



HERONTWIKKELING LOCATIE KPN-GEBOUW DOMBURG

stedenbouwkundige visie en ruimtelijke randvoorwaarden



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
Veere van
mij bekend,
coördinator cluster vergunningen

11-mei-2020



**in opdracht van de gemeente Veere
door Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw**

eindrapport
zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012



Introductie

Deze notitie presenteert de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige KPN-gebouw te Domburg.

De 24 randvoorwaarden zijn thematisch gerubriceerd.

Uit het stedenbouwkundig onderzoek en inventarisatie is gebleken dat de herontwikkeling van de locatie vraagt om een aandachtige, subtiele en verfijnde benadering.

Hoogteverschillen in het terrein, aanwezige waardevolle (cultuurhistorische) elementen, een ambitieus programma en een maatschappelijk gevoelige context staan niet toe dat het ontwerp- en ontwikkelproces deze kenmerken veronachtzaamd.



Visie en ambitie

#1

De herontwikkeling van de locatie moet resulteren in een ruimtelijk cadeautje voor de directe omgeving. Samen met het behoud, maar ook met een kwalitatieve opwaardering van het huidige plantsoen moet er een betekenisvolle plek ontstaan.

Het beoogde (vitaliteits)hotel profiteert van de ligging op een bijzondere locatie aan een ruimtelijke structuurdrager van Domburg; terwijl de bestaande groene ruimte wordt geïtaliseerd door de ontwikkeling van het hotel.

Er zal dus sprake moeten zijn van een ruimtelijke wederkerigheid.

#2

In programmatische zin moet het (vitaliteits)hotel een waarde toevoegen aan het bestaande (hotel)aanbod van Domburg. Meer van hetzelfde is niet gewenst.

Het hotel en de bijbehorende voorzieningen profileren zich in het hogere segment.

#3

Naast de kwaliteitsslag voor de directe omgeving moet de ontwikkeling tevens een bijdrage leveren voor het behoud en versterken van de identiteit van Domburg als badplaats.



Locatie en context

#4

Het toekomstige complex heeft een hoofdadres aan de Schelpweg. Dit betekent dat de hoofdentree (voor gasten en serviceverkeer) aan deze weg is gesitueerd.

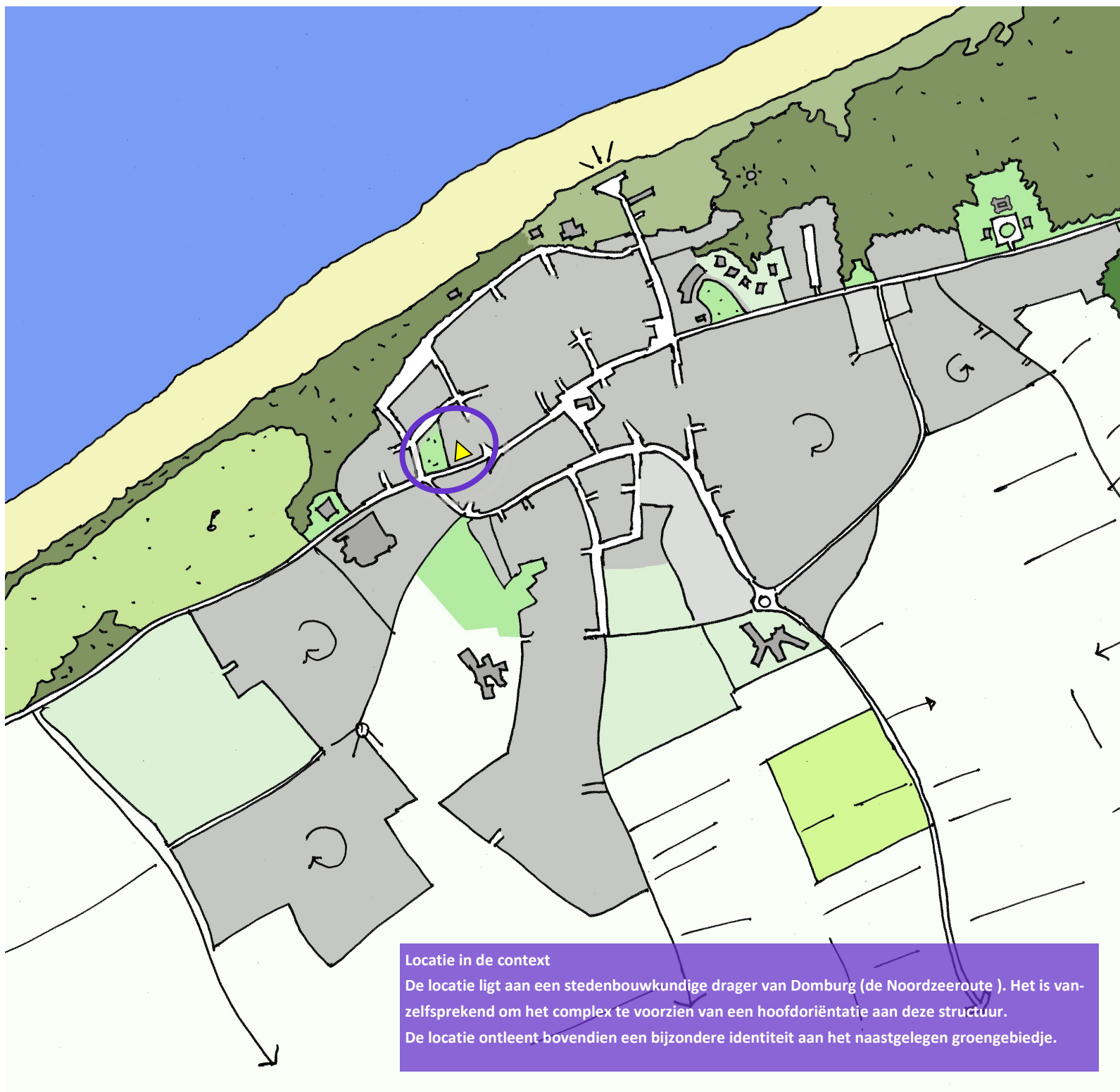
Immers, de Schelpweg is een onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur van Domburg (Noordzeeroute). De overige omliggende straten zijn dat niet. Voor de herkenbaarheid en vindbaarheid is het dus vanzelfsprekend om het ‘hoofdadres’ van het complex te koppelen aan de Schelpweg.

