

Souburg Noord

Beeldkwaliteitsplan





INHOUD

Inleiding	P. 4
Beeldkwaliteitsplan	P. 6
Hoogte	p. 6
Goothoogte	p. 6
Architectuur	p. 6
Representatieve gevels	p. 8
Beëindiging van blokken / accenten	p. 8
Dakbekleding	p. 9
Rooilijnen	p. 9
Materialen	p. 10
Kleur	p. 10
Erfafscheidingen	p. 10
Parkeren	p. 11
Bijgebouw	p. 11
Klimaatambities	p. 11
Bijlages	P. 12
A. Voorlopig Ontwerp - Verkaveling	p. 12
B. Straatnamen	p. 14
C. Hoogtes	p. 16
D. Representatieve gevels	p. 18
E. Rooilijnen	p. 20
F. Erfafscheidingen	p. 22
G. Materiaalkeuze - Kleurstelling	p. 24

INLEIDING

Souburg Noord fase 3

Deelgebied fase 3 is de laatste fase van Souburg-Noord, ten zuidoosten gelegen van de al reeds gerealiseerde fase 1 en 2 (m.u.v. de 'zuidelijke 'plot'). Souburg-Noord is gelegen aan de landschappelijk geleidingszone tussen Middelburg en Vlissingen. Om te voorkomen dat beide steden aan elkaar groeien zijn er afspraken gemaakt om een landschappelijke geleidingszone te behouden tussen de twee steden. Een grote waterpartij gelegen aan de rand van Souburg-Noord fungeert als afronding voor de wijk.

Voor Souburg-Noord is het streven dat het landschap en bebouwd gebied als een ritssluiting in elkaar schuiven. Groene wiggen prikken vanuit het buitengebied tot diep in Souburg-Noord. De groene 'inprikkers' zorgen voor een geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar het landschap.

Wat betreft beeldkwaliteit worden de algemene principes van Fase 1 en 2 gehanteerd met enkele nieuwe accenten zodat fase 3 in de familie van deel 1 en 2 een iets eigen karakter heeft in de algehele wijkontwikkeling van Souburg-Noord.

Enkele relevante kernbegrippen zijn:

- Groene inprikkers en groene dooradering wijk. Landschap en bebouwing zijn als het ware een ritssluiting. De bebouwing is voornamelijk gelegen aan het groen. Het groen dient als een (in)directe verbinding tussen de landschappelijke geleidingszone en de wijk.
- Ligging aan landschappelijke geleidingszone tussen Middelburg en Vlissingen. Vlughtenburg vormt een zogenaamde voorpost met de landschappelijke geleidingszone. Het onbebouwde gedeelte van fase 3 is niet direct gelegen aan de landschappelijke geleidingszone, maar de groene inprikkers hebben verbinding met de landschappelijke geleidingszone en zodoende zijn er groene verbindingen voor recreatie en natuur (dat laatste in beperkte mate).

Centraal in fase 3 is het groene park gelegen en een belangrijke ruimtelijke drager voor de buurt. De woningen zijn als het ware om en aan het park gesitueerd. Hiermee wordt dus een duidelijke afbakening van het park gerealiseerd. Omwille van een verbeterd woonklimaat en sociale veiligheid liggen de voorkanten van deze woningen aan het park.

Aan of op korte afstand van het park zijn een tweetal hofjes gelegen. Deze hofjes hebben een eigen ruimtelijk karakter en dit vertaalt zich in de beeldkwaliteit.

Belangrijke onderdelen:

- Groen parkgebied
- Entrees wijk
- Centrale ontsluitingsweg
- 'Achterstraten'
- Hofjes

Groen parkgebied

Door de woningen, gelegen aan het park, voorkanten te geven gericht op het park, zullen deze zorgen voor levendigheid, een goede ruimtelijke kwaliteit van het gebied en sociale veiligheid in de buurt. Naast het verbeteren van het woonklimaat dienen deze woningen ook gelijk als afbakening van het park. Het is dus van belang zowel voor de bewoners van de wijk als bezoekers dat de woningen gelegen aan het park hier ook de 'voorkant' van hun woning realiseren.

Entrees wijk

De entrees naar de wijk zijn het visitekaartje van de buurt. Het is belangrijk dat de openbare ruimte helder en duidelijk is ingericht en de woningen goede representatieve voorkanten hebben naar de openbare ruimte.

Centrale ontsluitingsweg

De centrale ontsluitingsweg rijgt de verkaveling aaneen en vormt een lus door de buurt. De meeste woningen zijn zowel aan deze weg als aan het park gelegen. De weg is ingericht als een 30 km/u weg en is bedoeld voor bestemmingsverkeer en ontmoedigt doorgaand verkeer. Doorgaand verkeer is wel mogelijk echter is de weg hier niet voor ingericht. Met een eenduidig en rustig karakter, wat aansluit op de parkomgeving, zal de weg zich voornamelijk lenen voor lokaal verkeer en sluiptverkeer ontmoedigen.

‘Achterstraten’

Naast de centrale ontsluitingsweg in het gebied is er ook één centrale achterstraat, gelegen achter de woningen aan het park. Deze straat dient alleen voor bestemmingsverkeer en maakt als het ware een lus terug naar de centrale ontsluitingsweg. Hij is ingericht op langzaam bestemmingsverkeer waaronder: voetgangers, fietsers en auto's. De parkwoningen vinden de achterkant van hun woningen aan deze straat en dienen hier ook hun auto te parkeren. Tevens is het gewenst dat hier een postbus/huisnummer wordt getoond in verband met pakketbezorging.

Hofjes

Er zijn een tweetal hofjes gelegen in fase 3. Een groot hof, aan de oostzijde, en een kleiner hofje in het zuiden van het plan. De hofjes hebben beiden een eigen ruimtelijk karakter en uitstraling.

Het grote hof is halfopen en wordt voor een groot gedeelte omsloten door bebouwing. De voorkant van de woningen zijn gelegen aan het hof, zodat het een geborgen ruimtelijk geheel vormt. Het grote hof is gelegen nabij het park, door de nabijheid van de twee kan het hof gezien worden als verlenging van het park. Zowel de relatie binnen het hof als de uitstraling naar de straat/parkzijde is belangrijk. Dit betekent dat de hofwoningen die zijn gelegen op de hoeken van het grote hof voorzien zijn van een hoekaccent.

