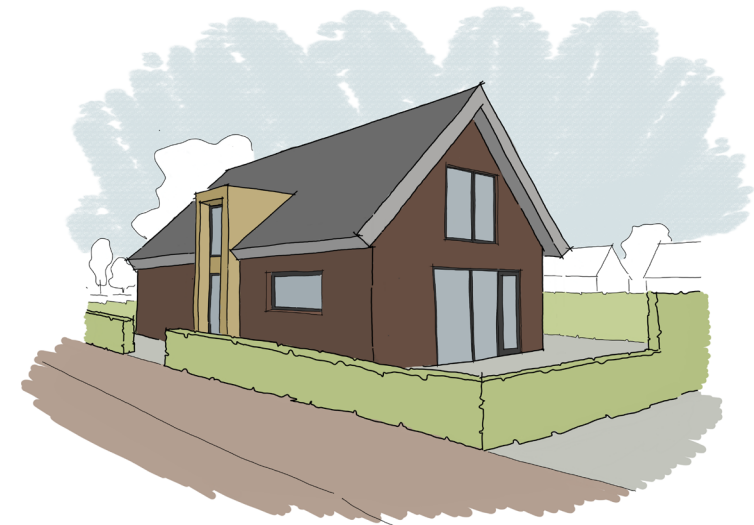
Zoek naar een spannende combinatie van traditionele en moderne architectuur binnen een woning waarbij een traditionele hoofdmassa de basis vormt. Dat kan bijvoorbeeld door te kiezen voor een traditionele hoofdmassa met een hedendaagse detaillering en met toevoegingen zoals erkers, topgevels of dakkapellen die modern zijn vormgegeven. Bij de voorposten mag ook de hoofdmassa modern zijn vormgegeven.

Centrale groene plein: traditionele hoofdmassa met moderne detaillering of toevoegingen

Buitenring: traditionele hoofdmassa met moderne detaillering of toevoegingen

20

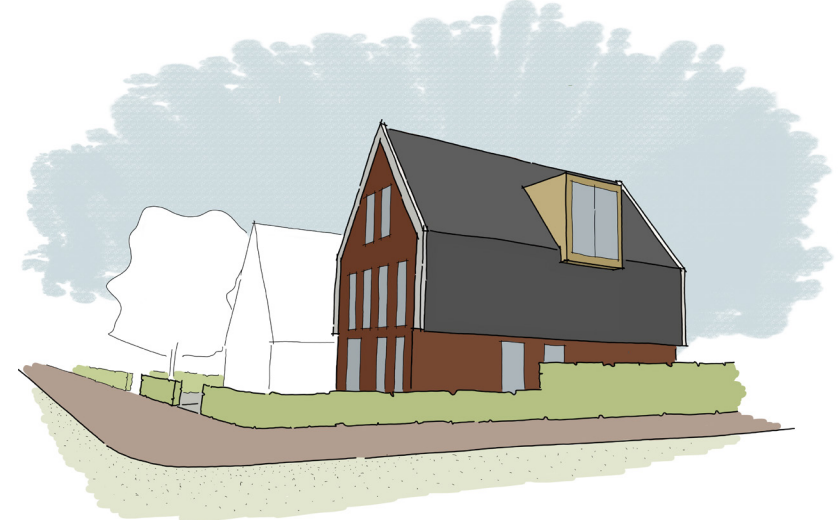
Voorposten: moderne vormentaal, maar zoek met bijvoorbeeld de massa, kleurstelling, materiaalgebruik, gevelindeling en/of detaillering naar maximale inpassing in de groene zone



