

Stelleweg, Elsa Hoeve

Kloetinge

beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Beeldkwaliteitsplan

Stelleweg 2, Kloetinge

Projectnummer: SR20280

INITIATIEFNEMER

Estea BV en Blouberg Ontwikkeling

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

15 juni 2023 | Concept V6



Inhoud

1.	Inleiding	5
1. 1.	Aanleiding	5
1. 2.	Doel	5
1. 3.	Plangebied	5
1. 4.	Leeswijzer	5
2.	Stedenbouwkundig plan	7
3.	Welstandscriteria	9
4.	Beeldkwaliteit bebouwing	11
4. 1.	Beeldkwaliteitscriteria	11
5.	Beeldkwaliteit buitenruimte	13
5. 1.	Beeldkwaliteitscriteria	13



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor het plangebied, de monumentale boerderij Elsa Hoeve aan de Stelleweg in Kloetinge, bestaat het voornemen deze te restaureren, daarbij nieuwbouw te realiseren en te herbestemmen. Voor deze locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld ten behoeve van een woonzorgvoorziening met 36 wooneenheden, dagbesteding voor dementerende ouderen en een vrijstaande woning.

Om de waarde van het (monumentale) ensemble te handhaven, te versterken en een kwalitatief hoogwaardig gebied te laten ontstaan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.2. Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om richting te geven aan de verdere uitwerking. Het bestaat uit een beschrijving en motivatie van het stedenbouwkundig plan en geeft de kaders mee voor de uitwerking van de gebouwen en de inrichting van de open(bare) ruimte in de vorm van algemene criteria voor o.a. de

verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) is richtinggevend, het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de criteria kunnen geven. Het BKP vormt geen blauwdruk, maar tipt principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt daarmee ook aan de criteria voldaan.

Dit BKP wordt door de gemeenteraad van Goes vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de welstandscommissie en voor de verdere planuitwerkingen. De welstandsnota van Goes bevat geen criteria voor ontwikkelingsprojecten. Hiervoor is dan ook dit BKP als aanvulling opgesteld.

1.3. Plangebied

Het plangebied ligt buiten de kern ten noorden van Kloetinge en ten oosten van Goes en maakt onderdeel uit van het buitengebied. De locatie is gelegen aan de Stelleweg en omvat de monumentale boerderij de Elsa Hoeve, de direct aangrenzende oostelijk en zuidelijk gelegen percelen en een nieuwe ontsluiting op de Hoge Meet. Het gebied ten westen van het plangebied, gelegen tussen de Stelleweg en de Oranjeweg, is bestemd voor recreatie. Hier is een park gelegen en een volkstuintencomplex. Het plangebied heeft een omvang van circa 10.400 m².

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee een beschrijving van de stedenbouwkundige context. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de kaders waarbinnen dit BKP is opgesteld. Hoofdstuk 4 en 5 gaat vervolgens in op de beeldkwaliteit van de bebouwing en de open(bare) buitenruimte. Na een omschrijving van het algemene streefbeeld komen de specifieke onderdelen aan bod.



2. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een volledige herontwikkeling van de monumentale boerderij Elsa Hoeve naar een woonzorgboerderij. Daarbij wordt ook het zuidelijk gelegen perceel betrokken, waar een vrijstaande woning is voorzien.

Het programma bestaat uit 20 zorgwoningen (intramuraal), 18 zorgwoningen (regulier) en gemeenschappelijke voorzieningen. Dit zal deels in de bestaande boerderij en grote schuur en deels in een nieuw te bouwen schuur worden gerealiseerd. Daarnaast wordt, aan de zuidzijde, 1 vrijstaande woning gerealiseerd. De herontwikkeling maakt volledig herstel van de monumentale Elsa Hoeve, verdere versterking van het ensemble en tevens een landschappelijke kwaliteitsverbetering mogelijk.

De hoofdpzetz van het plan gaat uit van de bestaande woning en grote schuur met haaks daarop een nieuw schuurvolume van één laag met een asymmetrische kap. De kop van de

grote schuur, het woonhuis en de bakkeet, worden door middel van een nieuw éénlaags plat en transparant (glazen) volume met elkaar verbonden. Dit volume vormt de centrale entree van de woonzorgboerderij en laat, door zijn transparantie, de waarde van de bestaande bebouwing intact. De bestaande woning wordt omgevormd naar kantoor.

Ten zuiden van de vernieuwde Elsa Hoeve wordt een nieuwe vrijstaande woning voorgesteld als onderdeel van het ensemble. Deze woning betreft een smal lang volume passend bij de bestaande bebouwing en bestaat uit één laag met een kap. De positie is dusdanig gekozen dat hij verder terugligt vanaf de Stellegeweg, ondergeschikt is aan de bestaande woning, royaal de ruimte laat voor het zicht op de Elsa Hoeve en ruimte biedt om op eigen terrein te parkeren. De nieuwe woning wordt in een agrarisch gerelateerde architectuur uitgevoerd passend binnen het totale ensemble.