Het zuidelijk gelegen kleine hofje bestaat uit twee rijen levensloopbestendige woningen en hebben een geheel eigen ruimtelijk karakter. Deze woningen kunnen ook van een platdak worden voorzien, in tegenstelling tot de overige woningen in fase 3, die een kapvorm dienen te hebben. Ondanks de andere dakvorm is er wel relatie te vinden tussen deze en de overige woningen in de wijk in hun verschijningsvorm. Door hetzelfde/vergelijkbaar materiaalgebruik en overige kenmerken, zoals benoemd in het beeldkwaliteitsplan, zijn deze woningen wel onderdeel van dezelfde familie.

BEELDKWALITEITSPLAN

Souburg Noord fase 3

In dit document worden de algemene beeldkwaliteitseisen beschreven voor de nieuw te realiseren buurt te Oost-Souburg genaamd "Souburg Noord fase 3".

Ter aanvulling op de genoemde algemene welstandspunten voor de gehele buurt, zullen er nog kavelpaspoorten worden gemaakt waar nodig.

Dit document wordt gezien als het hoofdtoetsingskader voor toekomstige plannen / ontwerpen bedoelt voor Souburg Noord fase 3.

Hoogte [zie bijlage C]

- Algemene hoogte van de gebouwen is 11 meter met uitzondering van het zuidelijk hof waar 8 meter aangehouden wordt.

Goothoogte [zie bijlage C]

- Algemene goothoogte aanhouden van Souburg Noord fase 2, dit is maximaal 7 meter
- De bebouwing rondom de hoofdweg mag verfraaid worden met een verhouding metselwerk/hout of door gebruik van een pergola (hierdoor varieert de goothoogte op een enkel punt).

Architectuur

- Architectuur; traditionele hoofdmassa met eigentijdse detaillering (rijwoningen) moderne vormen-taal voor levensloop (zie Souburg Noord fase 2)
- De hoofdvorm van de bebouwing bestaat uit traditionele opbouw, 2 lagen met kap, met uitzondering van de levensloopbestendige woningen in het zuidelijke hof.
- Garages samen ontwerpen met de hoofdmassa zodat deze een eenheid vormen.
- De woningen sluiten qua uitstraling aan op de omgeving door het gebruik van aardse kleurtinten en natuurlijk ogende materialen, zoals pergola's en vergelijkbare elementen, waardoor een zachte overgang ontstaat tussen de bebouwde omgeving en het openbaar groen.
- De achterzijde/kant van woningen gelegen aan Hondсроos dienen mee ontworpen te worden. In het geval van de parkwoningen dienen deze ook voorzien te worden van een postvoorziening.



Figuur 1: 2-onder-1 kap met eigentijdse en moderne accenten



Figuur 2: 2-onder-1 kap met natuurlijke materialen



Figuur 3: Levensloopbestendige woningen van natuurlijke materialen



Figuur 4: 2 laagse levensloopbestendige woning met plat dak



Figuur 7: Aardse tinten en begroeide pergola's als natuurlijke en duurzame verschijningsvorm.



Figuur 5: 2-onder-1 kap / Levensloopbestendige woningen met een natuurlijk karkater



Figuur 8: Een optie van een natuurlijke uitstraling voor de vrije kavels



Figuur 6: Rijteswoningen met een mix van hout en metselwerk



Figuur 9: Begroeide pergola's kunnen voor een groen karakter zorgen.

Representatieve gevels [zie bijlage D]

- Alle woningen dienen een representatieve voorgevel te hebben.
- Hoekwoningen dienen alle zijden die een zichtrelatie hebben op de openbare ruimte als representatieve gevel te beschouwen.
- Levensloopbestendige woningen met zijgevels, die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, dienen als representatieve gevel beschouwd te worden.
- Vrije kavels dienen aan de openbare ruimte representatieve gevels te hebben en gevelopeningen richting zijdelingse perceelsgrenzen.
- Alle gevels grenzend aan de openbare ruimte dienen als representatieve gevel beschouwd te worden. Met name gevels gelegen aan de entree, hoofdweg en de hofjes.
- Representatieve gevels dienen voorzien te worden van meerdere gevelopeningen.



Figuur 11: Accent op de hoek door middel van onderscheidende dakvorm.



Figuur 12: Hoekaccenten op lage woningen aan een groen openbaar gebied.



Figuur 10: Raam als voorbeeld van een hoekaccent de hoek om trekken.



Figuur 13: Verbijzondering waarbij het accent de hoek om wordt getrokken.



Figuur 14: Duurzame en natuurlijke materialen met hoekaccent.

Beëindiging van blokken / accenten

- Hoekwoningen kunnen dienen als verbijzondering / accent binnen blokken
- Woningen bij de entrees van het gebied dienen als verbijzondering ontworpen te worden. Hierbij dienen alle gevels, met uitzondering van de achtergevel, als representatief beschouwd te worden.

Dakbekleding

- In het hele plan donkere / zwarte dakpannen of groen daken toegepast.
- Zonnepanelen dienen als volgt geplaatst te worden:
 - > Zo min mogelijk in het zicht geplaatst, tenzij niet anders mogelijk
 - > De panelen plaatsen in eenvoudige vierkante of rechthoekige vormen
 - > Kleur en materiaal zonnepanelen afstemmen op de dakbekleding.
 - > Op platte daken zó plaatsen dat ze het minst zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.
- 2 typen daken kunnen worden toegepast in het plan van Souburg Noord fase 3: Zadeldak en platdak
 - > Zadeldak voor rijtjeswoningen aan Egelantier
 - > Zadeldak (zadeldak voor de hoofdmassa eventueel aangevuld met een platdak. Dit geldt ook voor hoekaccenten)
 - > Zadeldak en/of platdak voor levensloopwoningen
- Platte daken met oppervlak groter dan 10 m² (indien deze onderdeel van of vast zitten aan de hoofdmassa) moeten uitgevoerd worden als groendak.
- De vrije kavels hebben de keuze uit een vrije dakvorm m.u.v. een platdak.

