

Nijverheidsweg Domburg

Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan



afdeling Ruimtelijke Ordening

november 2020

formaat A3

Introductie

Het projectgebied van de Nijverheidsweg is onderverdeeld in twee deelgebieden. Het noordelijk deel is een voormalig binnenstedelijk bedrijventerrein en het zuidelijk deel is een parkeerterrein. Op de tekening hiernaast is het totale projectgebied, dat in aanmerking komt voor herontwikkeling, rood omkaderd weergegeven.

Noord:

Dit gebied ligt naast de begraafplaats en achter de Kanonweistraat. Ten noorden ontsloten door de Singel en ten zuiden de ingang van de begraafplaats. De westkant kenmerkt zich door het groen van de begraafplaats en de oostkant door de achtererven van de woningen aan de Kanonweistraat.

De historische bedrijfspanden aan de Singel: Uit onderzoek is gebleken dat het aanvaardbaar is om de bestaande panden te slopen, maar gezien de hoge historische en monumentale waarde van het ensemble, is besloten de panden te herbouwen in gelijkende massa en vorm als het bestaande. De randvoorwaarden daarvoor staan nauwkeurig omschreven in de bijlage Programma van Eisen herbouw Singelpanden.

De overige bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van woningbouw. De aanwezige garageboxen zullen in het nieuwe plan blijven staan.

Zuid:

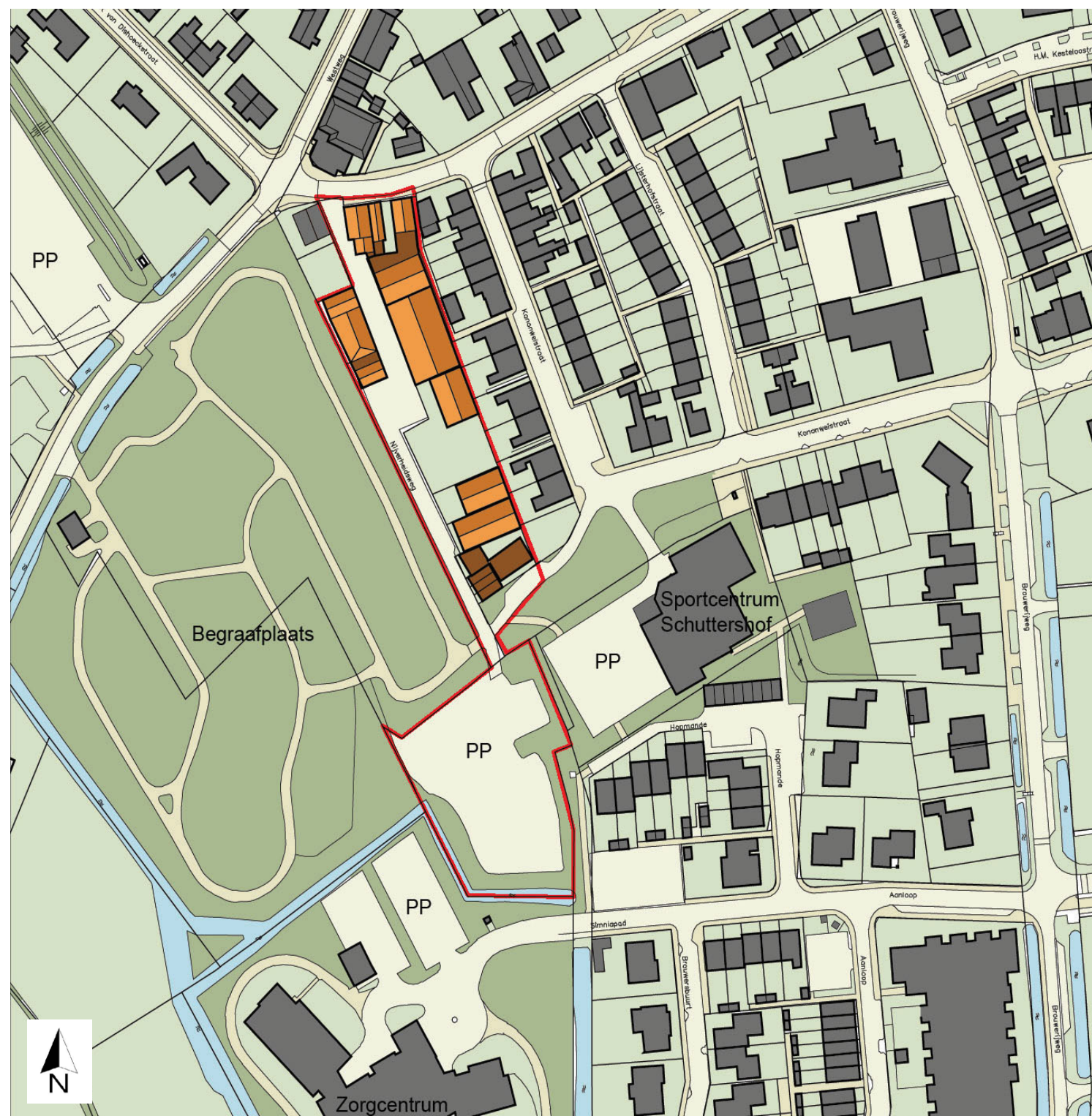
Het zuidelijk deel is nu ingericht voor ca. 65 parkeerplaatsen. Rondom staan bomen en struiken waardoor het, met één ingang, redelijk geïsoleerd ligt. Dit wordt gezien als een kwaliteit en wordt in de planvorming gehandhaafd en versterkt.

Totaal:

Uitgangspunt voor dit gebied is een ontspannen en kleinschalig woonmilieu met een mengvorm van woningtypes. Voor alle woningen, uitgezonderd de Singelpanden, geldt dat ze voor meerdere doelgroepen geschikt moeten zijn. Dat betekent dat ze levensloopbestendig moeten zijn. De randvoorwaarden daarvoor staan nauwkeurig omschreven in de bijlage Programma van Eisen Levensloopbestendige woningen.

Daarnaast geldt dat alle woningen Energieneutraal moeten zijn.

Het is een unieke inbreidingslocatie, op loopafstand van de binnenstad en het strand. Het ambitieniveau voor de beeldkwaliteit ligt hoog. De architectuur van de woningen moet uitdrukking geven aan de identiteit van de plek. De bebouwing en de openbare ruimte van Noord en Zuid moeten in onderlinge samenhang worden ontworpen. Conform de beeldkwaliteit zoals is omschreven op pagina 6 en verder.





Stedenbouwkundig ontwerp

Het langgerekte en relatief smalle projectgebied aan de noordzijde is compact verkaveld met geschakelde woningen met tuinen. In het midden handhaven we de de bestaande garageboxen

Het zuidelijk deel heeft een breder profiel en biedt ruimte voor deels gestapeld wonen met privétuinen en parkeren op maaiveld. Het wordt aan één kant ontsloten voor motorvoertuigen via de Kanonweistraat. Het voetpad sluit aan op het voetpad naar de Hopmande.

Totaal aantal woningen = 22

Noord

grondgebonden woningen = 8

Singelpanden = 2

Zuid

grondgebonden appartementen = 5

grondgebonden eengezins = 2

maisonnettes = 5

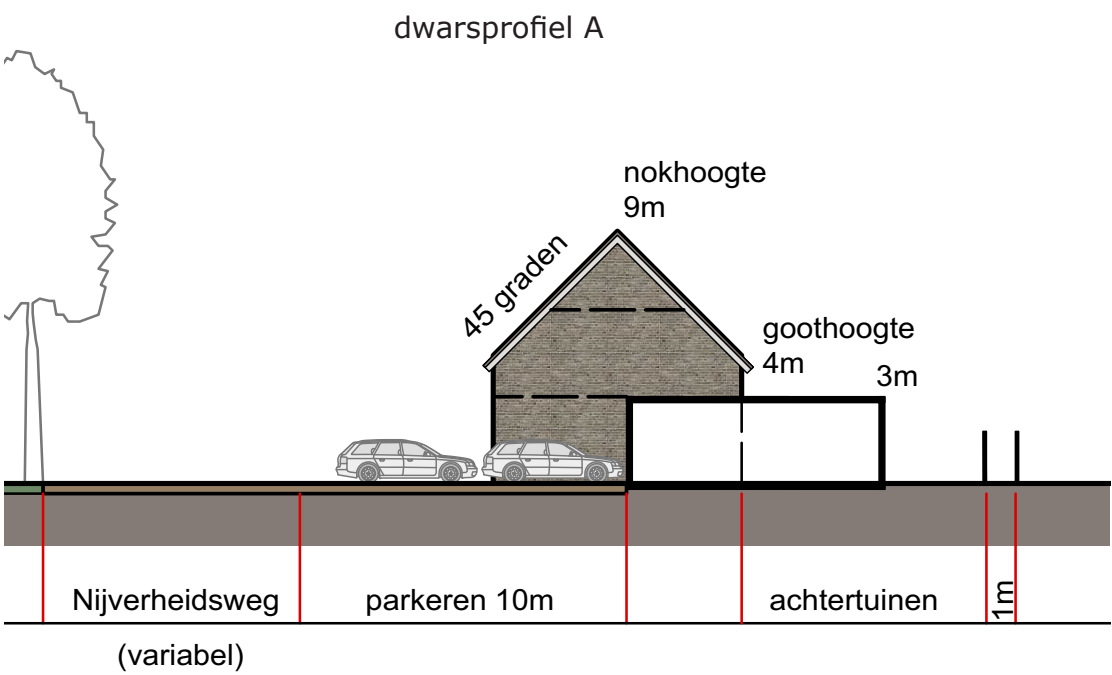
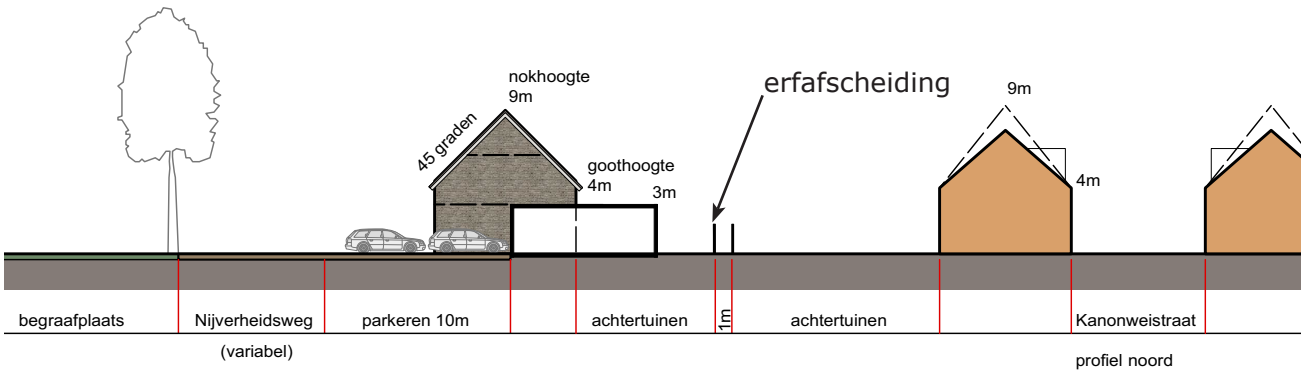


3D impressie ▲

Nijverheid Noord

Het smalle langgerekte profiel van dit deel maakt het geschikt voor 8 geschakelde woningen met voor- en achtertuin. De entree van het gebied ligt enigzins verscholen tussen een bestaande woning en de herbouwde Singelpanden. Als deze entree gepasseerd is volgt er woonstraatje met aan één kant de woningen en aan de andere kant een lage heg met bomen met daarachter de begraafplaats. Aan het eind versmalt de straat. Hier komt (mogelijk) een paal in het wegdek die voorkomt dat het straatje wordt belast met doorgaand verkeer.

Aan de achterkant van de woningen is een strook van 1 meter gereserveerd voor een achterpad. Deze strook is een mandelig eigendom. De tuilmuren en poorten die de tuinen afschermen zijn onderdeel van de architectuur van de woningen. De woningen hebben allemaal een zadeldak en een plat dak. Nokrichting conform tekening. De entree ligt aan de straat en er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen erf. De Singelwoningen hebben ook 2 privé-parkeerplaatsen per woning.



verkavelingsopzet ▲



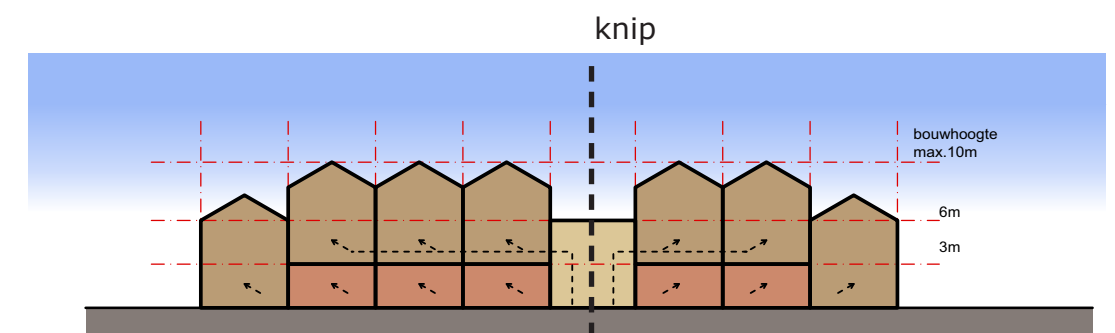
Nijverheid Zuid

Dit deel wordt ingericht voor gemengd levensloop bestendig wonen. De maximale bouwhoogte (i.v.m. molenbintoop) bedraagt 10 meter. Dat geeft een mogelijkheid voor maximaal 3 bouwlagen. De bovenste laag moet worden afgedekt met een kap. De nokrichting van de kappen conform tekeningen. Waardoor binnen het bouwblok een geleding wordt gemaakt. Bovendien kan de zuidgerichte dakvlak voor zonnepanelen gebruikt worden.

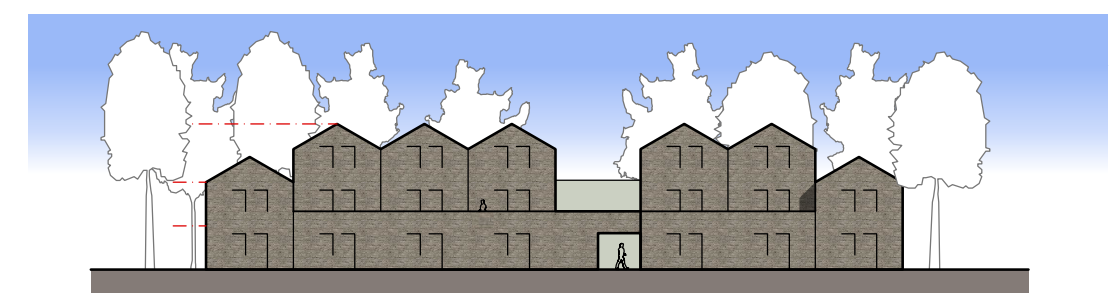
Op de begane komen grond vijf appartementen. Op de koppes bouwt het volume af naar twee bouwlagen. Deze grondgebonden woningen hebben twee lagen met een kap. Op de verdieping ontsluit een galerij aan de voorzijde vijf maisonnettes.

De knip in het midden is maximaal 6 meter en biedt ruimte voor een trappenhuis, lift en bergingen. Het platte dak is afgedekt met een groendak-systeem, evt. in combinatie met zonnepalen. De woningen op de begane grond hebben een voor- en achtertuin met berging, ontsloten via een achterpad. De maisonnettes krijgen een buitenruimte aan de achterzijde in de vorm van een balkon of dakterras.

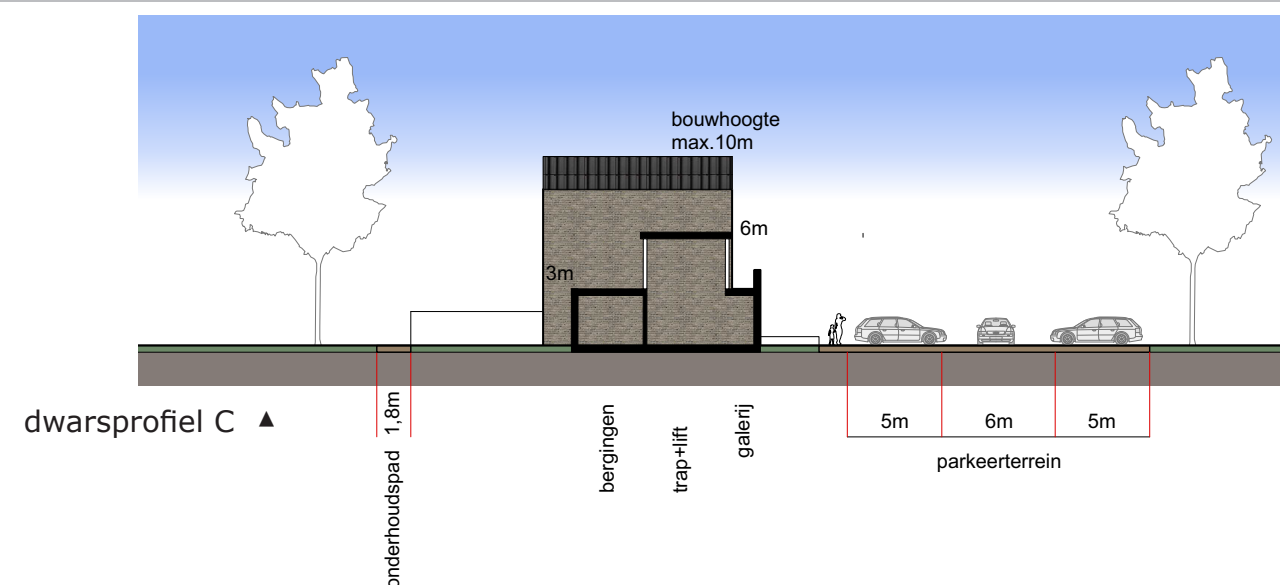
Het doel is om hier een woonomgeving te maken in het groen, waarbij de bestaande bomen en struiken zoveel mogelijk behouden blijven. Buiten het achterpad is het beheer voor het groenonderhoud voor de gemeente. Voor het gebied daarbinnen is al het beheer voor de vereniging van eigenaren. Het parkeerterrein is privé en afgesloten door een slagboom. Ondergronds parkeren behoort tot de mogelijkheden.