Bovendien is vanuit een verkeerskundig perspectief de ‘opnamecapaciteit’ van de overige straten van het kleinschalige Domburgse stadsweefsel onvoldoende om het complex adequaat te ontsluiten.

Eén en ander sluit niet uit dat (hotel)gasten van het complex gebruik kunnen maken van een eventuele secundaire voetgangersentree aan de Beatrixstraat.

Terzijde:

Er heeft voor de volledigheid een snelle ruimtelijke verkenning plaatsgevonden naar de optie om de hoofdentree van het complex te situeren aan het park (met een toegang vanaf de Schelpweg). Uit deze verkenning bleek dat de gezamenlijke ruimte van plantsoen en KPN-locatie te klein is om de hoofdentree op deze manier te situeren. Dit vanwege het verlies van goede ontwikkelingsmogelijkheden van de bouwlocatie en/of de aantasting van wezenlijke waarden en kwaliteiten van de groene ruimte.



Locatie in de context

De locatie ligt aan een stedenbouwkundige drager van Domburg (de Noordzeeroute). Het is vanzelfsprekend om het complex te voorzien van een hoofdoriëntatie aan deze structuur.

De locatie ontleent bovendien een bijzondere identiteit aan het naastgelegen groengebiedje.



Locatie en context (vervolg)

#5

De herontwikkellocatie heeft verschillende randen: Beatrixstraat, het groengebied, Schelpweg. Wellicht worden zelfs eigendommen aan de Weverijstraat bij de planvorming betrokken.

Deze randen hebben ieder hun eigen kenmerken en karakteristiek. Het uitgangspunt is dat het complex zich voegt in de omgeving. Dit betekent dat de bouwmassa en de architectuur reageert op de randen.

In ruimtelijke zin zal er sprake moeten zijn van een geleding in drie componenten: een hoofdbouw aan de Schelpweg, een 'parkwand' en een straatwand aan de Beatrixstraat. Die geleding hoeft niet uit te sluiten dat er sprake is van een collectieve presentatie van het complex als (vitaliteits)hotel.

Voor de eigendommen van initiatiefnemer aan de Weverijstraat heeft een herontwikkeling met een permanente woonfunctie de voorkeur.

Indien de tussenliggende eigendommen op de hoek Beatrixstraat/Weverijstraat door initiatiefnemer verworven worden, is hier een aansluitende herontwikkeling als hotel denkbaar. In dit geval zal aan de Weverijstraat de profilering als onderdeel van het hotel ondergeschikt moeten zijn aan die van het beeld van de totale straat. De Weverijstraat vraagt om een bescheiden ruimtelijke benadering.



Het complex kent een basisgeleding in drie hoofdcomponenten. De parkgevel is opgespannen tussen de componenten aan beide straten. Op stedenbouwkundig niveau zijn de lichte kromming van de strook, het iets terugliggende gevelvlak en hoogteverschillen met de straathoeken de middelen om in die basisgeleding te voorzien.



Ruimtelijke organisatie

#6

Aan de Schelpweg bevindt zich het representatieve hoofdgebouw c.q. het entreegebouw. Hier is de hoofdingang van het hotel en de bijbehorende voorzieningen. Op de begane grond liggen de receptie en hotellobby.

Op eigen terrein is er een mogelijkheid tot 'voorrijden' van incheckende gasten en taxi's.

Serviceverkeer heeft een toegang tot de locatie via een route tussen het hoofdgebouw en de naastgelegen bestaande woning.

Aan de Schelpweg ligt ook de toegang tot de parkeergarage. Vanuit de parkeergarage is er minimaal een directe inpandige toegang tot het entreegebouw.

#7

De bouwstrook aan het groengebied bevat op het niveau van de begane grond de beoogde voorzieningen als restaurant(s), spa, wellness en fitness. Deze bouwlaag zorgt voor een levendige, expressieve uitstraling naar de openbare ruimte van het parkje.

Op de verdiepingen zijn hotelkamers georiënteerd op het groengebied.

#8

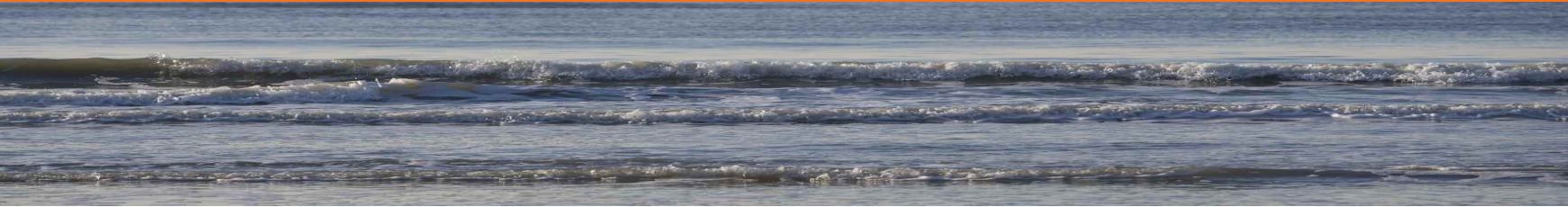
Aan de Beatrixstraat is de expressie van het complex meer bescheiden. Op de begane grond kunnen een secundaire entree van het complex en algemene ruimten/voorzieningen (bijvoorbeeld op de hoek van park en woonstraat) een plek krijgen ten behoeve van een levendige uitstraling op straatniveau.

Op de verdiepingen liggen de gastenkamers.



Vanaf de Beatrixstraat heeft het complex slechts secundaire in-/uitgangen.

Aan de Schelpweg ligt de hoofdentree van het complex. Tussen straat en hoofdgebouw ligt een representatief voorgebied dat ook een logistieke functie heeft. Aan de linkerkzijde van het hoofdgebouw ligt de toegang naar de parkeergarage, aan de rechterzijde de toegang naar het achterterrein.



Duurzaamheid

#9

Voor een hotelcomplex met spa- en wellnessvoorzieningen zijn op het aspect van duurzaamheid veel mogelijke prestaties te benoemen. Bijvoorbeeld aspecten van de energiehuishouding, waterverbruik, materiaalgebruik etc.

Voor wat betreft de energetische en bouwtechnische prestaties van het complex gelden de wettelijke normen. De gemeente Veere stelt momenteel geen extra prestatie-eisen

Voor de waterhuishouding geldt dat vuilwatersysteem en hemelwater gescheiden afgevoerd moeten worden.

Het is aan de ondernemer om te bepalen in welke mate 'extra' prestaties passen binnen de bedrijfsfilosofie, de exploitatie en de marketing.

Op het stedenbouwkundige niveau dat hier aan de orde is, vertaald duurzaamheid zich vooral in termen van gebruikswaarden, toekomstwaarden en belevingswaarden. Dit stelt eisen aan de flexibiliteit van de gebruiksmogelijkheden van het complex en de ontwerp kwaliteit in termen van 'tijdloos mooi'.