Rooilijnen [zie bijlage E]

- Voorgevelrooilijnen in het plan dienen één rechte lijn te vormen met uitzondering van het zuidelijk hof waar deze verspringende lijnen vormen.
- De voorgevelrooilijn bij de rijwoningen begint op 2,5 meter vanaf de voorste perceelgrens.
- De voorgevelrooilijn bij de 2-onder-1 kap woningen begint op 3 meter vanaf de voorste perceelgrens.
- De afstand van de voorgevelrooilijn bij de levensloopbestendige woningen tot aan de voorste perceelsgrens varieert tussen 1,5 - 3 meter.
- De voorgevelrooilijn bij vrije kavels begint op 4 meter vanaf de voorste perceelgrens.
- De voorgevelrooilijn bij de levensloopbestendige woningen in het zuidelijk hof begint op 1,5 meter vanaf de voorste perceelgrens.

Erkers volgen de regels zoals beschreven in het bestemmingsplan.

Voor het overzicht van de rooilijnen zie bijlage E.



Figuur 15: Voorbeeld van een vrije dakvorm

Materialen [zie bijlage G]

- Hoogwaardige natuurlijk ogende materialen. Denk hierbij aan een houten en/of baksteen uitstraling.

Kleur [zie Bijlage G en referenties architectuur]

- Lichte aardse tinten: beige, licht bruin, grijs.
- Binnen de al eerder benoemde kleuren is er ook de mogelijkheid voor een donkere plint.

Erfafscheidingen [zie bijlage F]

Erfafscheidingen voorste perceelsgrenzen:

De erfafscheidingen voor de voorste perceelsgrens in het hele plan zijn uniform met uitzondering van de zuidpunt en de tussenstraat. Deze erfafscheidingen dienen een minimale hoogte van 0,5 meter en maximale hoogte van 1 meter te hebben. De breedte van deze erfafscheiding moet minimaal 0,5 meter bedragen en op 0,25 meter van de perceelsgrens geplaatst worden.

In het hele plan wordt een mix van 3 hagen gebruikt voor deze erfafscheiding. Deze mix bestaat uit:

1. Liguster (*Ligustrum Vulgare*)
2. Veldesdoorn (*Acer Campestre*)
3. Haagbeuk (*Carpinus Betulus*)

Erfafscheidingen achterste perceelsgrenzen:

Bestaat uit een maximaal 2 meter hoog (gaas)hekwerk met begroeiing (klimop o.i.d.)

Erfafscheidingen zijdelings perceelsgrenzen, grenzend aan openbaar gebied:

Het achterste gedeelte bestaat uit een begroeid hekwerk (zoals de achterzijde). Het voorste gedeelte past een haag zoals aan de voorzijde of een begroeid hekwerk met een hoogte van minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter toe (dit met name bij inritten en achterom-paden op eigen terrein als een haag te breed is). De overgang tussen het achterste en het voorste gedeelte moet logisch afgestemd worden op de bebouwing en/of minimaal 1,5 meter achter de hoofdbouw van de bebouwing.

- Erfafscheidingen bij de woningen in de zuidpunt en aan de tussenstraat dienen samen met het ontwerp van de woning/blokken ontworpen te worden.



Figuur 16: Combinatie van hout en metselwerk



Figuur 17: Meidoorn haag als erfafscheiding



Figuur 18: Voorbeeld van een parkeerstraat



Figuur 19: Parkeren in groen / groene oprit

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt van het hele plan, daar waar mogelijk.

Voor het overzicht van de parkeereisen zie bijlage A: Voorlopig ontwerp - Verkaveling, hierin zijn de parkeereisen verwerkt. Uitzonderingen hierop zijn de vrije en de levensloopbestendige woningen in het zuidelijke hof. Zie voor deze woningen de regels hieronder:

- Vrije kavels staplek voor 2 auto's op eigen terrein + garage
- Levensloopbestendige woningen in het zuidelijk hof 1 auto op eigen terrein + garage

Voor de parkeernorm wordt de parkeernormering uit "Nota parkeernormering Vlissingen 2018-2022" aangehouden.

Bijgebouw

- Bijgebouwen, indien deze worden gemaakt, dienen aan te sluiten op de architectuur van het hoofdbouw. Ook dienen ze een ondergeschikt volume te zijn.
- Bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. (Met uitzondering van de 2-onder-1 kap woningen)
- Garages zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning geplaatst te worden. (Met uitzondering van de 2-onder-1 kap woningen)
- Bijgebouwen bij de hoekwoningen en bij de entrees van de wijk, dienen achter de achtergevel te staan i.v.m. de representatieve gevel of geïntegreerd te worden in het ontwerp.

Klimaatambities

- Voor nieuwbouw wordt "Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve bebouwde omgeving" toegepast doormiddel van o.a. een waterbergingseis vast te leggen in het omgevingsplan (aanhouden waterbergingseis Waterschap).
- Perceeleigenaren stimuleren om af te koppelen, te infiltreren en regenwater op te vangen.
- Voorlichting over het aanplanten van droogtebestendige (en waterbestendige) vegetatie in tuinen en bedrijfsterreinen. (Gezamenlijke verantwoordelijkheid Gemeente en ontwikkelaars. Brochure opzetten voor voorlichting.)*
- Stimuleren dat perceeleigenaren zelf bomen planten.
- Stimuleren dat perceeleigenaren hun tuin of bedrijfsperceel vergroenen en groene daken en gevels aanleggen.
- Warmtewerende materialen toepassen in openbare ruimte en bij nieuwbouw.

