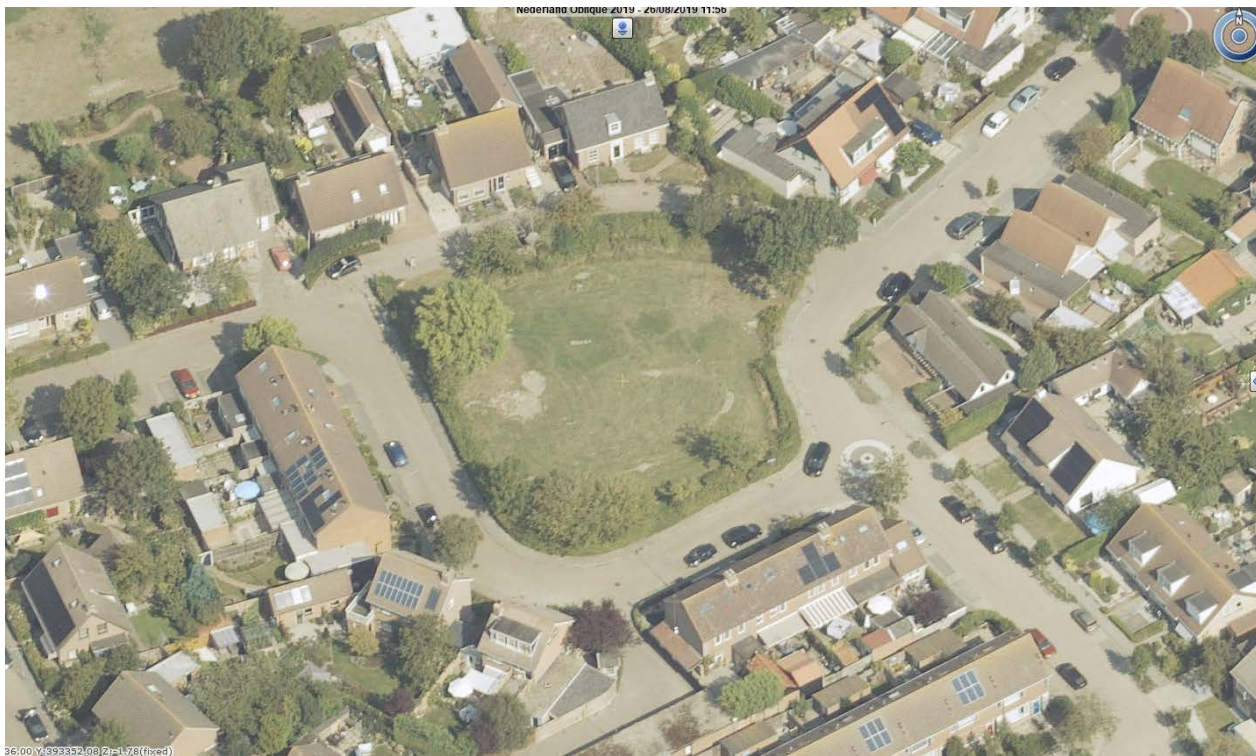


Beeldkwaliteitskader

Locatie de Zeester Meliskerke



september 2023

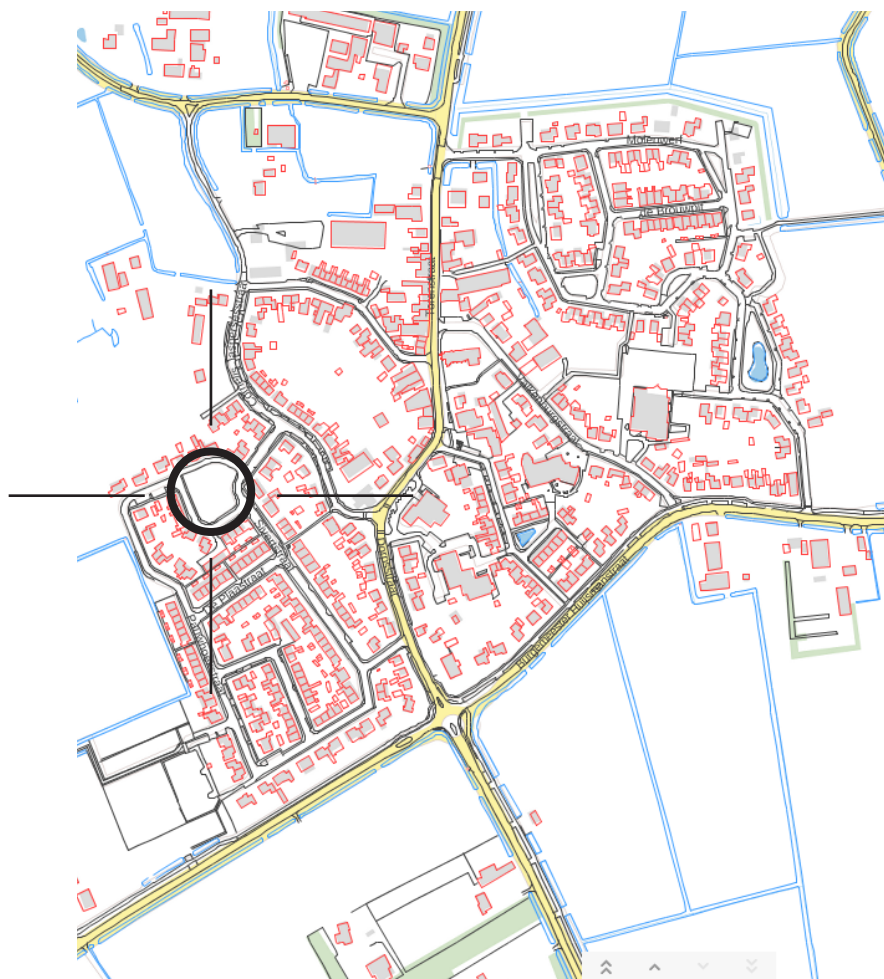


Colofon

Beeldkwaliteitskader locatie de Zeester
Opdrachtgever: Gemeente Veere

Opgesteld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van
de Gemeente Veere

6 september 2023



Inleiding

Dit Beeldkwaliteitskader heeft betrekking op een kavel in de kern van Meliskerke. De gemeente is voornemens dit kavel te verkopen en tot ontwikkeling te brengen. Het betreft een voormalige basisschoollocatie aan de westzijde van het dorp.

Doel

Met dit Beeldkwaliteitskader worden bouwrichtlijnen opgesteld met als doel de integrale kwaliteit van de te ontwikkelen kavel te waarborgen. De richtlijnen hebben zowel betrekking op de architectuur van de gebouwen als de inrichting van het perceel c.q. de inpassing in de dorpsstructuur.

Toetsing CRK

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is een onafhankelijk adviesorgaan, dat het gemeentebestuur adviseert. Grondslag daarvoor is de Nota Ruimtelijke kwaliteit.

Voor dit plan heeft de gemeente Veere een beeldkwaliteitskader opgesteld. Dit document zal fungeren als toetsingskader waarbinnen de CRK de vergunningaanvraag van de nieuwe ontwikkeling zal beoordelen.

2 Verkenning omgeving

Rondom de locatie staan woningen van eind vorige eeuw (jaren 70-80-90). Onderstaande beelden geven een impressie van die bebouwing.

Duidelijk is te zien dat het woningen zijn van overwegend 1-2 lagen met een kap.

