

Gemeente Middelburg

Verslag Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. 4 mei 2017

Deel III: Ruimtelijke ontwikkelingen.

Aanwezig:

prof. ir. W. Patijn, stedenbouwkundige, voorzitter
ir. L. Harders, architect, lid
ir. P. van der Grinten, stedenbouwkundige, lid
ir. L. Brink, architect, lid
ing. P. Meulmeester, secretaris

Agendapunten:

1. Stedenbouwkundige visie winkelcentrum Dauwendaele
2. Boomgaard Veerseweg Middelburg
3. Studentenhuisvesting Kanaalweg Middelburg

De voorzitter opent de vergadering.

Agendapunt 2

Boomgaard Veerseweg Middelburg

Het realiseren van 23 woningen

Opdrachtgever/architect/ambtelijke begeleiding

H. Sinke, AVV Beheer

G. van Kralingen, Bouwen en Vastgoed BV

M. de Koeijer, RoosRos Architecten

A. Flipse, RoosRos Architecten

ir. L. Suylen, stedenbouwkundige gemeente

Stand van zaken

Het plangebied wordt begrensd door de Veerseweg, de N57 en de Krooneveldweg, een verbindingsweg met de N57. De woningen aan de zijde van de Veerse watergang vormen, samen met de toekomstige huisartsenpost aan de andere zijde van de Krooneveldweg de entree van dit deel van Middelburg. Het betreft een ontwikkeling als compensatie voor een grondruil in het her te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein Ramsburg.

Reacties en advies

Het Adviesteam reageert eerst (onbevangen) op het plan en geeft de architect vervolgens de gelegenheid te reageren op de opmerkingen.

Wat betreft de stedenbouwkundige opzet vraagt het Adviesteam zich af waarom de straat (ontsluitingsweg) en niet de woningen aan het water zijn gesitueerd en waarom de kromming in de straat niet terugkomt in de voorgevelrooilijn van de woningen. Gevraagd wordt de mogelijkheid te bestuderen om de (voor)tuinen van de woningen aan het water te situeren en de rand van de watergang mee te ontwerpen. Dit zou kunnen resulteren in een meer steenachtige aansluiting van de woning met het water, waarbij er aan de zijde van het water niet zozeer sprake is van een tuin, maar een terras aan het water. Wellicht dat het doorzetten van de voortuinen aan de andere zijde van de straat, in de vorm van zogenaamde "overtuinen", een optie is.

Daarnaast komt in de huidige opzet te weinig tot uitdrukking dat het hier om een entree van de stad, een stadsrand gaat. De uitstraling/het ontwerp van de woningen zou vanwege de situering aan die stadsrand robuuster mogen. De sfeer wordt te veel bepaald door de afwisselend witte en grijze volumes en de daardoor te gefragmenteerde gevels/gevelwand. Benadruk dat het om de rand van de stad gaat. Vooral de kopwoning aan de westzijde zou een bijzonder woningtype moeten zijn.

Het basistype van de woningen is goed ontworpen. Wel zorgen dat er geen "reeks", te veel eenvormigheid ontstaat. Ontwerp daarnaast voor de vrijstaande types (type D) een volledig afwijkende woning en betrek daar de toekomstige bewoner/eigenaar in.

Opgemerkt wordt tevens dat:

- de achtergevels erg formeel ogen, dat zou meer "serrechtig" mogen en/of met grote puien met veel glas;
- het tussenlid met verdieping qua hoogte te dicht op het lessenaars dak van de woning zit;
- de hoekramen zouden moeten worden uitgevoerd zonder hoekkolom/penant. Voer de hoekramen uit met een zo transparant mogelijk ("glazen") hoek;
- de steenkeuze mag "warmer", meer afgestemd op de gevelsteen van de woningen aan de Veerseweg. Niet alle woningen hoeven in dezelfde steen te worden uitgevoerd. Wellicht zijn per groepje woningen verschillende tinten steen mogelijk (per woning wel voor één steenkleur kiezen).

Werk het plan verder uit.