structuur woningtypes ▲



straatbeeld ▲



dwarsprofiel C ▲

Beeldkwaliteit

De architectuur van de woningen sluit aan bij de metselwerk architectuur van Domburg. Vanuit dat vertrekpunt gaat de architect op zoek naar een eigentijdse identiteit. Het plangebied ligt redelijk geïsoleerd aan de rand van het stedelijk weefsel, waardoor het ook een autonome identiteit kan aannemen.

De vormtaal en materiaalkeuze is ingetogen, vormt een harmonisch ensemble en is zorgvuldig gedetailleerd. De materialen hebben een natuurlijke uitstraling. Metselwerk, hout, natuur- of kunsteen en zink harmoniëren met de keramische dakpannen. Het toepassen van kunststof plaatmateriaal in de gevel- en dakvlakken is niet toegestaan. Dit geldt ook voor hemelwater afvoeren en dakgoten. Stucwerk en sterk contrasterende materialen en kleuren zijn niet toegestaan. Zonwering integreren in het gevelontwerp. Erfafscheidingen meenemen in het ontwerp.

Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar. De materialisering moet bemonsterd en goedgekeurd worden door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

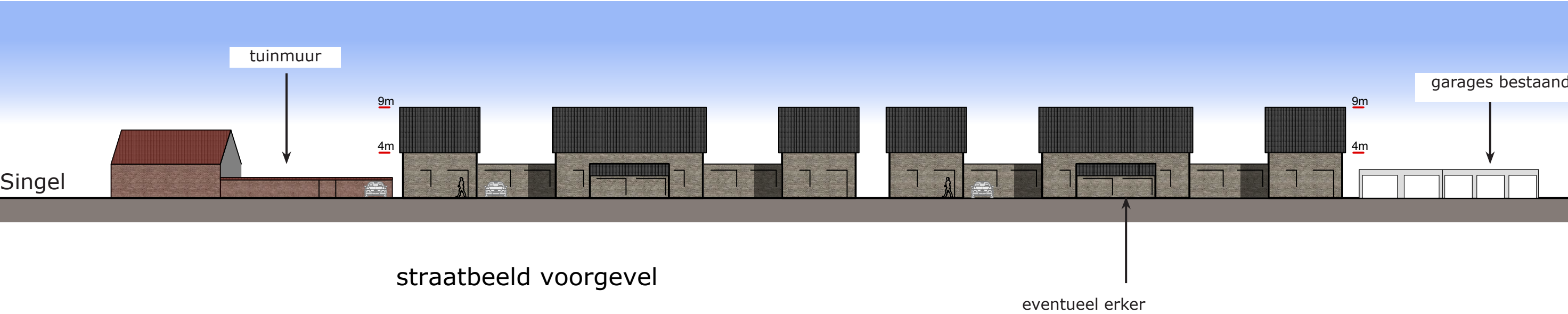


referentie Bedeaux de Brouwer architecten



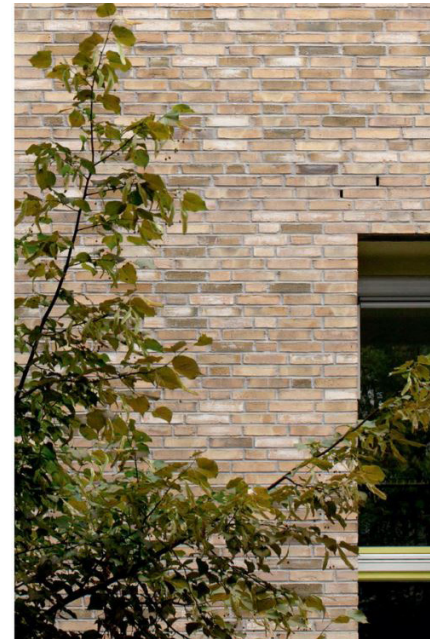
Vertrekpunt voor het kleurenpalet in dit stedenbouwkundig ontwerp is een lichtere genuanceerde kleur baksteen. Gecombineerd met een donkere of gemelleerde dakpan. Dit is ook verbeeld in de getoonde referentiebeelden.

De Singelpanden zullen hun oorspronkelijk rode kleur steen en dakpan behouden. Detaillering, gevelindeling en kleur zoveel mogelijk terug laten komen in de nieuwbouw.