Indicator	Percentage warmtewerende of verkoelende oppervlakten
Huidig	Minimaal 30% warmtewerende of verkoelende oppervlakten in stedelijk woongebied (label B): 77%, binnenstad 28%, bedrijventerreinen en kenniswerf- stationsgebied: 50%
Doel	100% van stedelijk woongebied, binnenstad, kenniswerf- en stationsgebied en bedrijventerreinen minimaal 30% (label B) om het hitte-eilandeffect te dempen.
Opgave	Stedelijk woongebied: 23%, binnenstad 72%, bedrijventerreinen en kenniswerf- stationsgebied: 50% (nu label C – E)

Figuur 20: Tabel met ambitie Gemeente Vlissingen percentage warmtewerende of verkoelende oppervlakten

***In overleg met de gemeente wordt hier verder onderzoek naar gedaan. Zie voorbeeld Souburg Noord fase 2.**

BIJLAGE A

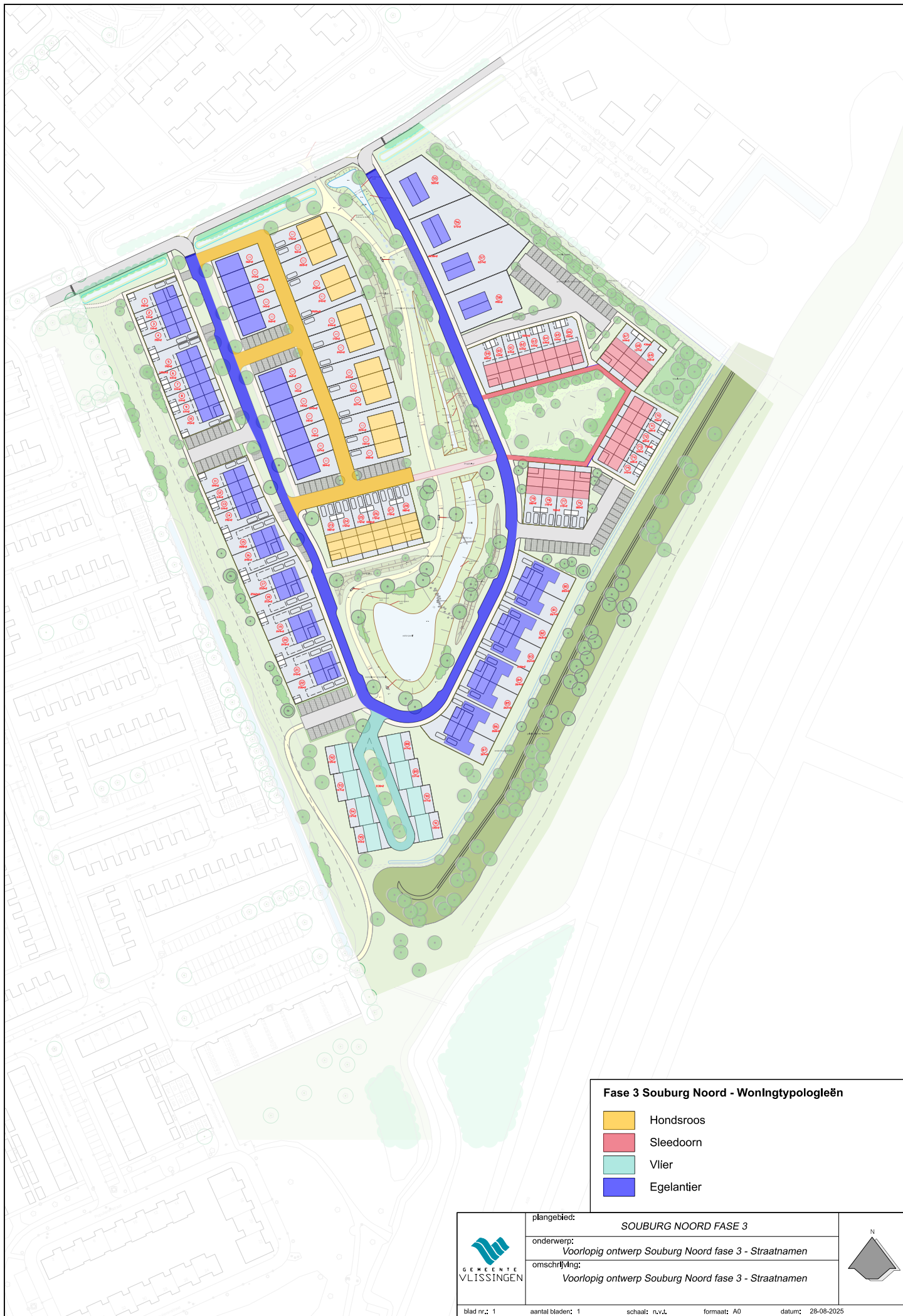
VOORLOPIG ONTWERP - VERKAVELING



 GEMEENTE VLISSINGEN	plangebied: SOUBURG NOORD FASE 3			
	onderwerp: Voorlopig ontwerp Souburg Noord fase 3			
	omschrijving: Voorlopig ontwerp Souburg Noord fase 3			
blad nr.: 1	aantal bladen: 1	schaal: n.v.l.	formaat: A0	datum: 22-10-2025

BIJLAGE B

STRAATNAMEN



Fase 3 Souburg Noord - Woningtypologieën

- Hondсроос
- Sleedоorn
- Vlier
- Egellantier

	plangebied: SOUBURG NOORD FASE 3			
	onderwerp: Voorlopig ontwerp Souburg Noord fase 3 - Straatnamen			
	omschrijving: Voorlopig ontwerp Souburg Noord fase 3 - Straatnamen			
blad nr.: 1	aantal bladen: 1	schaal: n.v.t.	formaat: A0	datum: 28-08-2025

BIJLAGE C

GEBOUW- EN GOOTHOOGTES



	plangebied:	SOUBURG NOORD FASE 3			
	onderwerp:	Voorlopig ontwerp Souburg Noord fase 3 - Gebouw- en goothoogtes			
	8 m 7 m	Maximale hoogte	Maximale goothoogte		
blad nr.: 1		aantal bladen: 1	schaal: n.v.t.	formaat: A0	datum: 28-08-2025