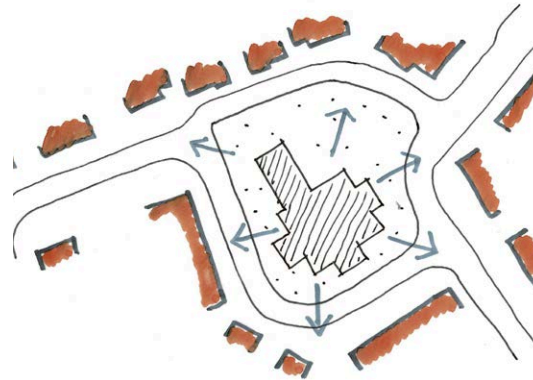
Het gevelmateriaal is metselwerk afgedekt met een dakpannen dak met soms gemetselde schoorstenen. Dakkapellen en dakvensters zijn ook aanwezig aan de voorzijde van de woningen. De veelal houten ramen en deuren zijn gaten in de metselwerkvlakken. De rijwoningen hebben wat grotere puien. De dakpannen zijn veelal orangerood, maar donkergrijs komt ook voor.

Alle woningen hebben een voortuin en een achtererf.

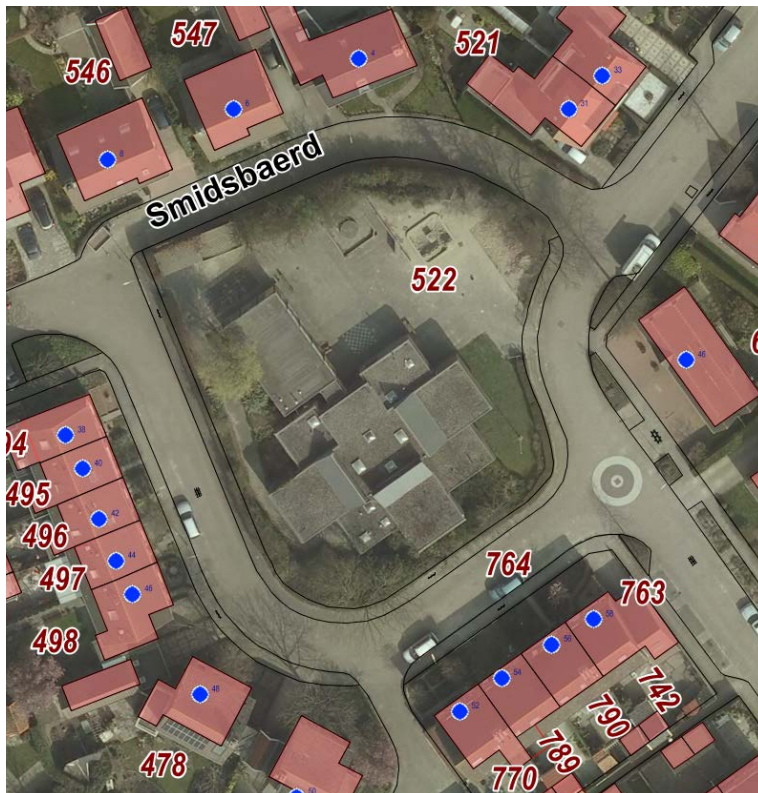
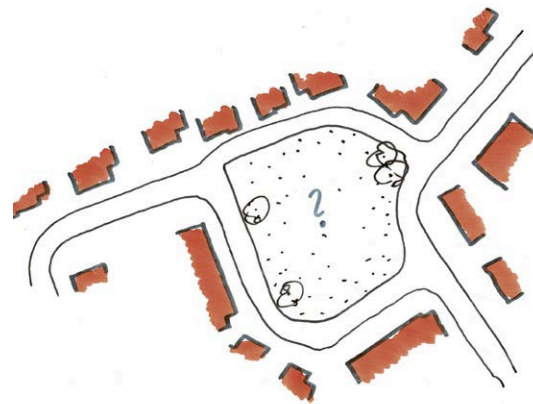


3 Perceel indeling

In de oude situatie betrof het een centraal georiënteerd volume met daaromheen buitenruimte in de vorm van speelplein en gemeente groen.



Na de sloop van de school is een grasveld overgebleven, wachtend op een nieuwe ontwikkeling. Bij een invulling met een woonprogramma ontstaat de vraag hoe dit te organiseren op een alzijdig-georiënteerde kavel.