Het gehele nieuwe ensemble wordt op een landschappelijk wijze ingepast. De bestaande houtwal aan de noord- en oostzijde krijgt een kwaliteitsverbetering. Langs de randen van het perceel worden nieuwe streekeigen bomen en heesters toegevoegd. Tussen en onder de boombeplanting door zijn doorzichten naar het oostelijk gelegen open landschap mogelijk. De huidige houtwal rondom de bestaande boerderijwoning wordt verwijderd om zo zicht en openheid te creëren. Tussen de Elsa Hoeve en de nieuwe woning wordt een smalle houtwal/haag voorgesteld om voldoende privacy te waarborgen. Deze houtwal/haag wordt dusdanig gesitueerd dat zicht op de bakkeet nadrukkelijk mogelijk blijft vanaf de Stellegeweg.

Om eenheid aan de voorzijde te creëren wordt er een hoogstamboomgaard voorgesteld en een doorlopende haag. De watergang aan de noordzijde wordt naar het noorden verlegd, verbreed en verlengd om aan de eventuele watercompensatie-eis te kunnen voldoen.



Welstandsgebieden

- 1. Beschermde gezichten
- 2. Dorpskernen, linten en entrees
- 3. Vooroorlogse woningbouw
- 4. Naoorlogse woningbouw
- 5. Individuele woningbouw
- 6. Objecten en voorzieningen
- 7. Representatieve bedrijventerreinen (zichtlocaties)
- 8. Recreatie- en parkgebieden
- 9. Buitengebied

 Beeldkwaliteitplan o.d. van toepassing Topografi-

 sche gegevens

5*

Nummer welstandsgebied

* = aanvullend beeldkwaliteitplan o.d. van toepassing

3. Welstandscriteria

De gemeente Goes heeft een Welstandsnota (dd. 19 mei 2016) opgesteld met gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria dienen te worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuren. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

Op de welstandskaart (afbeelding pag. 8) is de ligging van de Elsa Hoeve aangegeven en heeft het welstandsniveau bijzonder. De locatie maakt onderdeel uit van het welstandsgebied 'Buitengebied' en heeft tevens een bijzondere status gezien het een rijksmonument en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing betreft.

Dit BKP richt zich op de welstandscriteria van de bebouwde omgeving. Daarbij gaat het om de volgende aspecten:

Plaatsing

De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, de stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen: positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.

Massa en vorm

In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beelddaspecten. Onderdelen: opbouw en hoogte hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en -richting, relatieve omvang, vormbehandeling.

Gevelkarakteristiek

De architectuurstijl in algemene zin en de uitwerking op gevelniveau. Onderdelen: geveloriëntatie, -indeling, -geleding, plasticiteit, gaafheid / oorspronkelijkheid, decoraties en ornamenten.

Kleur en materiaal

De helderheid en variaties van de kleurtoepassingen en het materiaalgebruik. Kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen: materiaalgebruik, kleurtoneel en -toepassing.



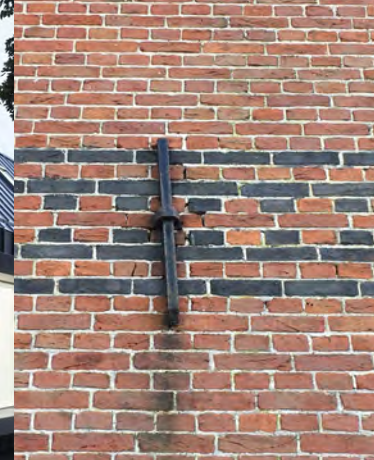
Referentiebeeld transparant volume tussen twee gebouwen.



Huidige traditionele architectuur



Passende materialisatie



Referentiebeeld ensemble



Referentiebeeld vrijstaande woning als schuurvolume



Referentiebeeld boerenerf



Referentiebeeld vrijstaande woning als schuurvolume



Referentiebeeld boerenerf



Referentie toevoeging ondergeschikte dakkapellen

4. Beeldkwaliteit bebouwing

Het nieuwe ensemble van de Elsa Hoeve voegt zich binnen de context van het Buitengebied aan het open landschap. De schaal en openheid van het landschap ter plaatse, met daarin een (voormalig agrarisch) ensemble, vormt het uitgangspunt. Het versterken en aanhaken op de traditionele architectuur van het huidige ensemble, met ondergeschikte moderne elementen, zijn hierbij leidend.

4.1. Beeldkwaliteitscriteria

Plaatsing

- Nieuwe bebouwing dient zich op een logische en ondergeschikte wijze te positioneren binnen het bestaande ensemble;
- De nieuwe woning dient duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en dient verder van de Stellegeweg te worden gesitueerd;
- Bijgebouwen bij de nieuwe woning zijn gesitueerd op het achtererf en ondergeschikt;
- Bestaande oriëntatie en doorzichten dienen te worden gehandhaafd;
- Het ensemble krijgt een zorgvuldige landschappelijke inpassing die hier tevens versterkend aan is.

Massa en vorm

- Bij verbouwing of renovatie samenstelling van de hoofdmassa respecteren;
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een eenvoudige hoofdvorm en aansluiten op de massa en hoofdvorm van het ensemble van gebouwen als geheel;
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide (contrasterende) architectuur.

