

Beeldkwaliteitskader wijzigingsplan Sport



september 2023

Introductie

Onderdeel van het Masterplan Fort den Haakweg is het deelplangebied Sport. Tussen hotel Breezand en omliggende parkeerterreinen bevindt zich een gebied waar door middel van herontwikkeling en herschikking een aantal bestaande en nieuwe functies een plaats zullen krijgen. Woningen, tennisvelden en volkstuinen.

Dit document toont de gewenste beeldkwaliteit voor de beeldbepalende elementen van het deelplangebied, zodat daarmee een kader voor ontwerp en toetsing is vastgelegd.



▲ fragment landschapsplan 2016

Proces en toetsing

Dit document is sturend voor wat betreft de verkavelingsopzet en beeldkwaliteit. Woning ontwerpen moeten dus rekening houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden.

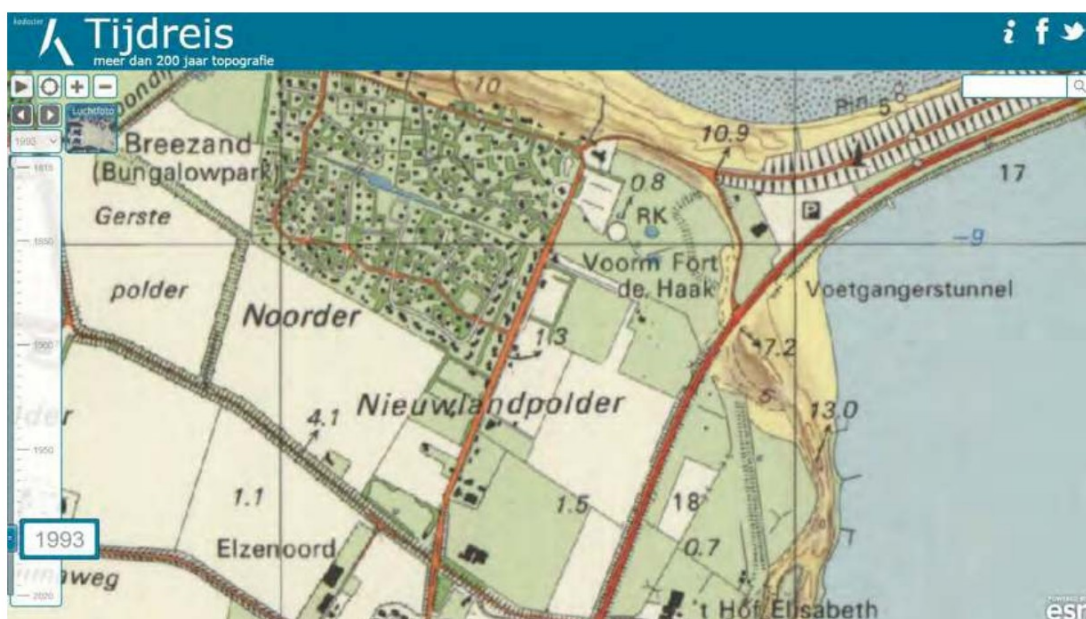
Plannen worden eerst ter toetsing voorgelegd aan de stedenbouwkundige alvorens er een beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsvindt. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hanteert, naast de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, dit beeldkwaliteitskader voor de beoordeling van nieuwbouw- en verbouwplannen die aan hen wordt voorgelegd.

Locatie-analyse

De locatie bevindt zich in het gebied van het voormalige Fort de Haak. Op onderstaande topografische kaarten is te zien hoe in de jaren 80 van de vorige eeuw het recreatiepark Breezand (aan de westzijde van Fort den Haakweg) in omvang is toegenomen.



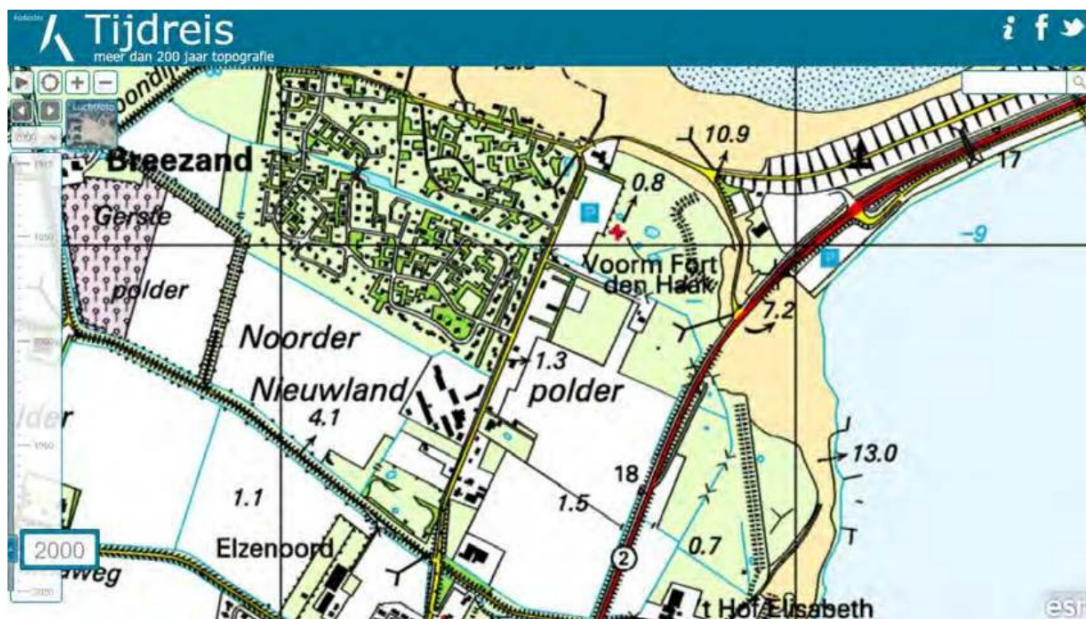
▲ 1983



▲ 1993

Locatie-analyse

Ten zuiden van Breezand 1 en 2 worden recreatie appartementen gerealiseerd. Het gebied aan de oostzijde tot aan de N57 is nu en in de komende jaren in ontwikkeling. Het duinhotel Breezand is inmiddels in gebruik genomen.



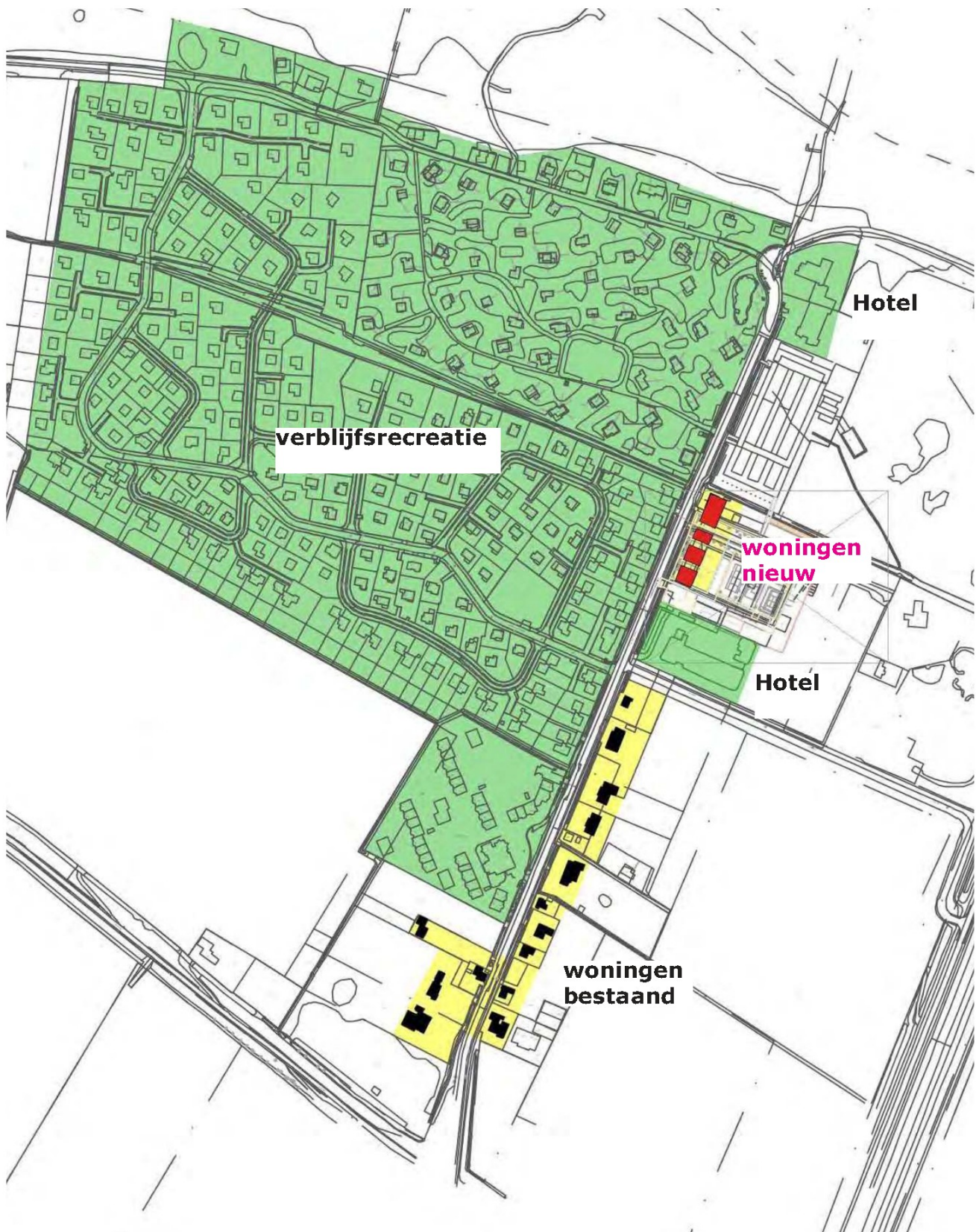
▲ 2000



▲ 2020

Locatie-omgeving

Langs de oostzijde van de FdH-weg staan een aantal vrijstaande woningen. In het deelplangebied zullen de nieuwe woningen ook aan de oostzijde van de weg met een vrijstaande verkaveling worden gerealiseerd. Met daar achter de tennisbanen en de volkstuinen. Aan de zuidzijde is een overdekte schietbaan aanwezig.



Locatie-omgeving

Onderstaande foto's (2021) geven een beeld van de bestaande woningen langs de Fort den Haakweg.



- ▲ nr 40+42 zijn onderdeel van het deelplangebied

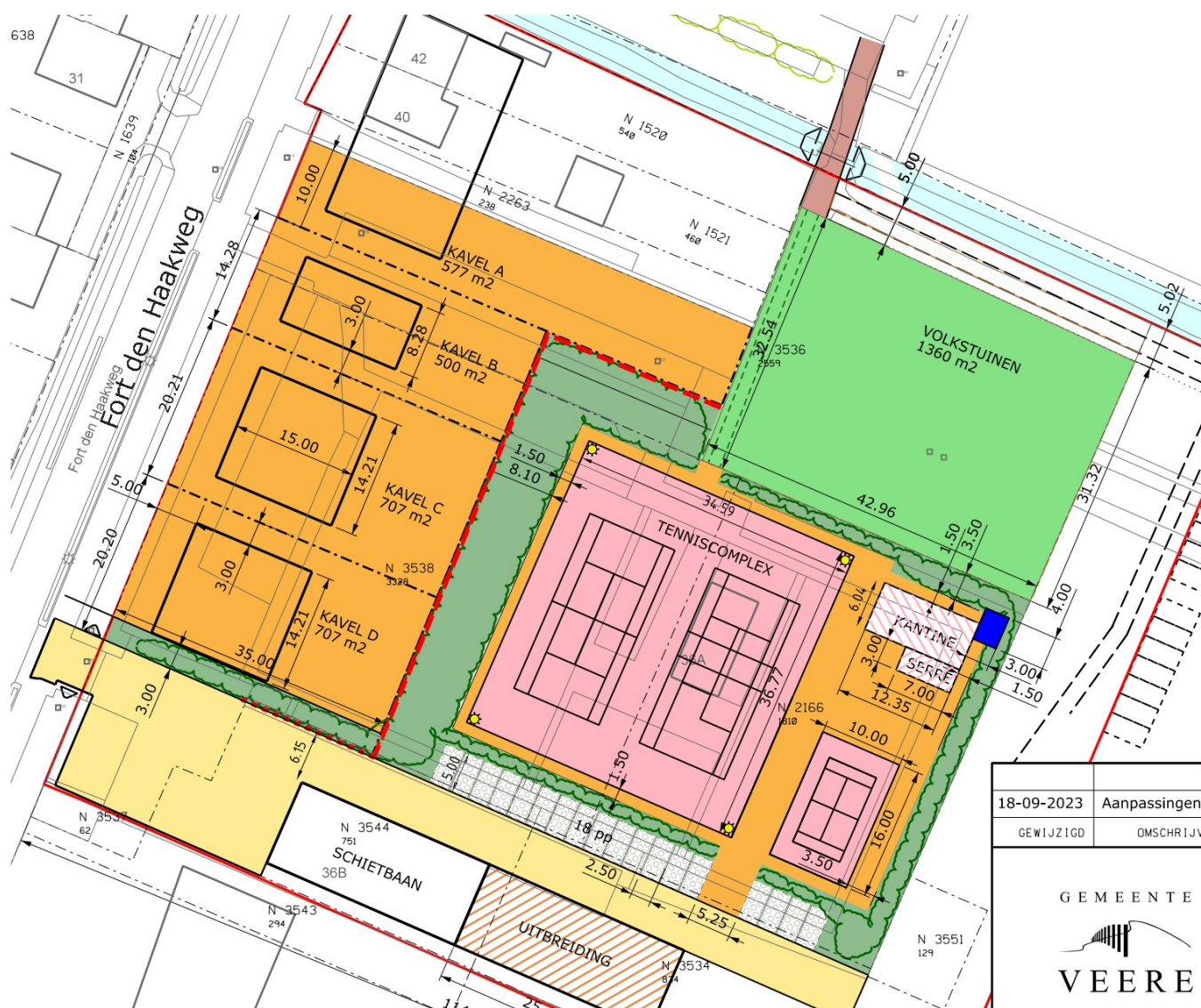
- ▲ plat afgedekte moderne witte villa's zijn een uitzondering (oostzijde FdH weg)

Locatie-bestemmingsplan

Onderstaande verbeelding laat zien dat er functiemenging in het gebied aanwezig is.

De beeldbepalende elementen zijn de woningen aan de straat en het daarachter gelegen tenniscomplex.

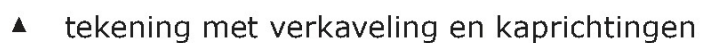
De bestaande woningen nr 40+42 zijn onderdeel van het deelplangebied.



▲ tekening met verkaveling en bestemmingen gemeente Veere

De bestaande woning aan de noordzijde heeft momenteel een gecombineerde kap. De vervangende nieuwbouw van deze woning moet met een langskap worden uitgevoerd. Worden dit twee vrijstaande woningen, dan is het mogelijk te onderzoeken of de laatste woning met een dwarskap uitgevoerd kan worden. Dit in overleg met de stedenbouwkundige.

Voor de overige kavels (B, C, D) is in onderstaande tekening de voor het hoofdvolume verplichte kaprichting aangegeven.



Locatie-omgeving

Onderstaande foto's geven een beeld van de overige bebouwing langs de Fort den Haakweg.



recreatie appartementen.



Er zijn in het gebied twee hotels en één terrein met recreatie appartementen.



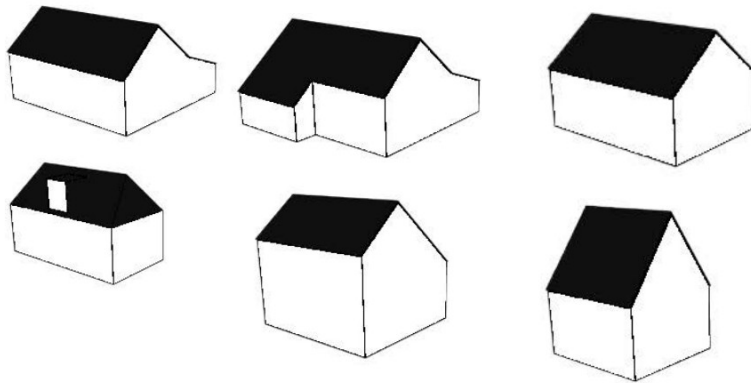
▲ vakantiewoningen tegenover de deelplanlocatie

Architectuur en massa

De bestaande woningen langs de Fort de Haakweg zijn veelal vrijstaande objecten met een rechthoekige massaopbouw en één laag met kap.

De nieuw te bebouwen kavels zijn ook gebaseerd op deze massa opbouw. Dat levert een aantal archetypen op waar op gevarieerd kan worden.

De nokrichting van het hoofdgebouw is parallel aan of haaks op de Fort den Haakweg. Dit is per woning op de tekening van pagina 8 aangegeven.



Het uitgangspunt is dus een archetypische massa. Toch kan er, met de inzet van een goede ontwerper, wel degelijk een afwijkend en tegelijkertijd passend woningontwerp worden ingediend. Onderstaande afbeeldingen tonen voorbeelden daarvan.



Beeldkwaliteit: wat we niet willen

Om de gewenste beeldkwaliteit over te brengen laten we ook zien wat we op deze locatie niet willen.

De architectuur van de woningen mag verschillend zijn, maar niet teveel uiteenlopen. Hedendaags, niet historiserend.



- ▲ Geen schuurwoningen met een doorlopende dak-gevellijn.



- ▲ Geen lessenaarsdak, doos-dakcapellen en kleurcontrasten.



- ▲ Geen doos-dakcapellen die voor de goot doorzakken tot maaiveld. Geen wit gestucte gevels. Geen versteende voortuinen.



- ▲ Geen wolfseinden, geen betonpannen, geen roedes, geen boerderijstijl.



- ▲ Geen contrasterende kleuren zoals met deze scandinavische bouwstijl. Geen houten erfafscheiding in de voortuin.



- ▲ Geen aangepakte dakcapellen, geen roedes, geen gekrulde sierlijsten. Geen mix van uiteenlopende kleuren baksteen.

Beeldkwaliteit algemeen

Metselwerk, of hout vormen de hoofdbestanddelen van de gevels. Kappen zijn afgedekt met een keramische pan in een oranje-rode kleur. Geen geglazuurde pannen.

Een volwaardige kap, zonder afgeplatte delen is verplicht. Bij een gecombineerde kap is er verschil in nokhoogte en wordt de kap van het hoofdvolume niet onevenredig aangetast. De vorm van de kap is een zadeldak.

Het toepassen van kunststof plaatmateriaal in de gevel- en dakvlakken is niet toegestaan. Stucwerk en sterk contrasterende materialen en kleuren zijn ook niet toegestaan. Wanneer gekozen wordt voor kunststof kozijnen altijd op een houten kozijn gelijkend blokprofiel kiezen.

Vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen 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. Er geldt een minimale dakhelling van 30 graden en maximale dakhelling van 60 graden.

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.

Het inschakelen van een architect wordt aanbevolen.

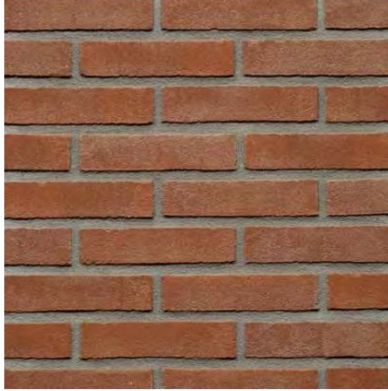
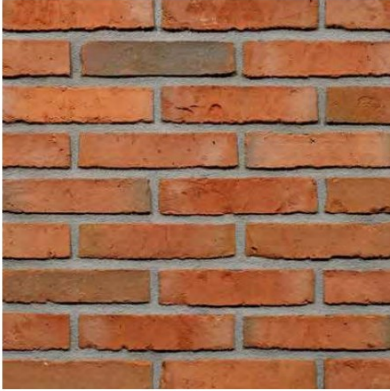


- ▲ Voorbeeld: natuurlijke materialen, rood-oranje dakpannen, a-symetrische kap, schoorsteen.

Kleur en materiaal

De uitstraling van de huizen als geheel wordt gekenmerkt door zijn natuurlijke materialen en subtiele kleuren, die niet contrasteren met de omgeving. Het basismateriaal is baksteen, met textuur en enige kleurnuance.

Het kleurenpalet varieert van oranje-rood tot roodbruin. Voegkleur grijs, eventueel getint in de kleur van de steen. Geen heel lichtgrijze of witte voegen.



Bij gevelbekleding in hout, natuurlijke houtsoorten toepassen. Geen gezichtsbepalende geveldelen uitvoeren met composiet. Fabrieksmatig gemodificeerd of een afwerking met een duurzame verfsoort geeft het hout een langere levensduur.

De schuine daken zijn afgedekt met een oranje rode keramische pan.



Beeldkwaliteit erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn beeldbepalende elementen voor de beleving van een woonomgeving. We willen dat de Fort den Haakweg een groene uitstraling behoudt. De gemeentelijke groenpercelen worden ingeplant met bosplantsoen van robuuste inheemse soorten zonder bomen ivm bladval.

Voortuinen

Aan de voorzijde van de kavels hanteren we een verplichte groene uitvoering bij erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied. Dit zijn groene Ligusterhagen van max. 1m hoog.

De erfgrens grenzend aan het openbaar gebied mag niet worden overschreden. Hagen moeten daarom op minimaal dertig centimeter van de erfgrens geplaatst te worden, zodat er nog ruimte is om te groeien op het eigen perceel.

Achtertuinten

Ook de overige erfafscheidingen aan de achter- en zijkant van de percelen worden verplicht in hagen of heesterbeplanting uitgevoerd. Een hoge doorgaande groene haag, een begroeid scherm of een wilgenmat van max 2m hoog.

Aanbeveling: Bij de inrichting van de tuinen de aanbeveling om het oppervlak verharding zoveel mogelijk te beperken. Zie voor meer informatie de website steenbreek.nl



▲ Ligusterhaag erfafscheiding in de voortuinen.



▲ Wilgentenen met leilindes



▲ Inheemse hagen zijn er in allerlei verschillende soorten, bijvoorbeeld haagbeuk, meidoorn of liguster.

Natuurinclusief bouwen

Houd bij het ontwerpen van de woning en de tuin rekening met natuurinclusieve maatregelen ten behoeve van biodiversiteit van flora en fauna.
Zie voor meer informatie: bouwnatuurinclusief.nl

Aanbeveling van de website steenbreek.nl:

De bodem is misschien wel het belangrijkste onderdeel van jouw tuin: goede grond zit vol met leven en dat vormt weer de basis van een levende tuin. Ruim een kwart van de biodiversiteit op aarde leeft in de grond. En al die kleine beestjes vormen weer het voedsel voor graag geziene tuinvogels en andere dieren. Door te zorgen voor een rijk bodemleven krijg je gezonde vitale planten en (fruit)bomen in de tuin. Vitale bodems slaan bovendien CO2 op en kunnen water zuiveren en vasthouden. Heel belangrijk nu we steeds vaker met periodes van droogte te maken krijgen. Gezonde bodems zijn onmisbaar in de strijd tegen klimaatverandering en biodiversiteitsverlies. Help je mee in eigen tuin?



Beeldkwaliteit Tennispark

Onderdeel van het plan is het vernieuwen van het tennispark.

Een tennispark bestaat uit banen, verbindingspaden, een clubgebouw en hekwerken. Het geheel wordt omringd door een groene liguster haag zodat het totaal een besloten karakter heeft en de zichtbaarheid vanaf de openbare weg beperkt blijft.

De omschrijving vanuit beeldkwaliteit beperkt zich daarom tot algemene aanbevelingen voor materiaalgebruik:

Zoveel mogelijk gedekte tinten en groen toepassen. Voor het clubgebouw een eenvoudig bouwvolume met een een lessenaars- of zadeldak en gevels in natuurlijke materialen. Geen prefab units of containerbouw.



- ▲ Voorbeeld tennispark met gravelbanen. Rondom goed afgeschermd door groen. Opvallend zijn wel de lichtmasten. Armaturen ter goedkeuring CRK.



- ▲ Voorbeeld gaashekwerk en kunstgrasbanen.



- ▲ Voorbeeld clubgebouw met terras.

september 2023