BIJLAGE D

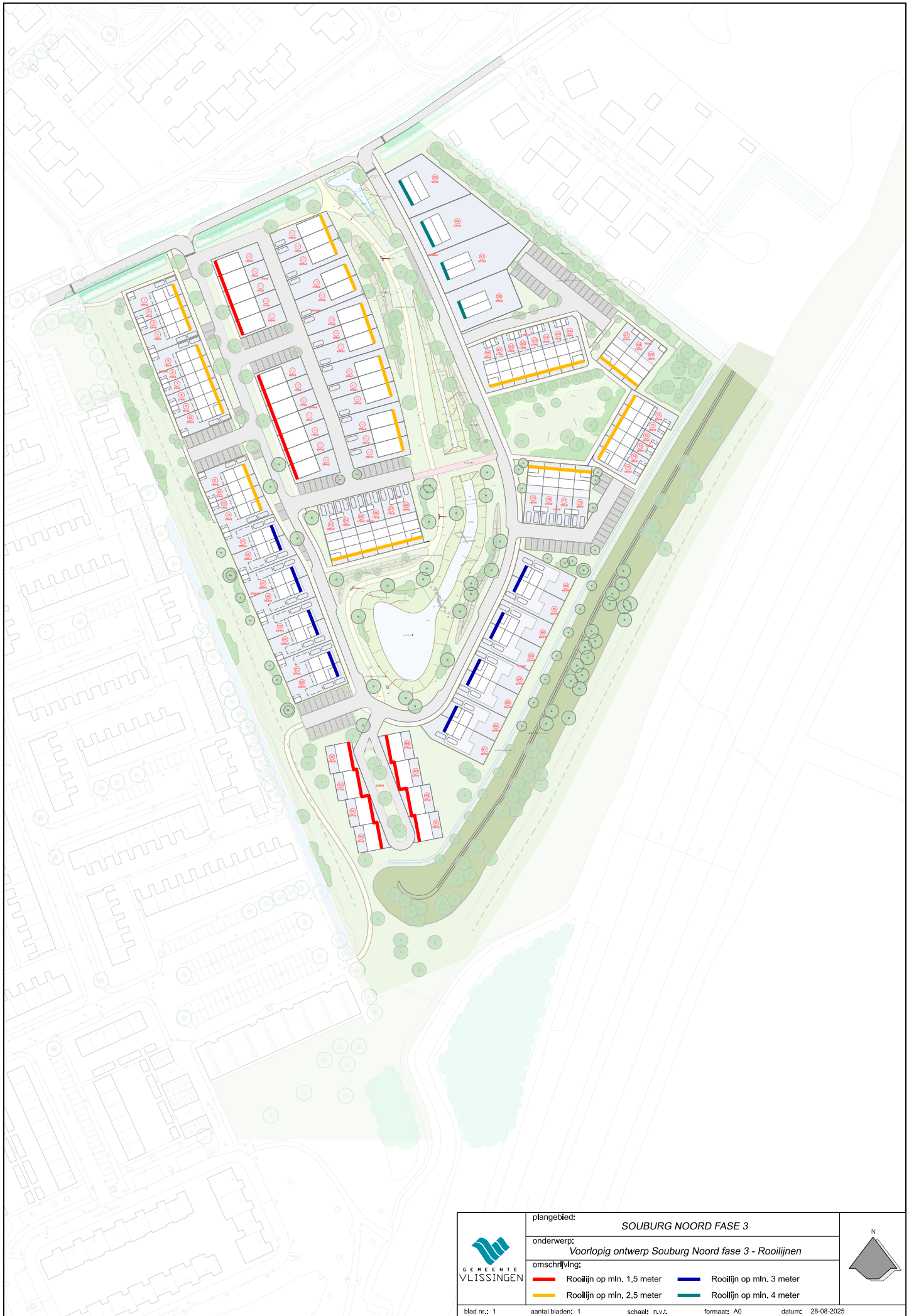
REPRESENTATIEVE GEVELS



	plangebied: SOUBURG NOORD FASE 3				
	onderwerp: Voorlopig ontwerp Souburg Noord fase 3 - Representatieve gevels				
	omschrijving:				
	 Representatieve gevels	 Verbijzondering / hoekaccent			
blad nr.: 1		aantal bladen: 1	schaal: n.v.t.	formaat: A0	datum: 20-10-2025

BIJLAGE E

ROOILIJNEN



	plangebied: SOUBURG NOORD FASE 3				
	onderwerp: Voorlopig ontwerp Souburg Noord fase 3 - Rooilijnen				
	omschrijving:				
	Rooilijn op min. 1,5 meter Rooilijn op min. 2,5 meter	Rooilijn op min. 3 meter Rooilijn op min. 4 meter			
blad nr.: 1		aantal bladen: 1	schaal: n.v.t.	formaat: A0	datum: 28-08-2025

BIJLAGE F

ERFAFSCHIEDINGEN



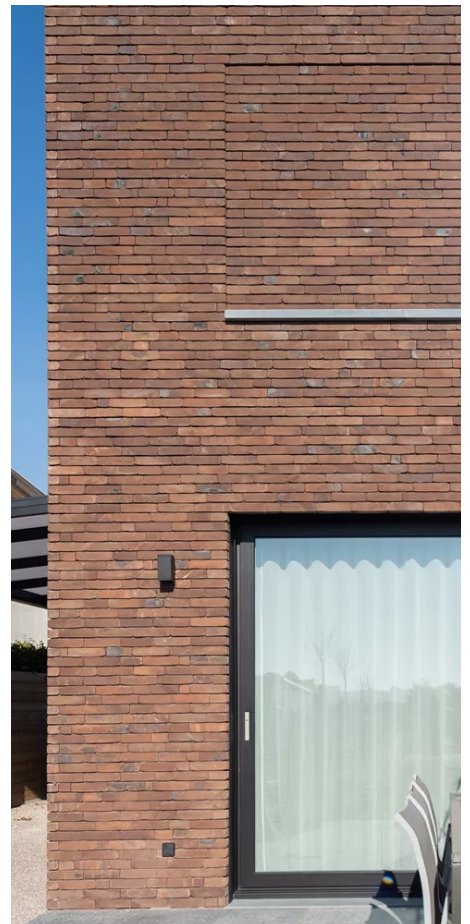
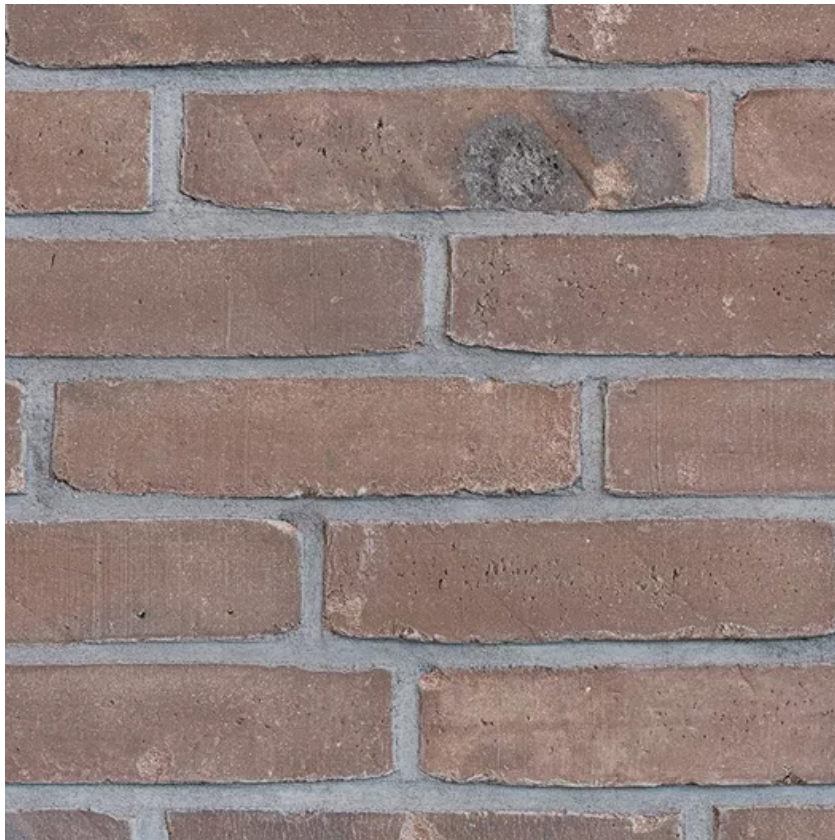
 GE MEENTE VL IСС I NGEN	plangebied:	SOUBURG NOORD FASE 3	
	onderwerp:	Voorlopig ontwerp Souburg Noord fase 3 - Erfafscheidingen	
	omschrijving:	Haag Hoogte: 0,5 - 1 meter Breedte: 0,5 m Begroeid herkwark Hoogte: max. 2 m Mee ontwerpen met woning	
	blad nr.: 1	aantal bladen: 1	datum: 28-08-2025 schaal: n.v.t. formaat: A0