traditionele hoofdmassa met eigentijdse detaillering



moderne vormentaal voor de voorposten



6. Inspiratie architectuur

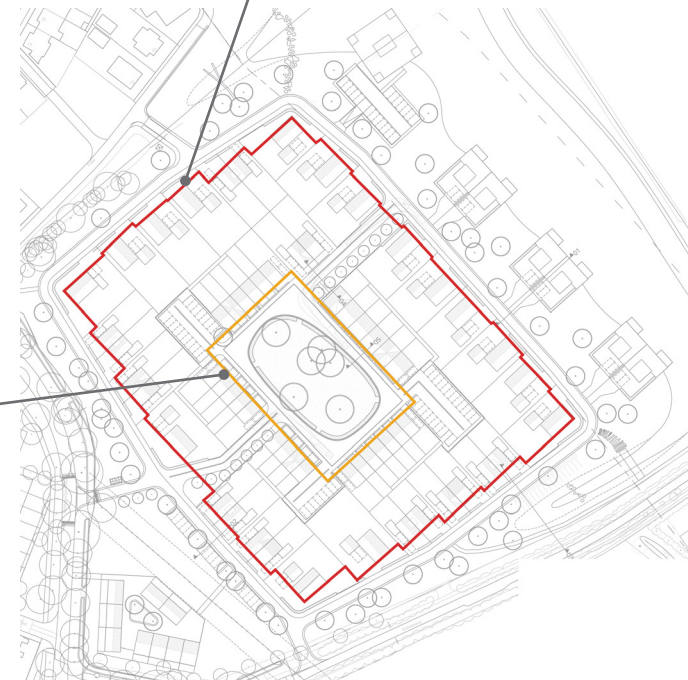
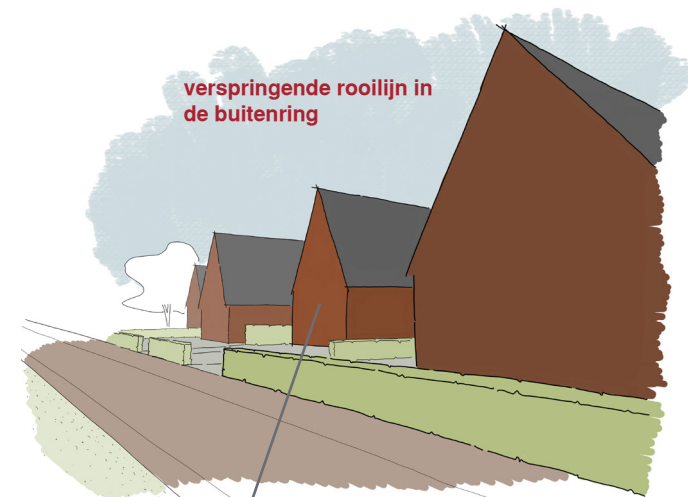
6.2. Rooilijnen

Aan de buitenzijde is een geleidelijke overgang van het buitengebied naar woongebied gewenst waarbij een rafelrand ontstaat door wisselende rooilijnen. Zo ontstaat een ongedwongen dorpse sfeer. Het centrale groene plein vraagt juist een sterke afbakening waar rechte rooilijnen bij horen.

Centrale groene plein: rechte voorgevelrooilijn ter sterke afbakening van het groene plein

Buitenring: verspringende voorgevelrooilijn met aan de zijde van de waterpartij subtiële verspringingen

Voorposten: blokken vrij liggend in het groen



6. Inspiratie architectuur

6.3. Verbijzondering entree

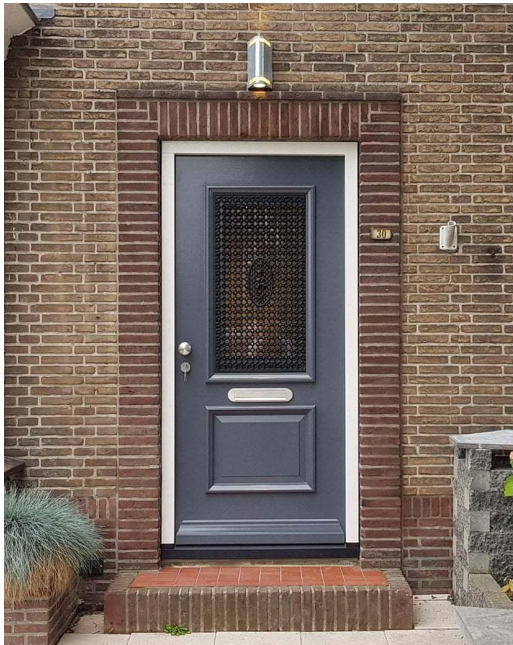
Traditionele woningen in de regio hebben, vooral de rijkere, veelal een omlijsting om de voordeur en (versierde) bovenlicht. Zoek naar hedendaagse interpretaties van historische omlijstingen en bovenlichten bij voordeuren door het gebruik van bijvoorbeeld bijzondere detaillering metselwerk, natuursteen of kleurverschil in baksteen.

Centrale groene plein: hedendaagse interpretatie bovenlicht of omlijsting voordeur

Buitenring: hedendaagse interpretatie bovenlicht of omlijsting voordeur

Voorposten: entree markeren in lijn met architectuurstijl

22



6. Inspiratie architectuur

6.4. Gevelindeling

Ten behoeve van het dorps karakter zijn gevelopeningen als het ware geponste gaten in de gevel met diepe neggen en metselwerk rondom. Het mestelwerk overheerst het beeld. Ramen en deuren die door middel van hout- of plaatwerk met elkaar verbonden zijn, zijn niet gewenst. Bij de voorposten is meer ruimte voor een moderne indeling van de gevel, maar zoek wel naar een rustig gevelbeeld. Aangezien de voorposten vrij in het groen staan is het van belang dat alle gevels representatief zijn vormgegeven met voldoende gevelopeningen ten behoeve van een alzijdige oriëntatie.

Centrale groene plein:

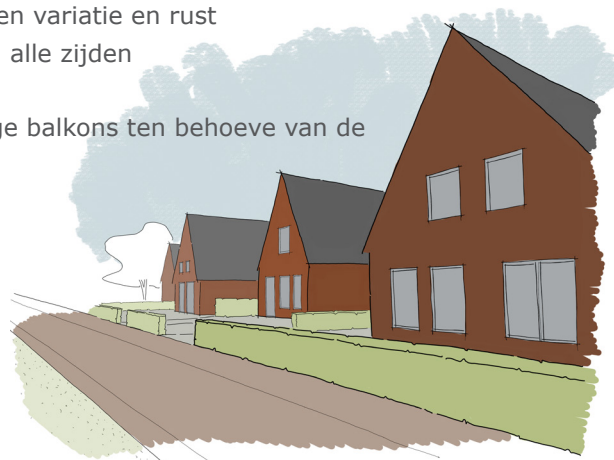
- gevelopeningen zijn geponste gaten
- onderscheid tussen verdiepingen
- gevelopeningen niet met elkaar verbinden d.m.v. hout of plaatwerk

Buitenring:

- gevelopeningen zijn geponste gaten
- onderscheid tussen verdiepingen
- gevelopeningen niet met elkaar verbinden d.m.v. hout of plaatwerk

Voorposten:

- eigentijdse gevelindeling met balans tussen variatie en rust
- representatieve opengewerkte gevels aan alle zijden
- overwegend verticale gevelindeling
- het appartementengebouw heeft inpandige balkons ten behoeve van de 'bastionwerking'



23



6. Inspiratie architectuur

6.5. Vormgeving aan- en bijgebouwen

Bijgebouwen en aanbouwen sluiten ook aan bij het gewenste landelijke en dorpse karakter door ze gepotdekseld uit te voeren. Bij voorkeur hebben de aan- en bijgebouwen een kap die voor wat betreft de vorm, hellingshoek en afdekking gelijk is aan de woning. De voorposten dienen zo compact mogelijk te zijn en vrij in het landschap te staan. Losstaande bijgebouwen passen daar niet bij en vormen een integraal onderdeel van de hoofdmassa.

Centrale groene plein:

- gepotdekselde houten gevel in zwarte kleur

Buitenring:

- gepotdekselde houten gevel in zwarte kleur
- bij voorkeur dakvorm en dakafdekking gelijk aan woning

Voorposten: geen losstaande bijgebouwen, maar functies integreren in hoofdgebouw

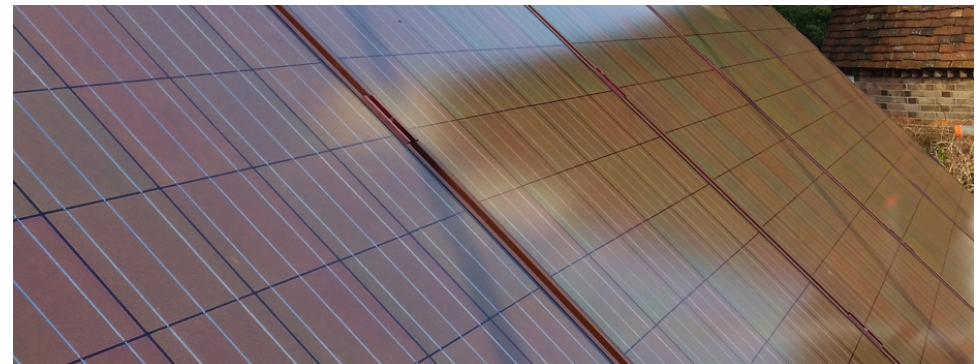


6. Inspiratie architectuur

6.6. Zonnepanelen

Voor alle drie de deelgebieden is het advies uit te gaan van een rustige vormgeving door de volgende aandachtspunten in acht te nemen:

- zorg ervoor dat de zonnepanelen niet teveel de aandacht trekken
- als u de keuze heeft: zorg voor plaatsing van panelen op het dakvlak dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en/of in de kleur van de dakpannen
- denk ook aan plaatsing van zonnepanelen op aan- en bijgebouwen
- zonnepanelen vallen minder op als zij in de dakbedekking worden opgenomen (niet op de dakpannen maar in plaats van de dakpannen)
- leg zonnepanelen in eenvoudige vierkante of rechthoekige vormen
- wees zorgvuldig in het bepalen van de verhouding tussen de panelen en het totale dakvlak door uit te gaan van symmetrie en een minimale afstand tot de dakrand van 50 cm.
- zorg dat materiaal en kleurtoon van de zonnepanelen passen bij het hoofdmateriaal van het dakvlak: maak contrasten niet te groot
- het paneelkader en raster is in de kleur van het paneel
- houd bij platte daken voldoende afstand tot de dakrand en/of zorg voor een opstaande dakrand



7. Overzicht eisen en inspiratie

26

	Centrale groene plein	Buitenring	Voorposten
Beeldkwaliteitseisen			
Goothoogte	<ul style="list-style-type: none"> – max. 4 m. hoog – ter plaatse van topgevel max. 6,5 m. hoog – max. 6,5 m. hoog voor een zakgoot bij twee-onder-één-kap woningen 	<ul style="list-style-type: none"> – max. 4 m. hoog bij twee-onder-één-kap woningen – max. 6,5 m. hoog voor een zakgoot bij twee-onder-één-kap woningen – max. 3,5 m. hoog bij vrijstaande woningen 	<ul style="list-style-type: none"> – appartementengebouw: max. 14 m. – waterwoningen: max. 6,5 m. – wooncluster: max. 6,5 m.
Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> – mansarde- of zadelpak zonder wolfseinden – nokrichting evenwijdig aan straat – topgevels toegestaan 	<ul style="list-style-type: none"> – mansarde- of zadelpak zonder wolfseinden – nokrichting loodrecht op de straat – per straatwand max. 1 nok evenwijdig aan straat toegestaan (al dan niet aanvullend op hoekwoning) 	<ul style="list-style-type: none"> – appartementengebouw: vrij – waterwoningen: plat – wooncluster: vrij
Materialisering gevel	<ul style="list-style-type: none"> – bakstenen metselwerk – rood, bruin of rood-bruin 	<ul style="list-style-type: none"> – bakstenen metselwerk – rood, bruin of rood-bruin – wit gekeimd metselwerk, max. 2 woningen per straatwand en niet naast elkaar 	<ul style="list-style-type: none"> – traditioneel (ogend) materiaalgebruik zoals metselwerk, hout of leien in hedendaagse vormtaal
Dakafdekking	<ul style="list-style-type: none"> – keramische dakpannen – rood 	<ul style="list-style-type: none"> – keramische dakpannen – zwart of donkergrijs 	<ul style="list-style-type: none"> – vrij
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> – woningen hebben de voorgevel met voldoende gevelopeningen richting de straat – hoekpanden hebben op de kop een representatieve gevel met minimaal twee gevelopeningen 	<ul style="list-style-type: none"> – woningen hebben de voorgevel met voldoende gevelopeningen richting de straat – panden op de hoek hebben richting beide straten een voorgevel – twee-onder-één-kap woningen op hoeken hebben een representatieve zijgevel met de voordeur en minimaal één gevelopening 	<ul style="list-style-type: none"> – alzijdige oriëntatie met hoogwaardige gevels in alle richtingen
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> – voorzijde: lage hagen van maximaal 1 meter hoog (liguster) – zijdelingse perceelsgrenzen en achterzijde grenzend aan openbaar gebied: hoge begroeide hekwerken tot maximaal 2 m. hoog (mix van klimop, bergbosrank en kamperfoelie) 	<ul style="list-style-type: none"> – voorzijde: lage hagen van maximaal 1 meter hoog tot minimaal 1 m. achter de voorgevel (beuk, haagbeuk of winterlinde) – zijdelingse perceelsgrenzen en achterzijde grenzend aan openbaar gebied: hoge begroeide hekwerken tot maximaal 2 m. hoog (mix van klimop, bergbosrank en kamperfoelie) 	<ul style="list-style-type: none"> – het appartementengebouw en parkeren wordt afgebakend met bijvoorbeeld lage keermuren, schanskorven, hagen en/of taluds – groene zone loopt bij de waterwoningen door tot aan de bebouwing of lage erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog – wooncluster: openbaar groen loopt door tot aan erf, bebouwing of haag

Inspiratie	Centrale groene plein	Buitenring	Voorposten
Architectuurstijl	<ul style="list-style-type: none"> – hedendaagse traditionele hoofdmassa met moderne detaillering of toevoegingen 	<ul style="list-style-type: none"> – hedendaagse traditionele hoofdmassa met moderne detaillering of toevoegingen 	<ul style="list-style-type: none"> – moderne vormtaal, maar zoek met bijvoorbeeld massa, kleurstelling, materiaalgebruik, gevelindeling en/of detaillering naar maximale inpassing in groene zone
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> – rechte voorgevelrooilijn ter sterke afbakening van het groene plein 	<ul style="list-style-type: none"> – verspringende voorgevelrooilijn met aan de zijde van de waterpartij subtiele verspringingen 	<ul style="list-style-type: none"> – blokken vrij liggend in het groen
Verbijzondering entree	<ul style="list-style-type: none"> – hedendaagse interpretatie bovenlicht of omlijsting voordeur 	<ul style="list-style-type: none"> – hedendaagse interpretatie bovenlicht of omlijsting voordeur 	<ul style="list-style-type: none"> – entree markeren in lijn met architectuurstijl
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none"> – gevelopeningen zijn geponste gaten – onderscheid tussen verdiepingen – gevelopeningen niet met elkaar verbinden d.m.v. hout of plaatwerk 	<ul style="list-style-type: none"> – gevelopeningen zijn geponste gaten – onderscheid tussen verdiepingen – gevelopeningen niet met elkaar verbinden d.m.v. hout of plaatwerk 	<ul style="list-style-type: none"> – eigentijdse gevelindeling met balans tussen variatie en rust – representatieve opengewerkte gevels aan alle zijden – overwegend verticale gevelindeling – het appartementengebouw heeft inpandige balkons
Vormgeving aan- en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> – gepotdekselde houten gevel in zwarte kleur 	<ul style="list-style-type: none"> – gepotdekselde houten gevel in zwarte kleur – bij voorkeur dakvorm en dakafdekking gelijk aan woning 	<ul style="list-style-type: none"> – geen losstaande bijgebouwen, maar functies integreren in hoofdgebouw
Zonnepanelen	<ul style="list-style-type: none"> – laat zonnepanelen niet teveel aandacht trekken – indien mogelijk plaats panelen op het dakvlak dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte – plaats panelen ook op aan- en bijgebouwen – neem panelen op in de dakpannen in plaats van er op – leg panelen in eenvoudige vierkante of rechthoekige vormen – zorg dat materiaal en kleurtoon van de panelen en de kaders passen bij dakpannen – houd bij platte daken voldoende afstand tot de dakrand en/of zorg voor een opstaande dakrand 	<ul style="list-style-type: none"> – laat zonnepanelen niet teveel aandacht trekken – indien mogelijk plaats panelen op het dakvlak dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte – plaats panelen ook op aan- en bijgebouwen – neem panelen op in de dakpannen in plaats van er op – leg panelen in eenvoudige vierkante of rechthoekige vormen – zorg dat materiaal en kleurtoon van de panelen en de kaders passen bij dakpannen – houd bij platte daken voldoende afstand tot de dakrand en/of zorg voor een opstaande dakrand 	<ul style="list-style-type: none"> – laat zonnepanelen niet teveel aandacht trekken – indien mogelijk plaats panelen op het dakvlak dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte – plaats panelen ook op aan- en bijgebouwen – neem panelen op in de dakpannen in plaats van er op – leg panelen in eenvoudige vierkante of rechthoekige vormen – zorg dat materiaal en kleurtoon van de panelen en de kaders passen bij dakpannen – houd bij platte daken voldoende afstand tot de dakrand en/of zorg voor een opstaande dakrand

8. Welstandstoetsing

In dit beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van een minimale set aan harde beeldkwaliteitseisen met daarbij diverse aandachtspunten die gelden als inspiratiebron voor de architectuur. Het benoemen van kwaliteitsambities en -eisen is één ding, het realiseren ervan een tweede. Daartoe wordt dit beeldkwaliteitsplan samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Vlissingen. Na vaststelling dienen bouwplannen bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning getoetst te worden door de gemeente Vlissingen aan de gestelde eisen. Dit geldt als de formele toetsing. Daarnaast moet vooral informele borging plaats vinden. Dit houdt in dat vanaf het begin de kwaliteitsambities als vanzelfsprekend erkend worden en gedeeld en toegelicht aan potentiële kopers en bouwers. Dus ruim voordat een kavel wordt afgenomen en de architect start met ontwerpen. De kracht van het beeldkwaliteitsplan zit niet in het hanteren ervan als dwang- en correctiemiddel. De betekenis als inspirerend instrument heeft de voorkeur.

De beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan, die kunnen worden vertaald in harde regels en op de verbeelding, worden opgenomen in het bestemmingsplan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de goothoogte en voorgevelrooilijn. Daarmee ontstaat er een toetsingsgrond voor de beoordeling van bouwaanvragen. Deze en de overige beeldkwaliteitseisen hanteert de gemeente ook bij de welstandstoets van bouwaanvragen. Het gehele beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en wordt het apart door de gemeenteraad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt net als het bestemmingsplan de fasen van inspraak en zienswijzen. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan is door de vaststelling onderdeel van de welstandsnota.