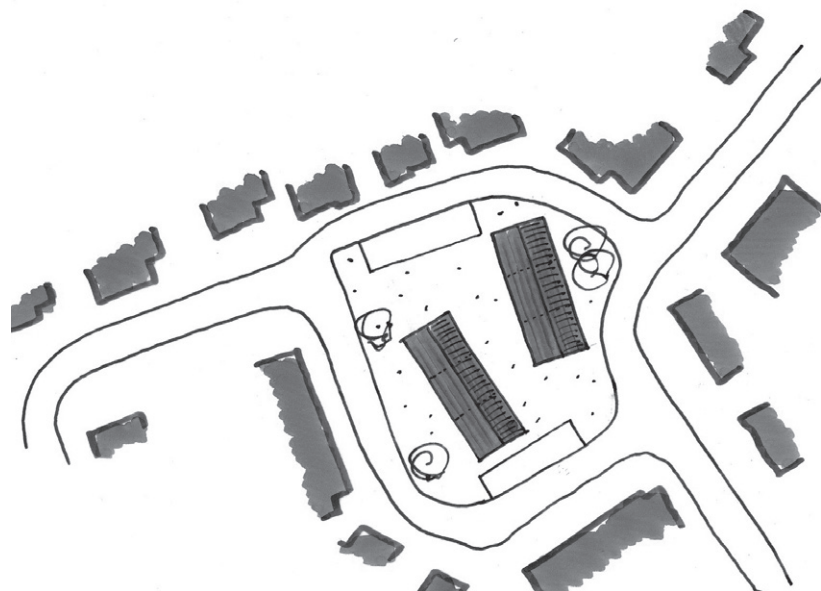


▲ Oude situatie met school

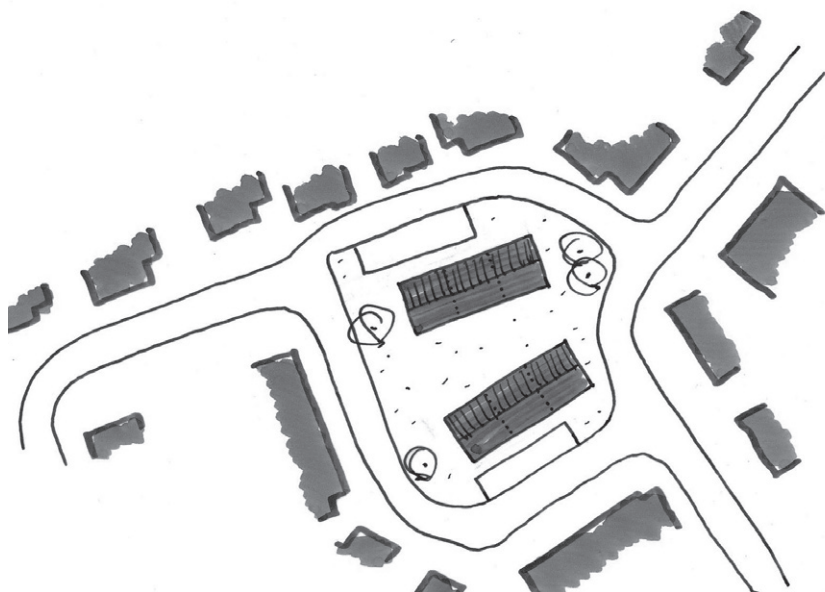
4 Bebouwingsprincipe

Het programma is maximaal 6 woningen. Het basisprincipe is geënt op een seniorenwoning van één laag met een kap. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om de volumes niet hoger te maken dan de omringende woningen. Kleinschalige woningen versterken het autonome karakter van de alzijdige locatie zelf en laten de omliggende woningen in hun waarde. Bovendien is de kavel vrij klein en willen we voldoende ruimte overlaten voor tuinen, bomen en overig openbaar groen.