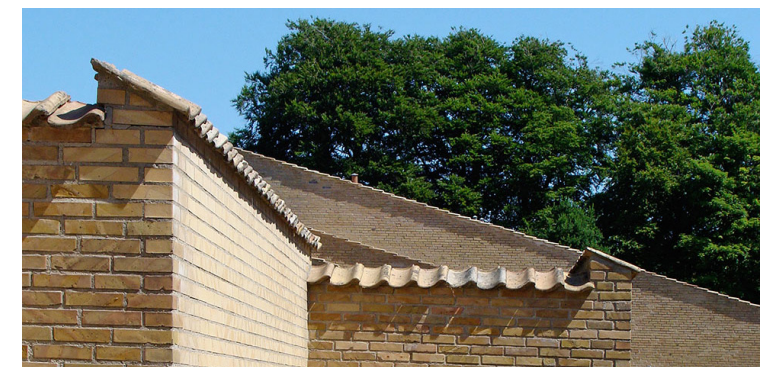
HilbrinkBosch architecten



beeldreferentie bergingen



Accordia, Mecreanor Lavington architecten



beeldreferentie tuinmuur

Beeldkwaliteit (vervolg)

Zonnepanelen vormen samen één rechthoekig vlak. Altijd in een verzorgde compositie met eventuele dakvensters. Geïntegreerd in het dakvlak. Rondom ca. 50 cm vrij van de rand.
Platte daken bedekken met een groendak-systeem, evt. in combinatie met zonnepanelen. Ook geldt er een inspanningsverplichting voor het toepassen van natuurinclusief bouwen maatregelen t.b.v. insecten, vogels en vleermuizen.

Beeldkwaliteit Openbare Ruimte

De materialisering van de openbare ruimte sluit aan bij het kwaliteitsbeeld van de bebouwing. We werken met gebakken klinkers in een tint die wordt afgestemd op de gekozen baksteen voor de bebouwing. Parkeervakken mogelijk uit te voeren in een vierkante keien-bestrating.

Muurafdekkers van de tuilmuren uitvoeren als steenachtig éénzijdig afwaterend.



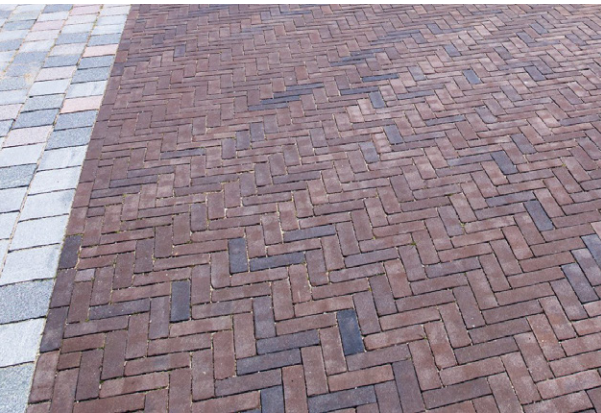
De straatverlichting is conform de standaard die in de gemeente Veere wordt toegepast. Lightronics type Prunus of Brisa.



Zonnepanelen in een pannendak ▲



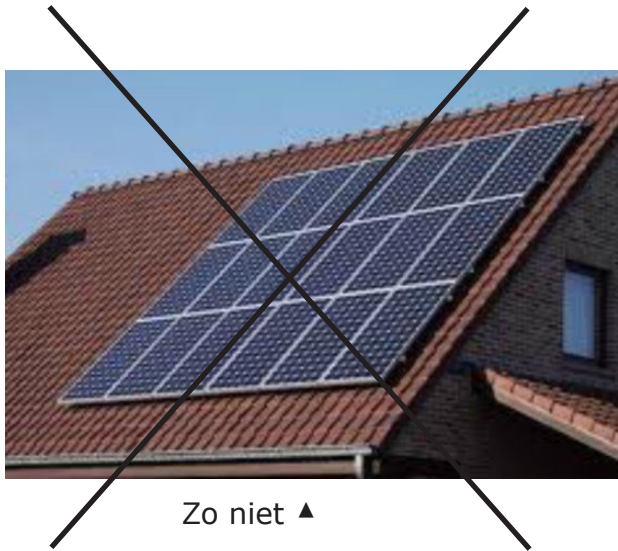
Zonnepanelen in een groendak ▲



gebakken klinkers ▲



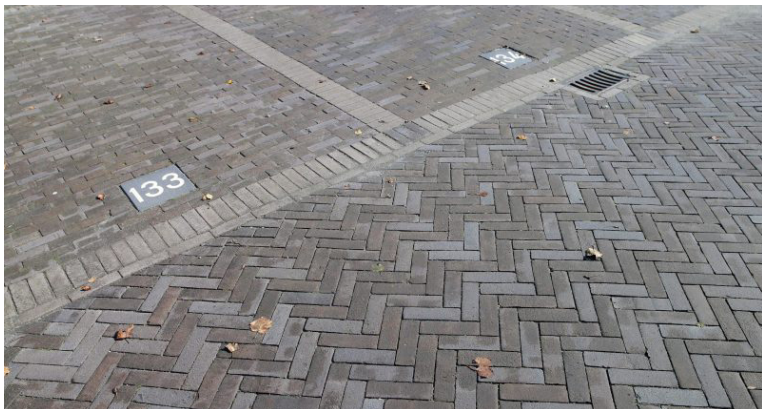
parkeervakken optie 1 ▲



Zo niet ▲



gebakken klinkers ▲



parkeervakken optie 2 ▲



Nijverheid Zuid ▲



Nijverheid Noord ▲

Bijlagen:

- Programma van Eisen levensloopbestendige woningen.
- Programma van Eisen herbouw Singelpanden
- tekeningen:
 - STO-01 plattegrond Noord
 - STO-02 plattegrond Zuid
 - STO-03 Straatbeeld Noord en Zuid
 - STO-04 Maatvoering Noord en straatprofielen



Nijverheidsweg Noord
Nieuwe situatie

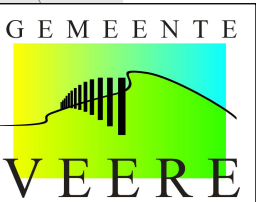
formaat: A3

teknr: STO-01

schaal: 1:500

datum: 19-11-2020

get: MB





Nijverheidsweg Zuid
Nieuwe situatie

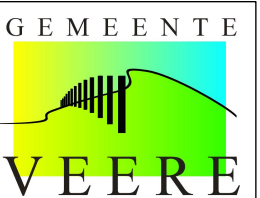
formaat: A3

teknr: STO-02

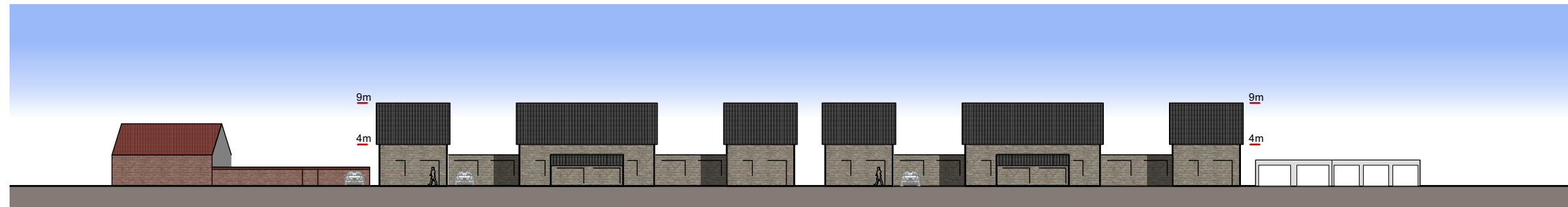
schaal: 1:500

datum: 19-11-2020

get: MB

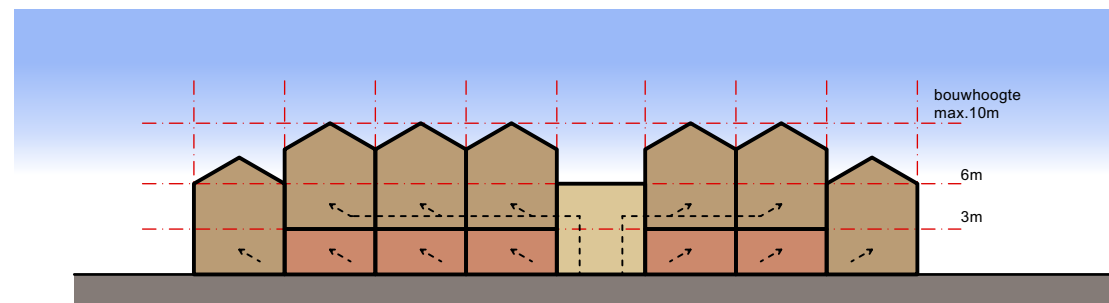


Noord

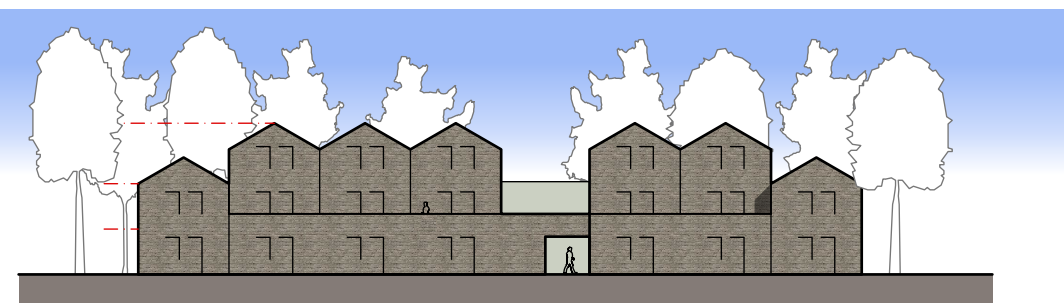


straatbeeld voorgevel

Zuid



structuurschema woningtypes



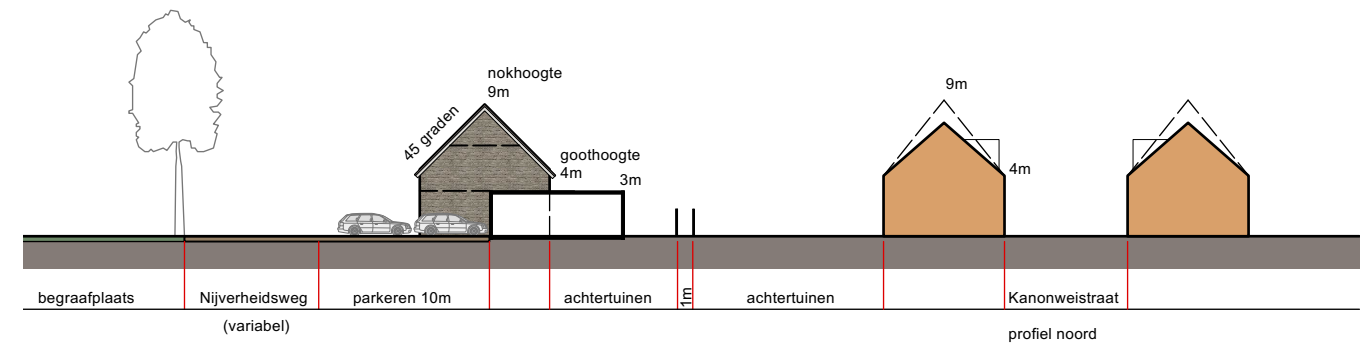
straatbeeld voorgevel

Nijverheidsweg
Nieuwe situatie straatbeeld

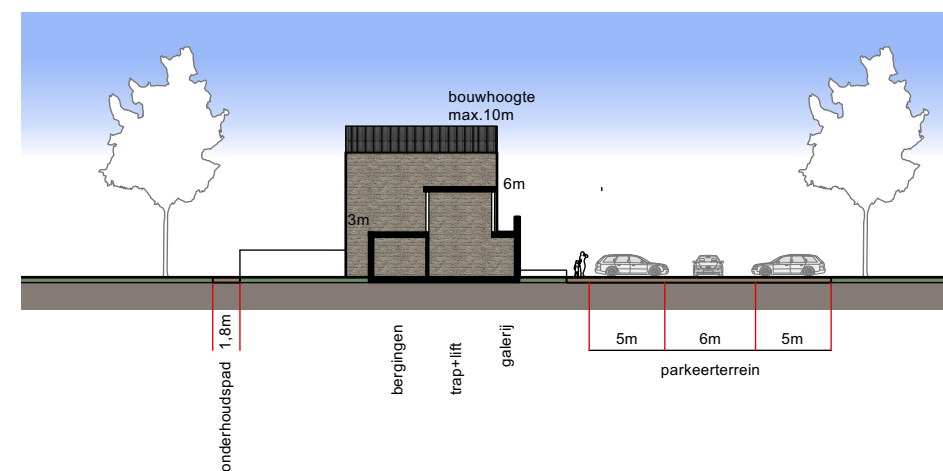
formaat: A3 teknr: STO-03

schaal: 1:500 datum: 19-11-2020 get: MB





straatprofiel Noord



straatprofiel Zuid

Nijverheidsweg
maatvoering Noord
en straatprofielen

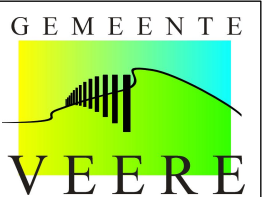
formaat: A3

teknr: STO-04

schaal: 1:500

datum: 19-11-2020

get: MB





Project Nijverheidsweg Domburg

Programma van Eisen herbouw Singelpanden (Singel 45, 47 en 49) te Domburg.

De bedrijfspanden aan de Singel 45, 47 en 49 te Domburg hebben een hoge historische waarden. Gezien dat de panden bouwkundig in slechte staat verkeren is besloten deze panden te slopen en te herbouwen in gelijke massa en vorm. Voor het herbouwen van de panden zijn randvoorwaarden opgesteld.

Inhoud:

Algemene randvoorwaarden:

pagina 2

Specifieke randvoorwaarden:

pagina 3

Foto's:

pagina 4 t/m 10

Voor het herbouwen van de panden zijn de nader omschreven (rand)voorwaarden van toepassing:

Algemene (rand)voorwaarden voor de drie panden:

Pand Singel 45, 47 en 49 Domburg:

- De hoogtes van de gevels en daken van het bestaande panden zijn de basis voor de herbouw van het pand; (zie foto: 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 47);
- De breedte van de nieuwe gebouwen zijn gelijk aan het bestaande gebouwen; (zie foto: 2, 5 en 6);
- De diepte van de gebouwen worden uitgevoerd conform het stedenbouwkundig plan;
- De voorgevels (topgevels) van de panden worden op de een rooilijn opgetrokken conform het stedenbouwkundig plan; (zie foto: 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 47);
- Het gebouwen worden afgedekt met een zadeldaken met een dakhelling gelijk aan het bestaande; (zie foto: 1, 3, 4 en 47);
- Het daken wordt gedekt met keramische rode dakpannen; (zie foto: 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 26 en 47);
- Het metselwerk van de gevels wordt gemetseld met een baksteen gelijk aan het bestaande formaat bakstenen met platvolle voegen; (zie foto: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 30, 32, 35, 37, 38);
- Het metselwerk van de topgevels (voor- en achtergevels) worden aan de bovenzijde afgedekt met een uitkragende rollaag van een halve steen; (zie foto: 7, 8, 11, 40, 42, 43, 44, 45 en 46)
- Het metselwerk aan de onderzijde van de raamkozijnen worden voorzien van gemetselde bakstenen raamdorpels; (zie foto: 15, 19, 20, 24, 25, 29, 30 en 33);
- De zijgevels van de panden worden voorzien van in hout uitgevoerde bakgoten op houten gootklossen;
- De plaatsing, aantallen, grote, vorm, maatvoeringen en detailleringen van de bestaande gevelopeningen (kozijnen, ramen en deuren) in de gevels van de panden worden in het herbouwde pand overgenomen;
- De kozijnen, ramen en deuren in de gevels worden in hout uitgevoerd;
- Voor de voorgevels worden per pand op de begane grond nieuwe gevelopening ontworpen met per pand ten minste één hoofdtoegang (deur) voor toegang aan de panden. Voor de nieuwe gevelopening in de voorgevel is het wenselijk om in het ontwerp te verwijzen naar de bestaande grote gevelopening; (zie foto: 1, 2, 3, 4, 5 en 6). Geen kunststof kozijnen toepassen;

Specifieke (rand)voorwaarden per pand:

Pand Singel 45 Domburg:

- Het dak wordt gedekt met een platte dakpan (Tuile du Nord); (zie foto: 7 en 9);
- De gevels wordt in kruisverband gemetseld met een rode/oranje kleur baksteen; (zie foto: 1, 2, 3, 13, 15 20, 23 en 24);
- De zijgevels worden voorzien van een donkerdere rode/bruine kleur bakstenen plint van 7 lagen hoog, afgedekt met een halfsteens rollaag; (zie foto: 14, 21 en 23);
- De voorgevel wordt voorzien van een donkerdere rode/bruine kleur bakstenen plint van 13 lagen hoog, afgedekt met een éénsteens rollaag; 9zie foto: 21 en 22);
- Het metselwerk aan de bovenzijde van de kozijnen worden voorzien van éénsteend rollagen en de rollagen steken iets door, voorbij de dagkanten van de kozijnen; (zie foto: 13, 17, 18, 20 en 24);

Pand Singel 47 Domburg:

- Het dak wordt gedekt met een platte dakpan (Tuile du Nord); (zie foto: 8, 10 en 11);
- De gevels wordt in kruisverband gemetseld met een rode/bruine kleur baksteen; (zie foto: 4, 5, 11, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 en 43);
- De voor- zij- en achtergevels wordt voorzien van een rode/bruine kleur bakstenen plint van 6 lagen hoog, afgedekt met een halfsteens rollaag; (zie foto: 25 en 32);
- Het metselwerk aan de bovenzijde van het kozijn op de begane grond van de voorgevel wordt voorzien van een getande (platte muizentand) rollaag; (zie foto: 25 en 43);
- Het metselwerk aan de bovenzijde van de raamkozijnen in de zij- en achtergevel worden in een ronde toog (segmentboog) uitgevoerd en voorzien van halfsteens rollagen; (zie foto: 1, 4, 25, 26, 30, 31 en 33);
- Het metselwerk aan de bovenzijde van de deurkozijnen in zijgevel worden voorzien van halfsteens rollagen; (zie foto: 25, 26, 31, 33 en 34);

Pand Singel 49 Domburg:

- Het dak wordt gedekt met een Oude Holle dakpan (Oud Hollandse); (zie foto: 12 en 47);
- De gevels worden in kruisverband gemetseld met een rode/oranje kleur baksteen; (zie foto: 6, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42 en 47);
- De uitragende rollaag van de topgevels (voor- en achtergevel) aan de bovenzijde van het metselwerk worden ter hoogte van de dakvoet verticaal en horizontaal beëindigd gelijk aan het bestaande; zie foto: 6 en 40);
- Ter plaatse van de gevelopeningen in de voorgevel op de begane grond worden de 12 natuursteenblokken geplaatst gelijk het bestaande; (zie foto: 5, 6 en 40);
- De voor- zij- en achtergevels worden voorzien zijn van een rode/bruine kleur bakstenen plint van 6 lagen hoog; (zie foto: 1 en 37);
- Het metselwerk aan de bovenzijde van het raam- en luikkozijn op de eerste verdieping in de voorgevel (melkmeisje) wordt voorzien van een éénsteens rollaag; (zie foto 6, 41 en 42);
- Het metselwerk aan de bovenzijde van de raam- en deurkozijnen in de zij- en achtergevels worden voorzien van een éénsteens rollagen, afgewisseld met strekken en koppen; (zie foto: 36 en 39);
- Het kozijn, met ramen en luik op de verdieping in de voorgevel (melkmeisje) worden in hout uitgevoerd; (zie foto: 6, 41 en 42);



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37

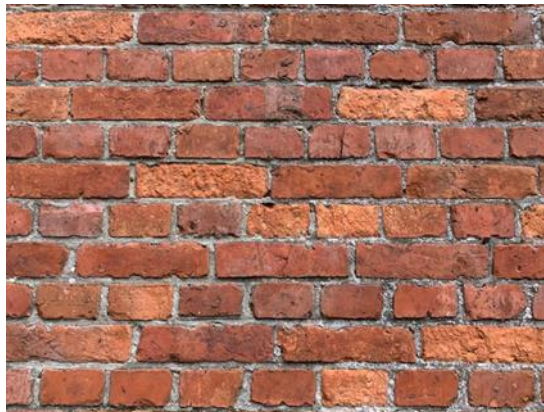


Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47

Foto's: © Michel Verduijn

10 maart 2020



Project Nijverheidsweg Domburg

Programma van Eisen Levensloopbestendige woning:

- De woning is drempelloos met maximaal een drempel van 2 cm naar buiten toe.
- Binnen en buiten de woning moet er voor de toegangsdeur een obstakelvrij en horizontaal vloeroppervlak van 1500 x 1500 mm zijn, binnen de woning ook met een opstelruimte van 500 mm;
- Deuren zijn minimaal 900 mm breed (dagmaat) met een vrije doorloop van 850 mm
- Recht voor en direct achter deuren moet een manoeuvreerruimte zijn die minstens 1100 mm diep is;
- Er wordt rekening gehouden met draaicirkels van 1500 mm;
- Hoofdslaapkamer en de badkamer liggen op de begane grond naast elkaar, met een deur/voorbereiding voor een deur van slaapkamer naar badkamer.
- Hoofdslaapkamer grenst bij voorkeur ook aan de woonkamer.
- Cooltouch douchemengkraan;
- Minimaal R10 vloertegels
- Domotica voorbereiding voor nacht oriëntatie verlichting en oproep- en signaleringssysteem, 'uitzetten woning bij vertrek (bijvoorbeeld kookplaat gaat uit), afgeronde / u vormige deurklinken.
- Woonkeur 'matjes' zodat er voldoende ruimte is om ook met een rolstoel of rollator overal bij te kunnen.
- Buiten de woning moet er voor de toegangsdeur een obstakelvrij en horizontaal vloeroppervlak van 1500 x 1500 mm zijn;
- Woonkamer: De ruimte voor de zitfunctie is minimaal 3000 x 3400 mm groot, de ruimte voor de eetfunctie is minimaal 2500 x 2500 mm groot.
- Ramen: vrij uitzicht tussen de 600 (verdieping) of 700 mm en de 1950 mm boven de vloer
- Bedieningshoogte ramen bevindt zich tussen de 900 mm en de 1400 mm hoogte
- Draaicirkels: 1500mm
- Badkamer: minimaal 2200 mm x 2200 mm groot
- Zorg dat de wanden in badkamer, toilet stevig genoeg zijn zodat beugels en douchezitje eenvoudig geïnstalleerd kunnen worden;
- Slaapkamer: naast bed vrije ruimte van minimaal 1500 x 1500 mm
- Deurgrepen: Pas deurgrepen toe met een goede grip die weinig handkracht vereisen (geen ronde deurknoppen)
- Trappen: Traptreden moeten voldoende diep (aantrede, 300 mm) en hoog (optrede, 170 mm) zijn.

- Trappen: Aan weerszijden voorzien van een leuning die tussen de 850 en de 950 mm boven het begin van de aantrede is aangebracht. De leuning moet een goede grip hebben, ronde leuning met een diameter tussen de 40 en de 50 mm heeft een optimale grip;
- Trappen: De leuning moet vrij liggen van de bevestiging zodat men zonder loslaten de leuning kan blijven volgen.
- Trappen: De trap moet voldoende breed zijn zodat een traplift geïnstalleerd kan worden;
- Vrije doorgang van gangen moet minimaal 900 mm zijn;
- Berging: Houdt rekening met stalling en opladen scootmobiel, deur voldoende breed, drempel maximaal 20 mm, isolatie, voldoende ruimte in de berging en stroom aanwezig om op te laden;