Gevelkarakteristiek

- (Vervangende) nieuwbouw dient in relatie tot het omliggende landschap of uitstraling van het bestaande ensemble te worden vormgegeven. Verbindende elementen en ondergeschikte toevoegingen zijn contrasterend en dienen het bestaande ensemble te versterken;
- Bij renovatie of verbouwing moet de architectuurstijl van de onderhavige bouwwerken worden gerespecteerd. Met aandacht voor behoud van gevelopeningen, detaillering en ornamentiek;

- Bij (vervangende) nieuwbouw zorgvuldige inrichting van de gevel aan de straatzijde;
- Geen grootschalige gesloten gevelwanden. Bij voorkeur een wand met enige regelmaat onderbroken door duidelijk herkenbare gevelopeningen;
- De voorgevel van de nieuwe woning is duidelijk georiënteerd op de Stellegeweg.

Kleur en materiaal

- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik en afgestemd op het landschappelijke/natuurlijke karakter van de omgeving en het bestaande ensemble;
- De nieuwe woning uitgevoerd in overwegend traditioneel en ingetogen kleur- en materiaalgebruik, zoals baksteen, hout en (gebakken) pannen;
- Geen opvallende en/of felle contrasterende kleuren;
- Materiaal- en kleurgebruik van bijgebouwen en aanbouwen afgestemd op dan wel contrasterend ter versterking van het bestaande ensemble.



Referentiebeeld formele Zeeuwse haag



Referentiebeeld houtwal



Referentiebeeld informele Zeeuwse haag



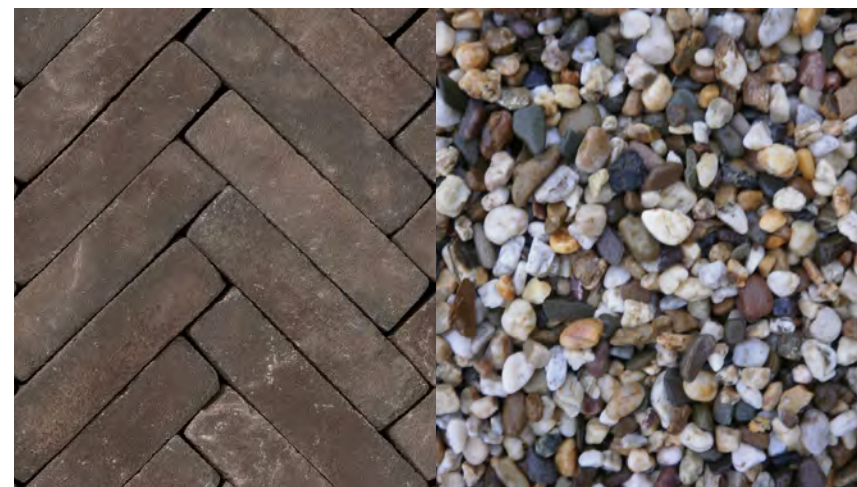
Referentiebeeld hoogstamboomgaard



Referentiebeeld formele voorzijde erf



Referentiebeeld parkeren achter haag



Referentiebeeld gebakken klinkers

Referentiebeeld boerengrind

Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

5. Beeldkwaliteit buitenruimte

De nieuwe Elsa Hoeve zal zich als ensemble voegen in het open landschap waar het onderdeel van uitmaakt. Daarnaast zal het zich met name functioneel richten op de Stellegeweg. Uitgangspunt is een ensemble dat op een aantrekkelijke en landschappelijke wijze zich onopvallend schikt in de context.

5.1. Beeldkwaliteitscriteria

Bestrating

- Eenduidige erfinrichting rondom het nieuwe ensemble. Daarbij wordt onderscheid worden gemaakt tussen het achtererf (informeel) en voorerf (formeel);
- De Elsa Hoeve krijgt een formele inrit vanaf de Hoge Meet, gedeeltelijk uitgevoerd als karspoor, en een informele (langzaamverkeer) vanaf de Stellegeweg;
- De vrijstaande woning krijgt één informele inrit (gedeeld met de Elsa Hoeve) welke in vormgeving en materialisatie (b.v. grasbetonstenen) ondergeschikt is
- Eenheid in materialisering en een rustig en eenduidig beeld d.m.v. gebakken klinkers en boerengrind.

Parkeren

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Parkeerplaatsen en rijbaan worden waar mogelijk uitgevoerd in grasbetonsteen;
- Parkeren zoveel als mogelijk aan het zicht onttrekken.

Beplanting

- De groeninrichting draagt nadrukkelijk bij aan het beeld van de ensemble;
- Bestaande houtwal rondom herstellen met streekeigen soorten en voorzien van doorzichten;
- Tussen de Elsa Hoeve en de nieuwe woning een informele streekeigen haag van maximaal 1,80 meter hoog;
- Aan de zijde van de Stellegeweg een afzooming van het ensemble met een formele streekeigen 'Zeeuwse haag' van maximaal 1 meter hoog;
- Voor de nieuwe woning is een hoogstamboomgaard voorzien van oorspronkelijke fruitrassen.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement