

Beeldkwaliteitsplan landgoed Oude Veerseweg Middelburg

september 2020

Projectnr.: MB1030
Datum: 10 september 2020
Status: definitief

**Rothuizen Architecten
Stedenbouwkundigen b.v.**

I. rothuizen.eu
E. rdh@rothuizen.eu

Middelburg

Kleverskerkseweg 49 4338 PB
Postbus 29 4330 AA
T. 0118 - 65 37 37

Breda

Ceresstraat 15e 4811 CA
Postbus 2128 4800 CC
T. 076 -53 17 444

KVK 20141277
BTW NL819471021 B01

Inhoudsopgave

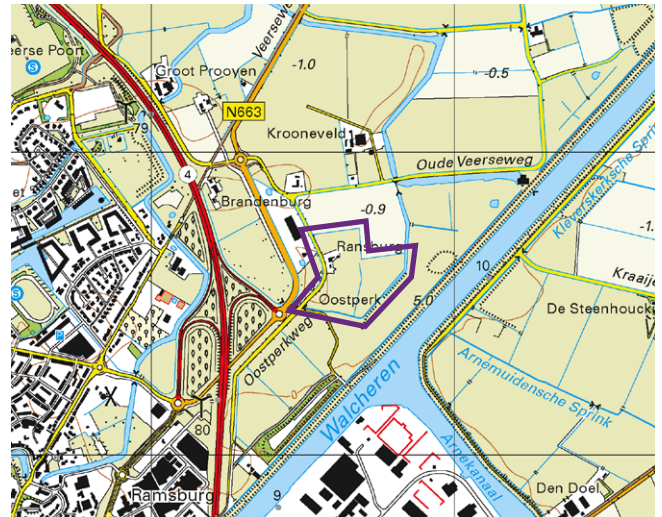
Hoofdstuk 1: Inleiding	5
Hoofdstuk 2: Doelstelling.....	6
Hoofdstuk 3: Hoofdopzet.....	7
Hoofdstuk 4: Beoordelingscriteria.....	8
4.1 Massa van de woning.....	8
4.2 Gevelindeling en detaillering van de woning	8
4.3 Kleur en materialisering van de woning	9
4.4 Bijgebouwen	9
4.5 Overgang openbaar-privé.....	10
4.6 Inrichtingselementen landgoed	11

Hoofdstuk 1: Inleiding

In dit informatieblad worden nadere richtlijnen gegeven met betrekking tot de beeldkwaliteit voor het landgoed aan de Oude Veerseweg te Middelburg.

De gemeente Middelburg streeft naar een aantrekkelijk ingerichte woonomgeving. Met het vastleggen van een 'spelregelset' wordt beoogd ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen, zowel binnen de locatie als in relatie tot het omliggende landschap.

Het voorliggende document vormt een aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016) van de gemeente Middelburg en zal samen met het bestemmingsplan voor de betreffende locatie worden vastgesteld.



Topografische kaart, met aanduiding plangebied

Hoofdstuk 2: Doelstelling

Het agrarisch buitengebied heeft ten gevolge van de inundatie in 1944 en de daarop volgende herverkaveling en de stadsuitbreidingen een totale metamorfose ondergaan. Ondanks deze ingrepen zijn er in het nieuwe agrarische gebied nog tal van historische landschappelijke kenmerken, klein en groot, terug te vinden die verwijzen naar de oorspronkelijke inrichting van het landschap en de daaruit voortvloeiende beeldkwaliteit. Na de inundatie zijn ook nieuwe kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld het open landschap en de vergezichten, ontstaan. Doelstelling is enerzijds het behoud van deze kwaliteiten en historische kenmerken en anderzijds de mogelijkheid te bieden om te bouwen volgens de hedendaagse maatstaven.

De bestaande bebouwing op onderhavige locatie bestaat uit een woning met schuur en een bijgebouw. De bebouwing dateert uit de jaren '60 van de 20^{ste} eeuw en draagt niet bij aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied.

De bestaande bebouwing zal worden vervangen door een nieuwe woning met bijgebouw. Daarnaast zal er gebruik gemaakt worden van de landgoederenregeling, zodat er maximaal twee extra woningen kunnen worden toegevoegd op de locatie. Dit beeldkwaliteitsplan beoogt samenhang te creëren tussen de vervangende nieuwbouw en de twee woningen van het landgoed, zowel wat betreft de verschijningsvorm van de woningen als de inrichting van het gebied.

Hoofdstuk 3: Hoofdopzet

Een groot deel van het perceel is en blijft agrarisch in gebruik, waardoor de openheid van het gebied wordt behouden. Een deel van de agrarische gronden behoort tot het landgoed en zal openbaar toegankelijk worden. Een brede strook aan de zuid- en zuidoostzijde behoort eveneens tot het landgoed.- Voor de invulling van het landgoed is een inrichtingsplan opgesteld

De bebouwing, bestaande uit een reguliere woning en maximaal 2 woningen in het kader van de landgoederenregeling, wordt geconcentreerd in een smalle strook langs de Oude Veerseweg, waardoor bestaande zichtrelaties zoveel mogelijk worden behouden.

De woningen worden vormgegeven als een hedendaagse vertaling van traditionele boerderijwoningen. Zij worden parallel aan de Oude Veerseweg geplaatst, met de bijgebouwen achter de woningen. De kaprichting parallel aan de Oude Veerseweg zorgt voor samenhang tussen de (maximaal) 3 woningen. Variatie wordt gezocht in een beperkte verspringing van de voorgevellijn en het draaien van de bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen.



Indicatieve hoofdopzet landgoed (bron: Ruimte & Groen)

Hoofdstuk 4: Beoordelingscriteria

De herontwikkeling van de locatie bestaat uit een landgoed met (maximaal) 2 woningen en een reguliere woning. Middels dit beeldkwaliteitsplan wordt beoogd een eenduidig beeld te creëren en samenhang te laten ontstaan in de verschijningsvorm van de woningen.

4.1 Massa van de woning

- De hoofdvorm van een woning bestaat uit één hoofdmassa;
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 40° en maximaal 55°;
- De kap van een woning is parallel aan de Oude Veerseweg. Het toepassen van een samengestelde kap is niet toegestaan.

4.2 Gevelindeling en detaillering van de woning

- Een woning is alzijdig representatief, onder andere door middel van het toepassen van gevelopeningen. Minimaal één van de representatieve gevels is georiënteerd op de openbare (toegangs)weg;
- De gevels van een woning kennen een eenvoudige gevelindeling;
- Het toepassen van dakkapellen is toegestaan, mits onderdeel uitmakend van het ontwerp van de woning.



Referentiebeelden massa en gevelindeling

4.3 Kleur en materialisering van de woning

- Er dienen natuurlijke materialen te worden toegepast, zoals baksteen, hout en gebakken dakpannen;
- Het kleurgebruik is terughoudend en ingetogen;
- Het gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen is niet toegestaan;
- Het is niet toegestaan (delen van de) gevels van de woningen te bekleden met kunststof delen;
- Wanneer voor kozijnen, ramen en deuren onderhoudsvrije materialen worden toegepast, zoals kunststof en polyester, moet een profilering en detaillering worden gebruikt die overeenkomt met de traditionele (natuurlijke) oplossingen.



4.4 Bijgebouwen

- De schuren, garage(s), berging(en) en eventuele andere bijgebouwen zijn een afgeleide van het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen staan ofwel in in het verlengde van de woning, ofwel staan haaks op de woning en achter (het verlengde van) de achtergevellijn;
- Het gebruik van onderhoudsvrije materialen, zoals kunststof, polyester en metaal, is toegestaan, mits de vormgeving, detaillering en kleurstelling een afgeleide is van het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met een zadeldak of lessenaarsdak.



Referentiebeelden kleur en materialisering

4.5 Overgang openbaar-privé

- De overgang van openbaar naar privéterrein wordt vormgegeven middels een groene erfafscheiding, bestaande uit streekeigen beplanting.



Referentiebeelden groene erfafscheiding

4.6 Inrichtingselementen landgoed

- De bruggen worden vormgegeven als houten rijplaten of draglineschotten;
- Het uitzichtpunt wordt vormgegeven als eenvoudig vogelscherm met zitmogelijkheden;
- De toegangen tot de openbaar toegankelijke agrarische gronden worden uitgevoerd als houten klaphekken.



Referentiebeelden vogelscherm



Referentiebeelden bruggen en klaphekken

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

RDH Architecten

Stedenbouwkundigen B.V.

Kleverskerkseweg 49

4338 PB Middelburg

Postbus 29

4330 AA Middelburg

0118 - 65 37 37

Ceresstraat 15e

4811 CA Breda

Postbus 2128

4800 CC Breda

076 - 53 17 444

rdh@rothuizen.eu

rothuizen.eu