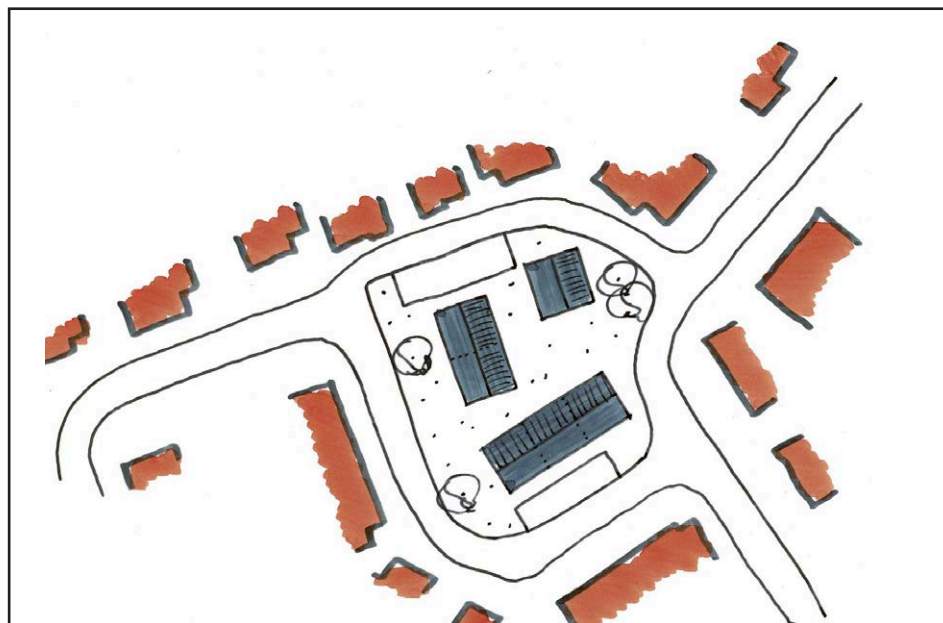
De driezijdige oriëntatie wordt als verkavelingsprincipe verder uitgewerkt.



▲ tweezijdig O-W



▲ tweezijdig N-Z



▲ driezijdige oriëntatie



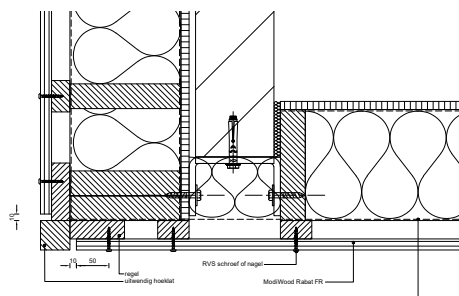
Stedenbouwkundige schets (WTS)



kleinschalige architectuur met een dorps karakter. Aandacht voor materiaalgebruik en detaillering.



geen gesloten kopgevels
let op tekening van de stuiknaden
van de planken



houten gevelbekleding
zorgvuldig detailleren

5 Materiaal en kleurgebruik

De locatie en haar context zijn gebaat bij een rustig en ingetogen dorps beeld, waarbij de architectuur op een eigentijdse manier verwantschap heeft met het DNA van de (woon)bebouwing in de historische kern. Metselwerk, maar ook hout vormen de hoofdbestanddelen van de gevels. Kappen zijn afgedekt met een keramische pan in een oranjeroede of donkergrijze kleur.

Niet toegestaan:

- Grote dakkapellen en grote uitstekende erkers.
- Kunststof plaatmateriaal in de gevel- en dakvlakken.
- Stucwerk en sterk contrasterende materialen en kleuren.
- Geen gesloten kopgevels toepassen

Vrijstaande of aangebouwde bergingen sluiten aan bij de architectuur van de woning en kunnen (deels) opgetrokken zijn uit hout. Ze zijn plat afgedekt of met een kap in dezelfde hellingshoek als de woning.

Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Zonnepanelen vormen samen één rechthoekig vlak. Altijd in een verzorgde compositie met eventuele dakkapellen en dakvensters. Rondom ca. 50 cm vrij van de rand. Bij voorkeur in het dakvlak geïntegreerd.

Materialen bemonsteren en ter goedkeuring voorleggen aan de CRK.