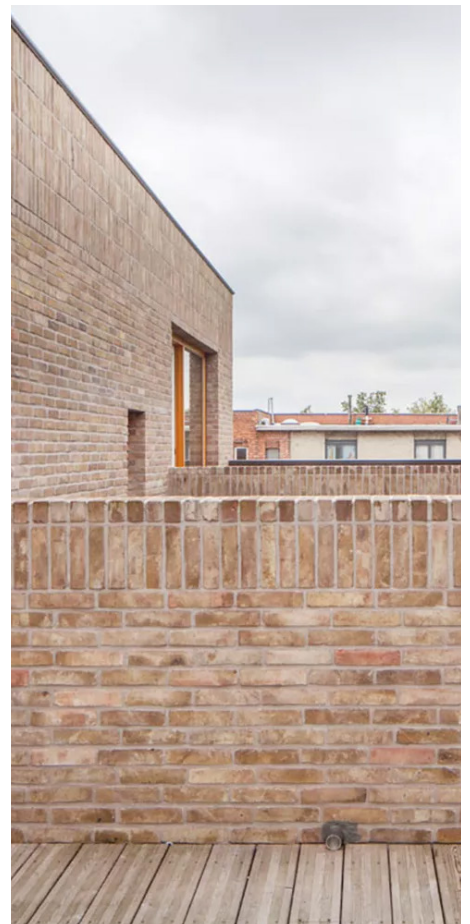
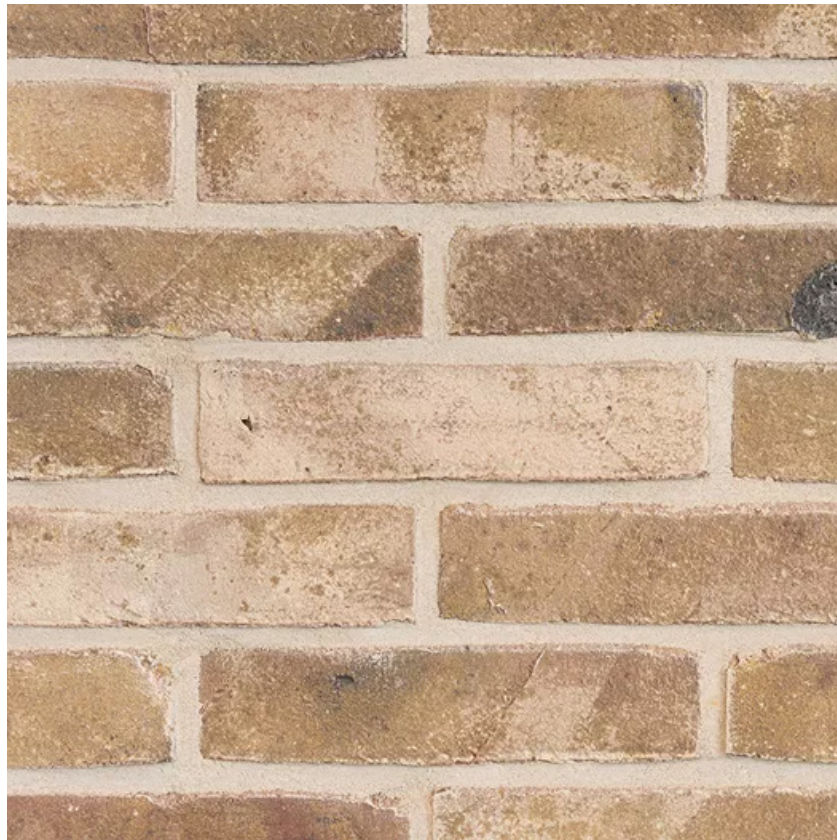
BIJLAGE G

MATERIAALKEUZE - KLEURSTELLING

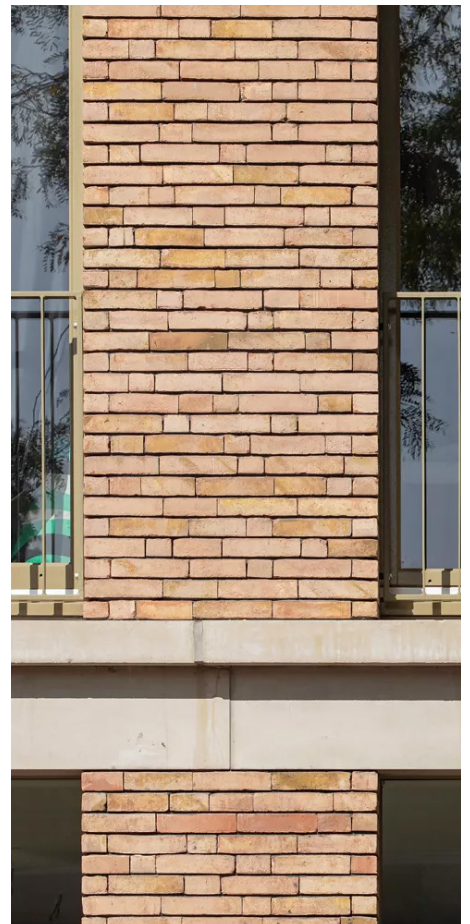
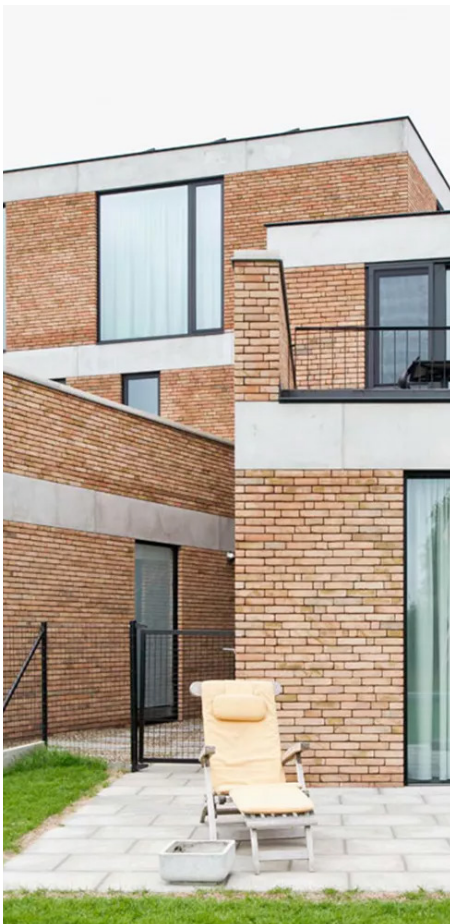
STEEN 1



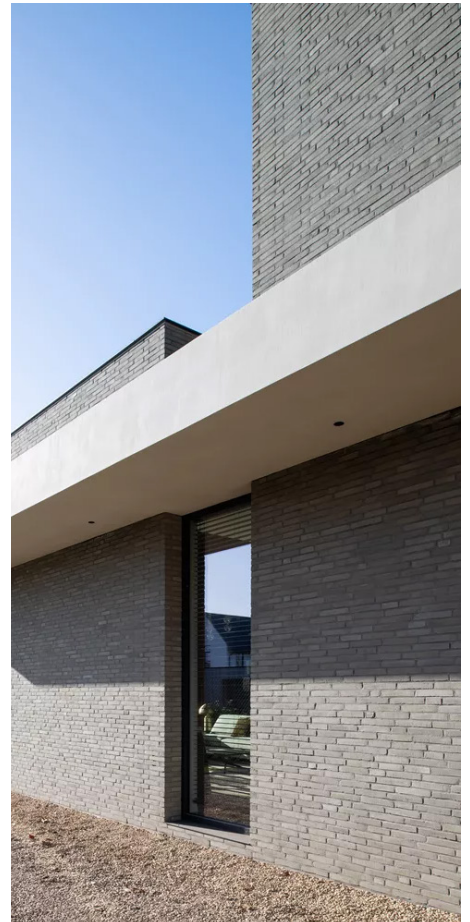
STEEN 2



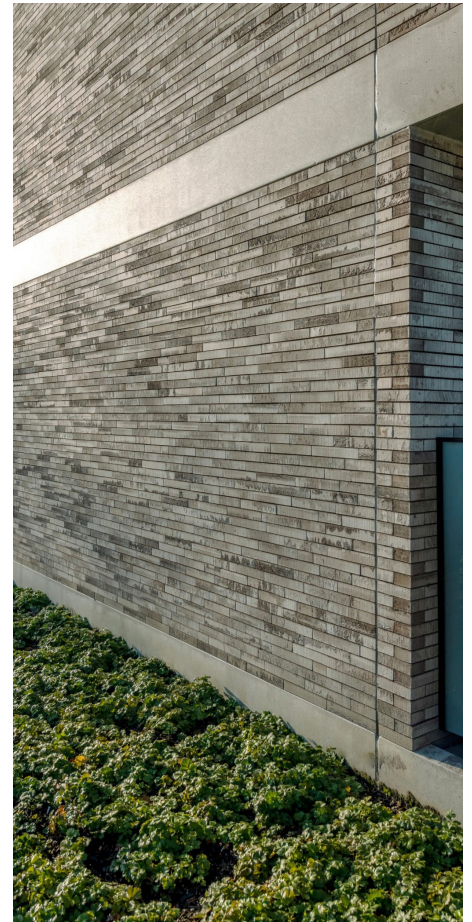
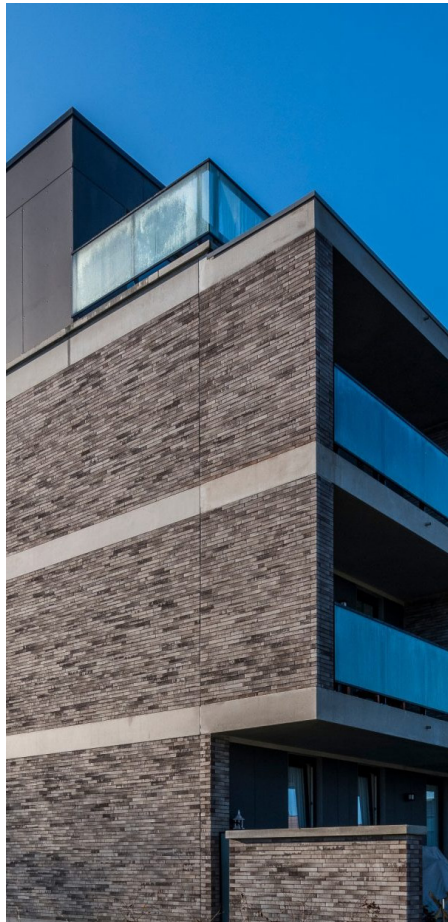
STEEN 3



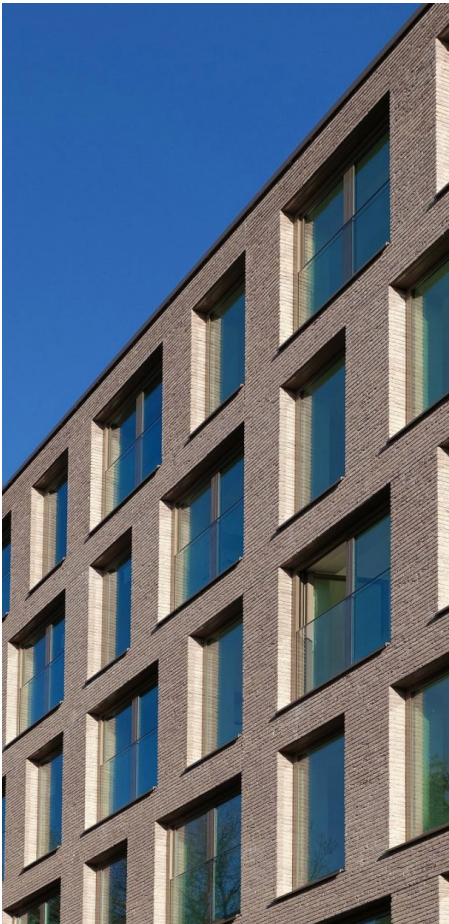
STEEN 4



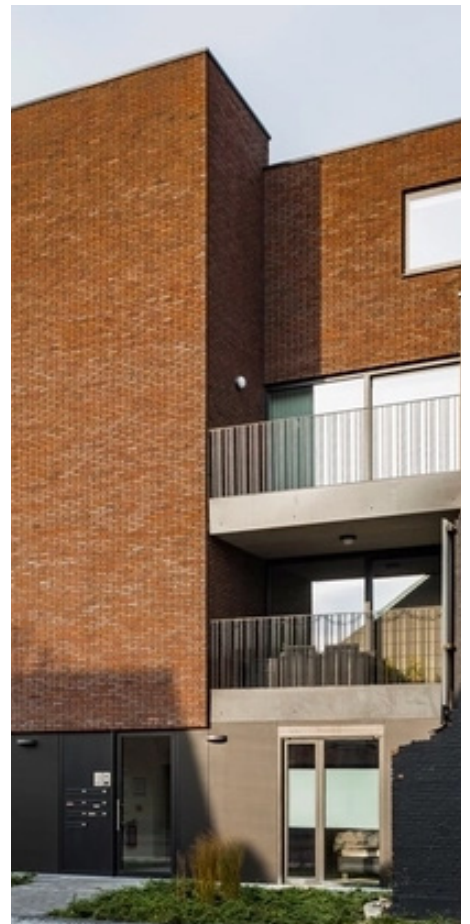
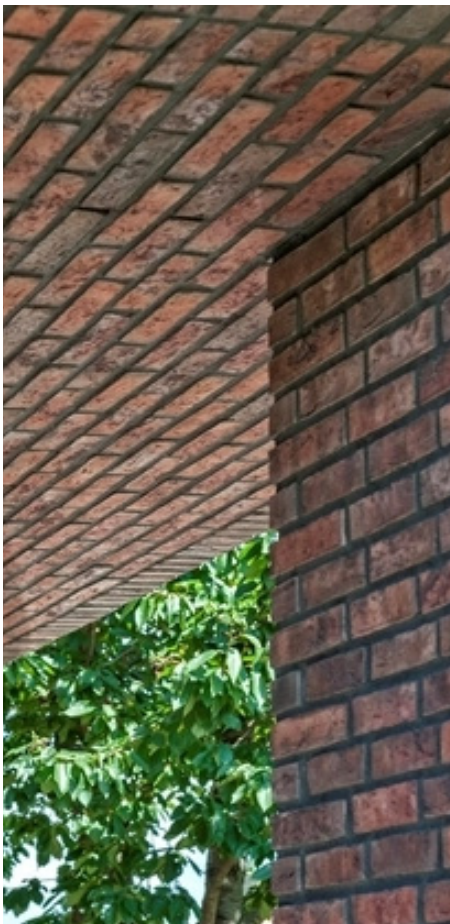
STEEN 5



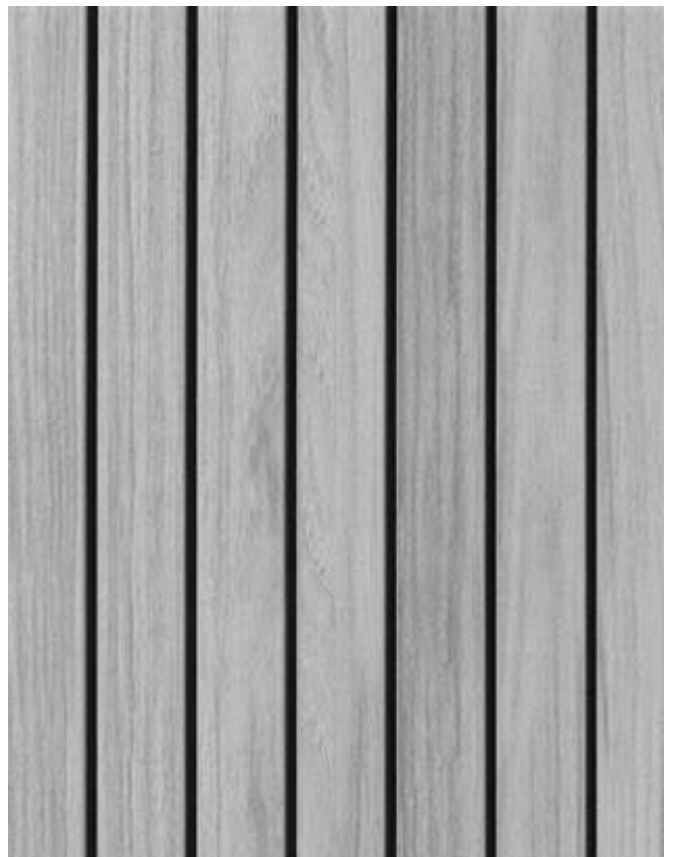
STEEN 6



STEEN 7



HOUT





22-10-2025