Voor wat betreft de begane grondniveaus van de onderdelen van het complex wordt daarom geëist dat een extra hoge verdiepingshoogte (3,5 tot 4,0 m¹) gerealiseerd moet worden. Hierin ligt vooral een flexibele gebruiksmogelijkheid naar de toekomst besloten.

Het aspect van de ontwerp kwaliteit (tijdloos mooi) komt aan de orde bij het onderdeel beeldkwaliteit.



Parkeren

#10

Het parkeren voor gasten en personeel moet geheel op de eigen locatie opgelost worden. Hier-
toe dient een gebouwde parkeervoorziening onder het complex te worden gerealiseerd. De
parkeervoorziening wordt ontsloten vanaf de Schelpweg.

Er dient uitgegaan te worden van minimaal 1,3 parkeerplaatsen per kamer. Deze norm dekt de
behoefte van hotelgasten en personeel.

Op het huidige terrein is ook parkeerruimte aanwezig voor het nabijgelegen bestaande Ap-
parthotel Bommeljé. Deze plaatsen dienen tevens op de herontwikkellocatie gecompenseerd te
worden.

De mate waarin voorzieningen als restaurant, spa, wellness en fitness een medegebruik kennen
door niet hotelgasten, bepaalt in welke mate deze parkeernorm verder opgehoogd moet wor-
den. Als gaandeweg de planvorming het programmatische concept meer uitgekristalliseerd
wordt, dan zal het aspect van de te hanteren parkeernormen verder worden vastgesteld. Aan
de hand van die normen zal een parkeerbalans opgesteld moeten worden.

De capaciteit van de parkeergarage is dus bepalend voor het maximale programma van hotelka-
mers en voorzieningen dat gerealiseerd kan worden.

Serviceverkeer moet parkeren op een binnenterrein. Ook dit binnengebied wordt ontsloten
vanaf de Schelpweg. Die ontsluiting is gesitueerd tussen het hotelvolume en de naastgelegen
bestaande woning.



Parkeren (vervolg)

#11

Het ruimtelijk uitgangspunt voor de aanleg van de parkeergarage is een geheel verdiepte ligging ter plaatse van de Beatrixstraat.

Indien voor de garagevloer één peil wordt aangehouden, zal dit door het hoogteverschil in het terrein (aflopend van de noord naar zuid) ter hoogte van het park resulteren in een deels verdiepte parkeerbak.

Ruimtelijk is het acceptabel dat het complex aan het park op een basement van maximaal circa 1,00 m¹ hoogte staat dat wordt gevormd door een half verdiept parkeersouterrain.

Afhankelijk van de daadwerkelijke hoogteverschillen in het terrein kan dit dus betekenen dat de garagevloer niet over de gehele lengte op één peil kan liggen: het basement mag niet te massaal worden. Hoogtemetingen van het bestaande terrein zullen uitsluitsel moeten geven of er een differentiatie in vloerpeilen gehanteerd moet worden.



Bouwmassa Schelpweg

#12

De bestaande villa is beeldbepalend voor de omgeving, maar geniet geen formele beschermde status. De mogelijkheid van behoud en aanpassing voor de beoogde functie geniet de voorkeur en moet nadrukkelijk onderzocht worden. Echter, indien goed onderbouwd aangetoond kan worden dat hergebruik niet haalbaar is, mag het object gesloopt worden.

#13

In geval van sloop en nieuwbouw gelden de volgende condities:

- Het nieuwe volume staat in dezelfde voorgevelrooilijn als het bestaande gebouw, of eventueel zelfs iets verder naar achteren. Dit om een mogelijkheid te creëren voor de aanleg van een representatief voorterrein waar taxi's en auto's van incheckende gasten kunnen 'voorrijden'.
- Er mag voor dit 'kopgebouw' gebouwd worden tot in de westelijke perceelgrens, voor zover dit niet leidt tot het verlies van waardevolle (groen)elementen van het naastgelegen plantsoen.
- Aan de oostzijde moet er ruimte zijn voor de ontsluiting van het achterterrein. Dit betekent dat de afstand tussen het bouwvolume en de perceelgrens minimaal gelijk moet zijn aan de huidige maat.
- De maximale bouwhoogte van deze nieuwe villa bedraagt 12 m¹. * Voor ondergeschikte bouwdelen/details is een hoogte tot 13,5 m¹ toelaatbaar. Het basisprincipe bestaat uit een bouwvolume van 2 lagen met kap. De villa is eventueel geplaatst op een basement. De begane grond heeft een extra verdiepingshoogte. Het volume is afgedekt met een kloeke kap.

*

Ten opzichte van de bestaande bouwregels (komplan Domburg) wordt dus een extra maat van 1 meter voor de bouwhoogte toegestaan. Gelet op de terugliggende positie van het volume en de bouwregels in de directe omgeving is dit acceptabel. Het hoogteverschil bedraagt dan maximaal 4 meter met de naastgelegen woningen en 1 meter met de overzijde van de straat.



Bouwmassa Beatrixstraat

#14

Aan de Beatrixstraat heeft het complex een maximale hoogte van 10 m¹. Uitgegaan wordt van een basisopbouw van de volumes van 2 lagen met kap.

Op de hoek met het park is een bescheiden hoogteaccent toegestaan tot 12 m¹ (bijvoorbeeld door een verbijzondering van de kap op het hoeksegment). Dit creëert bovendien de mogelijkheid om hier op de begane grond een bijzondere functie te realiseren.

Vanwege de schaal en maat van de bebouwing in de omgeving is deze noordzijde van het complex geled in een reeks kleinere bouwvolumes. Deze volumes hoeven niet in een strakke rooilijn te staan; kleine verspringingen in het voorgevelvlak zijn mogelijk.

Het hanteren van kleine verspringingen is zelfs gewenst indien ook de naastgelegen panden door de initiatiefnemer bij de planontwikkeling worden betrokken.

De smalle ruimten tussen openbaar gebied en het gevelvlak kunnen het straatbeeld verrijken en creëren wat privacy voor eventueel aan de straat gelegen gastenverblijven.



Bouwmassa parkzijde

#15

De situering van het gevelvlak aan het park wordt mede bepaald door de kruindiameter van te handhaven waardevolle bomen in het groengebied.

Zowel vanuit dit 'groene belang', als het belang van een geleiding van het totale complex is het vertrekpunt dat dit tussensegment aan het park iets terugligt ten opzichte van de bebouwing op de hoeken met de Beatrixstraat en de Schelpweg.

#16

Op de begane grond liggen de voorzieningen van het complex. De voorzieningen hebben een oriëntatie op het park (bijvoorbeeld door ook hier buitenruimten als terrassen en loggia's te situeren). Deze begane grondlaag heeft een extra verdiepingshoogte.

#17

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m¹ vanaf het 0-peil (= vloerpeil Beatrixstraat).

De ruimtelijke opbouw vanaf het basement bestaat uit een begane grond met extra verdiepingshoogte en twee daarboven gelegen bouwlagen met normale verdiepingshoogten. De maximale bouwhoogte biedt dus speelruimte voor eventuele verbijzonderingen van deze parkgevel (middels bijvoorbeeld kappen).

Binnen deze spelregel zal het parkvolume altijd als tussensegment opgespannen moeten zijn tussen de bouwmassa's aan de Beatrixstraat en de Schelpweg. Het is juist van belang om deze lange parkgevel tenminste te voorzien van geleidingen op c.q. overgangen met deze hoeken. Het volume aan het park mag worden afgedekt met een kap (of kappen) of een plat dak. Het toepassen van een plat dak is niet in strijd met het welstandsbeleid (kappen gewenst). Hier wordt de mogelijkheid geboden om de relatief lange parkgevel ondergeschikt te houden door toepassing van een plat dak. De bouwhoogte is dan circa 10 meter (begane + 2 verdiepingen).



Op stedenbouwkundig niveau is de inzet gericht op een vanzelfsprekende inpassing van de nieuwbouw binnen het fijnschalige stadsweefsel van Domburg. In feite is er sprake van de afronding van een stedenbouwkundig blok. Passende bebouwing aan de Beatrixstraat en een heldere grens met het park zijn daarbij essentieel.

Ook de architectonische vertaling van de stedenbouwkundige contouren moet vanzelfsprekend zijn. Dit is niet de locatie om een autonoom architectonisch statement te realiseren.

Vanuit de bovengenoemde houding is het de ontwerputdaging om de balans te vinden tussen het aansluiten op de context en het vormgeven van een groot en bijzonder programma.

Cruciaal is het vinden van de 'juiste toon' voor de parkgevel. Het is het enige deel van het complex dat niet aan een straat ligt en geen directe relaties via entrees met de openbare ruimte ontwikkeld. Toch moet juist deze gevel, samen met het parkje, er voor zorgen dat hier een betekenisvol moment ontstaat binnen de stedelijke structuur van Domburg.



beperkte hoogteaccenten op de hoeken van het bouwblok



Beeld

#18

De functie van het complex moet afleesbaar zijn aan de architectuur. Daarnaast vraagt het beoogde programma om een architectuur die een bijdrage levert aan de identiteit van Domburg als een badplaats.

De badplaatsarchitectuur wordt niet 'geleend' van trendy stijlen zoals die voorkomen en gehanteerd worden aan de bijvoorbeeld de kusten van België, Normandië en Noord-Amerika.

Domburg zelf heeft een rijke historie als badplaats. Gezocht moet worden naar een Domburgs DNA.

#19

Ook de architectonische uitwerking van het complex zal, net als de stedenbouwkundige hoofdopzet, een balans moeten vinden tussen de profilering van het complex als geheel en het reageren op de verschillen van de randen waarop de gebouwonderdelen zijn georiënteerd.

Indien de locatie aan de Weverijstraat bij de herontwikkeling wordt betrokken past hier ten opzichte van de rest van het complex een meer bescheidener architectuur.



Beeld (vervolg)

#20

De overgangen tussen openbaar en prive zijn zorgvuldig vormgegeven.

- Aan de Schelpweg passen stijlvolle hekwerken en groen om de toegang tot het complex te markeren.
- Aan de parkzijde vormt het basement een heldere overgang tussen de parkruimte en het complex. Het niveauverschil tussen park en basement zorgt voor een zekere privacy van de functies op de begane grond. De buitengevel van begane grond en verdiepingen ligt bij voorkeur iets terug van het basement, waardoor er ruimte ontstaat voor terrassen en balkons.
- Aan de Beatrixstraat staan panden direct aan de straat, of zijn er kleine intermediaire zones met prive stoepjes.
- Aan de Weverijstraat staan alle panden in één continue voorgevelrooilijn. Eenvoudige stoepjes markeren desgewenst de overgang tussen pand en straat.

#21

In een later stadium van de planvorming (als programma en ruimtelijke organisatie nader zijn uitgewerkt) kan, in samenwerking met de welstandscommissie, gezocht worden naar de ingrediënten van de te hanteren architectonische stijl.

Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat het gebruik van traditionele en duurzame bouwmaterialen als baksteen en keramische dakpannen een substantieel onderdeel zijn van de gevels aan tenminste de Schelpweg, de Beatrixstraat en de Weverijstraat.



Park

#21

De planvorming voor de herontwikkeling moet synchroon lopen met de planvorming voor de opwaardering cq herinrichting van het plantsoen. Immers, het ontwerp van het gebouw en het ontwerp van de herinrichting moeten nauw op elkaar afgestemd zijn.

#22

De vorige randvoorwaarde vereist dat gestart moet worden met een inventarisatie en inmeting van waardevolle elementen.

Het harde uitgangspunt is dat de aanwezige graven en waardevolle bomen behouden blijven.

#23

Het groengebied blijft behouden als openbaar gebied. Aanpassingen aan de huidige inrichting zijn te typeren als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het groengebied.

Indien perse noodzakelijk of gewenst kunnen er marginale grenscorrecties plaatsvinden tussen het plantsoen en de herontwikkellocatie.



Nabij de kavelgrens tussen park en KPN-villa ligt verscholen tussen de begroeiing een solitair graf.



De andere graven liggen min of meer centraal in het groengebied.



Park (vervolg)

#24

Het introverte plantsoen wordt omgevormd tot een betekenisvol *pocketpark*.

De plek moet een grotere ruimtelijkheid krijgen dan in de huidige situatie, waarbij het plantsoen alleen georiënteerd is op de Schelpweg. Dit betekent dat er vanuit alle aanliggende straten doorzichten en looplijnen ontstaan. De parkgevel van het hotelcomplex moet bijdragen aan de beleving van het park. Dit betekent ook aan deze zijde het groen opener moet zijn.

Vanuit het park zijn er geen directe ontsluitingen van het hotelcomplex.

Een onderdeel van de herinrichting kan ook zijn om het gebied minder gevoelig te maken voor verrommeling en verwildering, waardoor het duurzamer mooi kan blijven.

Het ontwerp van de herinrichting zet in op een representatieve groene plek aan de hoofdstructuur. Het gewenste gebruik beperkt zich tot rustige activiteiten: even zitten, er doorheen lopen als onderdeel van een langere wandeling, en het bekijken van de graven. Een profilering als speelplek past hier zeker niet.

Ook kan gezorgd worden voor een continuïteit van trottoirs langs de parkranden.