Toelichting/reactie op opmerkingen

De maximale bouwhoogte wordt mede bepaald door de molenbiotoop van de molen aan de andere zijde van de Krooneveldweg.

Daarnaast is bij het ontwerp rekening gehouden met de geluidsbelasting door de N57 en een zo optimaal mogelijke bezonning vanwege het toepassen van zonnepanelen.

De architect zegt toe te onderzoeken of de kromming in de weg terug kan komen in de voorgevelrooilijn van de woningen. Daarnaast wordt gestudeerd op het realiseren van een echte "kopwoning" en een afwijkend ontwerp voor woningtype D waarin de inbreng van de opdrachtgever/toekomstige bewoner zal worden meegenomen.

Gemeente Middelburg

**Verslag Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.
24 mei 2017**

Deel III: Ruimtelijke ontwikkelingen.

Aanwezig:

prof. ir. W. Patijn, stedenbouwkundige, voorzitter
ir. L. Harders, architect, lid
ir. P. van der Grinten, stedenbouwkundige, lid
ir. A.G.M. Goemans, architect, lid
ing. P. Meulmeester, secretaris

Agendapunten:

1. Veersepoort fase V
2. Boomgaard Veerseweg Middelburg

De voorzitter opent de vergadering.

Agendapunt 2

Boomgaard Veerseweg Middelburg

Het realiseren van 23 woningen

Opdrachtgever/architect/ambtelijke begeleiding

J. Geurts, AVV Beheer

H. Sinke, AVV Beheer

M. de Koeijer, RoosRos Architecten

A. Flipse, RoosRos Architecten

ir. L. Suylen, stedenbouwkundige gemeente

Stand van zaken

Het plangebied wordt begrensd door de Veerseweg, de N57 en de Krooneveldweg, een verbindingsweg met de N57. De woningen aan de zijde van de Veerse watergang vormen, samen met de toekomstige huisartsenpost aan de andere zijde van de Krooneveldweg de entree van dit deel van Middelburg. Het betreft een ontwikkeling als compensatie voor een grondruil in het her te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein Ramsburg.

Toelichting/reactie op opmerkingen

De architecten, A. Flipse en M. de Koeijer, lichten het aangepaste plan voor deze 23 woningen aan de stadsrand van Middelburg toe. Voor de kopwoning is gekozen voor een bijzondere aanbouw in plaats van een apart ontwerp. Het idee van de "overtuinen" aan de oever van de Veerse watergang is niet overgenomen. Er is, ook in verband met mogelijke "verrommeling" door parasols, erfafscheidingen, tuinhuisjes, e.d. vastgehouden aan de oorspronkelijke opzet met voortuinen aan de zijde van de straat/de watergang.

Eventueel zijn, in overleg met het Waterschap en de gemeente, wel steigers aan het water mogelijk.

Reacties en advies

Het Adviesteam adviseert nadrukkelijk voor het ontwerp van de openbare ruimte een landschapsarchitect, groenontwerper in te schakelen. Het ontwerp van de openbare ruimte bepaalt voor een belangrijk deel de uiteindelijke kwaliteit van dit plan. Daarbij dient extra aandacht te worden besteed aan de overgang van privé- naar openbaar groen.

In samenhang hiermee wordt aanbevolen de keerlus in de straat eerder aan te brengen zodat het laatste kavel door kan lopen tot aan de Veerse watergang. En ontwerp voor die kavel een aparte/bijzondere en forsere vrijstaande woning. Dat levert een "krachtiger beëindiging van de rij woningen op dan de nu voorgestelde "standaardwoning" met aanbouw/serre;

Het adviesteam heeft de volgende opmerkingen op het ontwerp van de woningen:

- kies als architect zelf voor de definitieve materialisatie;
 - de tussenleden hebben een te gering hoogteverschil met de hoofdmassa en een te forse dakrand;
 - de topgevels bij woningtype C zijn te gesloten;
 - de optionele aanbouw/serre heeft een te "zware" dakrand. Die mag subtieler/ieler;
 - besteed extra aandacht aan de detaillering van de gevelelementen en glasvlakken. Laat bijvoorbeeld de hoekstijlen bij de hoekramen achterwege, dat levert een "sterker" beeld op;
 - werk de h.w.a.'s, rookgasafvoeren, enz. zo veel mogelijk weg;
 - maak de erfafscheidingen bij privétuinen die grenzen aan de openbare weg/openbare ruimte onderdeel van het ontwerp;
 - besteed bij de verdere uitwerking extra aandacht aan de verschillende details. De weergegeven beelden laten bijvoorbeeld een relatief "dunne" daktrim of kraal zien. Een dergelijk detail is lastig te realiseren als het gemetselde vlak schuin afloopt zoals bij deze woningen. Terwijl een dergelijke "dunne" daktrim of kraal wel heel belangrijk is om het nu getoonde beeld ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.
-

Gemeente Middelburg

Verslag Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. 7 september 2017

Deel III: Ruimtelijke ontwikkelingen.

Aanwezig:

prof. ir. W. Patijn, stedenbouwkundige, voorzitter
ir. L. Harders, architect, lid
ir. L. Brink, architect, lid
drs. M.U. Stallenberg, architectuurhistoricus, lid
M.L.J. Bimmel, bouwhistoricus
Ir. L. Suylen, stedenbouwkundige gemeente
ing. P. Meulmeester, secretaris

Agendapunten:

1. Nieuwbouw 18 wooneenheden Rotterdamsekaai
2. Studentenhuisvesting Kanaalweg
3. Boomgaard Veerseweg
4. Molenwaterpark

De voorzitter opent de vergadering.

Agendapunt 3
Boomgaard Veerseweg Middelburg
Het realiseren van 23 woningen

Opdrachtgever/architect/ambtelijke begeleiding

J. Geurts, AVV Beheer
M. de Koeijer, RoosRos Architecten
A. Flipse, RoosRos Architecten

Stand van zaken

Het plangebied wordt begrensd door de Veerseweg, de N57 en de Krooneveldweg, een verbindingsweg met de N57. De woningen aan de zijde van de Veerse watergang vormen, samen met de toekomstige huisartsenpost aan de andere zijde van de Krooneveldweg de entree van dit deel van Middelburg. Het betreft een ontwikkeling als compensatie voor een grondruil in het her te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein Ramsburg.

Toelichting/reactie op opmerkingen

De architecten, A. Flipse en M. de Koeijer, lichten het aangepaste plan voor deze 23 woningen aan de stadsrand van Middelburg toe. Voor de kopwoning aan de zijde van de Krooneveldweg is gekozen voor een gespiegelde variant op de geschakelde woningen waarbij het deel waarin de garage is ondergebracht ook is voorzien van een lessenaarsdak.

Reacties en advies

Het Adviesteam merkt op dat de suggestie om de kavel aan het eind van de straat door te laten lopen tot aan de Veerse watergang niet is overgenomen. Indien dit, vanwege de benodigde draaicirkel voor vrachtwagens, niet mogelijk is onderzoek dan of de bestaande bomenrij langs de Krooneveldweg door kan lopen. En of de tuin niet in het nu aangegeven "puntje" hoeft te eindigen.

Het Adviesteam blijft daarnaast van mening dat de eindwoning wat betreft positie en ontwerp (veel) meer zou mogen afwijken van de geschakelde woningen.

Verzocht wordt het plan verder uit te werken en daarbij met de volgende opmerkingen rekening te houden:

- voer de eindwoning uit in één kleur;
- beperk het aantal steensoorten en -kleuren tot maximaal twee (hooguit drie). En gebruik ook voor de garages een "gladde" donkere steensoort;
- de topgevels bij woningtype C zijn te gesloten;
- voer de hoekramen uit zonder stijlen (glas op glas);
- werk de h.w.a.'s, rookgasafvoeren, enz. zo veel mogelijk weg;
- maak de erfafscheidingen bij privétuinen die grenzen aan de openbare weg/openbare ruimte onderdeel van het ontwerp;
- pas in de eindwoning geen standaard keukendeur toe.

De verdere uitwerking kan worden voorgelegd aan de reguliere samenstelling van het WARK.

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrucken]