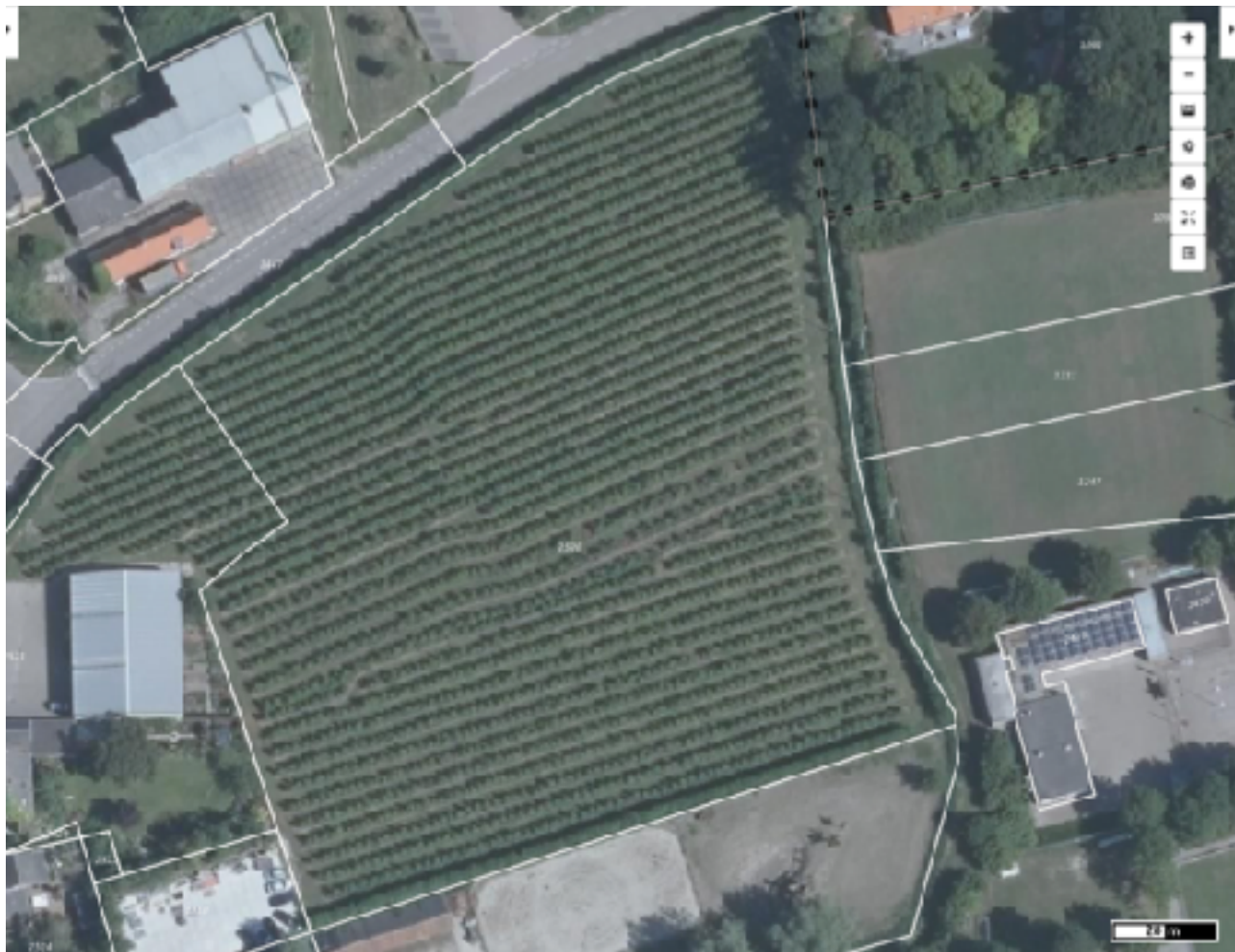


Beeldkwaliteitsplan

versie 8 juli 2019

CPO De Woongaard, Serooskerke



> kadastrale perceel 2520 (gem. Veere, Sectie G)

1. Introductie

Serooskerke ligt direct aan de N57 die onderdeel uitmaakt van de Dammenroute richting Zuid Holland en de steden Middelburg, Vlissingen, Goes en Gent. Op korte afstand van het dorp bevinden zich de stranden van Oostkapelle en Vrouwenpolder en de natuurgebieden “Oranjezon” en “De Manteling”.

De locatie is een voormalige perenboomgaard van circa 1,5 hectare, die gedeeltelijk omheind wordt door een windsingel van elzenbomen. De voormalige perenboomgaard ligt aan de rand van het dorp Serooskerke. Een goed bereikbaar dorp op Walcheren waar veel voorzieningen zijn zoals een basisschool, sportverenigingen, een openlucht zwembad, een sportschool, diverse winkels waaronder een supermarkt, een huisarts en een fysiotherapeut.

Het voornemen is om binnen dit gebied nieuwbouw van woningen te realiseren, waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.



> zicht op de boomgaard



> zicht op de Vrouwenpolderseweg

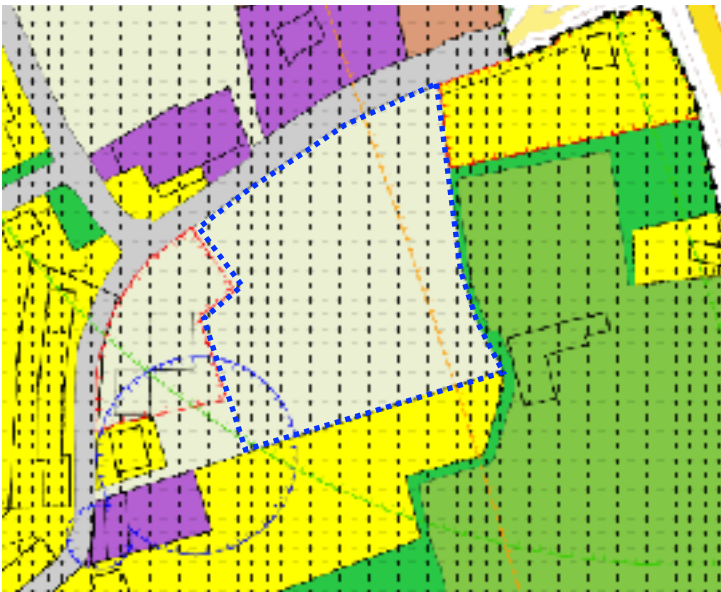
initiatief

De Woongaard is een burgerinitiatief dat ontstaan is binnen de Woon Werkgemeenschap Walcheren. Het is een project voor en door bewoners. De Woongaard beoogt in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap een ecologische nieuwbouwproject te realiseren waar wonen gecombineerd kan worden met kleinschalig werken, duurzaamheid, natuur, zorg voor elkaar en gezond omgaan met onze leefomgeving. Onder kleinschalig werken wordt de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied verstaan, welke door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend.

CPO De Woongaard is een ontwikkel vereniging die bestaat uit toekomstige bewoners. De afzonderlijke wooneenheden, worden door de deelnemers gekocht. Het gemeenschappelijk gebouw en de grond waarop ze gaan wonen wordt gezamenlijk gefinancierd.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016) van de gemeente Veere wordt gesteld dat voor een ontwikkeling zoals deze een beeldkwaliteitsplan opgesteld dient te worden. Een dergelijk beleidskader is nodig voor het Team Ruimtelijke Kwaliteit om grotere ruimtelijke ontwikkelingen te

kunnen beoordelen. In dit document wordt het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van CPO De Woongaard weergegeven.



> Uitsnede uit het huidige bestemmingsplan met de boomgaard (blauwe stippellijn)

2. Algemeen | De Woongaard en beeldkwaliteit

Beleidsmatig

Volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dd 25 april 2016 wordt er een nieuwe koers gevaren welke aansluit bij de Omgevingswet 2018. De zorg voor ruimtelijke kwaliteit wordt daarin gezien als een gezamenlijke opgave en meer dan uitsluitend welstands- en monumentenzorg. De Omgevingswet biedt mogelijkheden voor een meer open en ontwikkel gerichte benadering van de ruimtelijke kwaliteit, van de initiatiefnemer wordt verwacht om toe te lichten waarom het plan op zichzelf voldoende kwaliteit heeft en daarbij ook hoe het initiatief past binnen de kwaliteit van de omgeving. De nota biedt hiervoor het kader door het stellen van vaste beleidsregels en een nadere uitwerking daarvan in de gebiedscriteria.

Het plangebied is binnen bestemmingsplan Kom Serooskerke (2012) gesitueerd in een zone met enkelbestemming Agrarisch. De bodemopbouw tot circa 2 m -NAP bestaat uit zeelei en zand met inschakelingen van veen, behorend tot het Laagpakket van Walcheren. Mogelijke archeologische waarden binnen het gebied worden planologisch beschermd door een dubbelbestemming waarde archeologie 3. Binnen het gebied met waarde archeologie 3 geldt een verbod op het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden die groter zijn dan 500m² én dieper reiken dan 0,40 m. - MV.

3. Locatieverkenning

Cultuurhistorische context

Serooskerke hoort tot de typische ringdorpen zoals die vanaf het begin van de jaartelling op de kreekruggen zijn ontstaan. Het dorp bevindt zich op een kruising van doorgaande kreekruggen. Kenmerk van de kern is een stevige zandige ondergrond met daarop de kerk en van daaruit een organisch karakter van bebouwingslinten met verspringende rooilijnen, verschillende kavelgroottes en bebouwingstypen. Ook de dorpstraverse Vrouwenpolderseweg, Kerkring, Torenstraat behoort tot de oorspronkelijke wegenstructuur over de kreekruggen.



> Vrouwenpolderseweg met zicht op de kerk

In de twintigste eeuw is er een breuk ontstaan met de organische groei van het dorp. Met name door de forse bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog komen dorpsuitbreidingen in veel grotere oppervlakten en met hogere woningaantallen tot stand, aan de hand van grootschalige vlekkenplannen. De beleving van de oorspronkelijke lintbebouwing vanuit het landschap is hierdoor geleidelijk steeds verder verdwenen.



> De boomgaard (blauwe stippellijn) tussen de Vrouwenpolderseweg, een van de historische linten, en de aangrenzende sportvelden ten oosten van het perceel.



> Vrouwenpolderseweg met zicht op de boomgaard



> Vrouwenpolderseweg 'entree' met zicht op de Kadetweg

Aan het eind van de jaren '70 werd de Kadetweg aan de oostzijde van het dorp verbreed waardoor een deel van het doorgaande autoverkeer uit het dorp verdween. De aanleg van deze weg betekende wel dat het dorp werd afgesneden van het open agrarische gebied aan de oostzijde.

Landschappelijke context

Het (agrarisch) gebied rond Serooskerke is een lappendeken van weide, boomgaarden en akkerland. De grillige structuur werd oorspronkelijk gevormd door de ligging van kreken en poelgronden. Ook nu nog liggen de hoofdwegen op de vroegere kreekruigen en is het agrarisch gebied geconcentreerd op de vroegere poelgronden. Doordat de wegen begeleid worden door bomenrijen en meer besloten beplantingen, is er op de kreekruigen sprake van een kleinschalig karakter met op bepaalde plekken lange zichtlijnen. Aan de noordzijde van Serooskerke is er eveneens sprake van een kleinschalig landschap waar weiden en akkers afgewisseld worden met boomgaarden en windhagen.

De noordrand van Serooskerke heeft een groen karakter, dat voornamelijk wordt gevormd door boomgaarden en de bijbehorende windhagen. Vanaf de provinciale wegen N287 en N57 heeft Serooskerke drie belangrijke entrees. Het betreft de dorpsentrees bij de kruisingen Torenstraat/ Oostkapelseweg/ Wilgen- hoekweg, Vrouwenpolderseweg/ Molenweg en Noordweg/Gapingseweg.

De ontwikkeling van Serooskerke laat in hoofdlijnen een bouwgeschiedenis zien van kleine bouwstromen en van grote individuele vrijheid. In de basis ontwikkeling geven de kerkring, de radiale wegen op de kreekrug en landgoederen, structuur aan de groei van het dorp.



> Zicht op woning ten noord oosten van de kavel



> Zicht op voetbalvelden ten oosten van de kavel



> De windsingel van elzen



> Windsingel aan de Noordzijde van de kavel

4. Landschappelijke onderlegger

Serooskerke, de hof van Holland op het snijvlak van water en land.

De grondslag van Serooskerke is leesbaar in haar grondgebruik en de historische dorpsstructuur. Een dorp gebouwd op hoger gelegen zandruggen begeleidt door een slingerend krekensysteem. Een systeem dat na de ruilverkaveling bovengronds is recht getrokken doch ondergronds nog altijd door het land slingert. Soms zichtbaar, soms onzichtbaar. Met het veranderende klimaat zal de ondergrond een steeds grotere rol gaan spelen in de duurzaamheid van het gebruik. Zo ook in de Woongaard.

De landschappelijke onderlegger presenteert een prachtige blauwdruk van de ondergrond. De Woongaard ligt op de overgang van zo een ondergedoken zandrug. Het gebied langs de Vrouwenpolderseweg ligt hoger en droger dan het gebied ten zuidoosten daarvan. Dat gebied ligt gemiddeld 80 centimeter lager en kenmerkt zich door watervoerende sloten met wuivend riet, wilgen en nat kruidenrijk grasland. Een gebied dat noordwaarts afstroomt en dus de zandrug doorsnijdt. In het profiel is dit goed waar te nemen. Aan de noordzijde ligt het maaiveld meer anderhalve meter boven de waterspiegel terwijl in het zuidelijk deel dit rond de 75 cm ligt.



> landschappelijke onderlegger

De fruitteler beaamt dat dit terug te zien is in de opbrengt van de peren en de afhankelijkheid van de toe te passen soorten. Het zuidwestelijke gedeelte is vaak te nat terwijl de noordoostelijke zone droogte gevoelig is. De lineaire structuur van de bestaande perenboomgaard is in zuidwest-noordoostelijke richting georiënteerd. Mede door de maximale zon invang en het creëren van een optimaal

microklimaat. Dit wordt versterkt door de hoge windsingel langs de Vrouwenpolderse weg die de windinvloed tempert. Tussen de boomrijen in ontstaat microturbulentie dat voor optimale luchtverversing zorgt.

Samengevat is de Woongaard een overgangssituatie van het hogere, meer bebouwde en gecultiveerde deel naar het lagere natte, wat meer robuustere en natuurlijke deel. Met daar tussen in een vrij gelijkmatig patroon aan structuren, soorten en microklimaten.

De ontwikkeling van de Woongaard op deze grondslag biedt aanleiding om de op basis van de bestaande eigenheid de identiteit te versterken. Op deze manier wordt een gezonde, aangename, diverse en klimaat robuuste leefomgeving gecreëerd die aansluit op de grondslag. Deze versterkt de identiteit Serooskerke als dorp op zandruggen (oeverwallen) zowel ruimtelijke alsmede eco- en klimatologisch verrijkt.

Door de gradiënten in het overgangsgebied te versterken en de ontmoeting tussen het gecultiveerde hogere deel van Serooskerke en het meer ruigere en natuurlijk ogende gebied tussen de sportvelden en de Woongaarde te vergroten door:

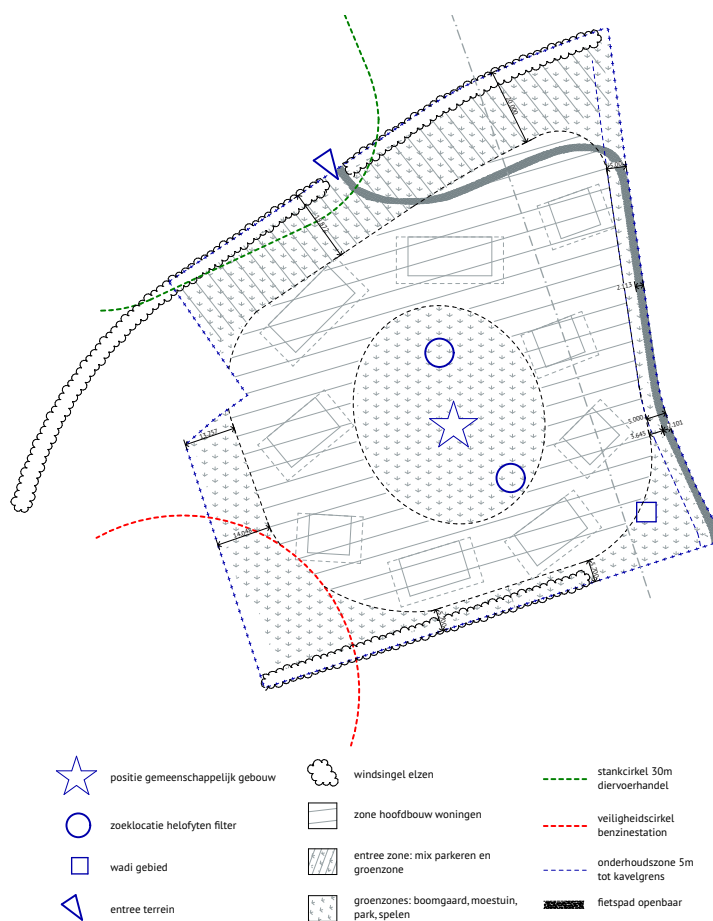
- Het reliëf te accentueren versterken door afgraven en ophogen.
- Door verwevenheid tussen de lineaire structuur van de perenboomgaard en de greppelstructuur enerzijds en de natuurlijke structuren van wuivende wilgen, rietkragen en de sloten en natte laagten anderzijds.
- De diversiteit aan microklimaat- en milieus die zo ontstaat vorm de basis voor een eveneens divers pallet leef- en ontwikkelmilieus.
- Door de bebouwingsstructuur op de zonering hoog – laag aan te laten sluiten ontstaat een spannend samenspel tussen cultuurhistorische-, natuurlijke- en op basis van de grondslag toegevoegde bebouwingsstructuren.
- De ontsluiting structuur volgt eveneens de zonering die als een ring de woningen van verschillende milieus ontsluit.
- Op de hogere gronden wordt aangesloten op de bebouwingsdichtheden en volumes van Serooskerke. In de lagere delen meer op de bijzondere oever en watergebonden woon en leefvormen.
- Leefvormen die door de diversiteit aan milieu's aanleiding geven voor een rijkelijk en gevarieerde 'fruitschaal'. De gradiënten in milieu vormen de optimale condities voor het ontwikkelen van zowel gecultiveerde als natuurlijke vormen van voedselproductie. Bijvoorbeeld in de ontmoeting tussen boomgaard en voedselbos. De ruimtelijke verschijningsvormen daarvan versterken de lokale identiteit op een eigentijdse wijze, aanhakend op de versterkte kwaliteiten die de ondergrond te bieden heeft.
- De collectieve middenruimte die op het snijvlak hoog, gecultiveerd en droog, natuurlijk ontstaat vormt zowel in maat en schaal alsmede landschappelijke overgang een sociaal-ruimtelijke ontmoetingsplaats. Waar de in rij statig en strak opgestelde perenbomen met hun microklimaat en in de wind wuivende rietkragen en oeverbeplantingen elkaar aan de altijd in beweging staande waterlijn ontmoeten.

De basisfilosofie achter de bovenstaande aanpak is gebaseerd op sociale en milieu conditionele uitgangspunten, gebruikmakend van de kwaliteiten van het gebied. Met oog op de toekomst en het herijkte gebruik en urgente opgaven als klimaat, energie, en voedsel

5. Stedenbouwkundig programma

Het visieplan van CPO De Woongaard wordt gelijktijdig vertaald in een wijziging van het bestemmingsplan. Het gaat om de realisatie van maximaal 25 grondgebonden woningen in een mix van aaneengeschakelde rij-woningen, twee-kappers en een vrijstaande woning. Er wordt een gevarieerd aanbod van duurzame en gezonde woningen gerealiseerd passend bij de behoefte van alleenstaanden, gezinnen, senioren en starters.

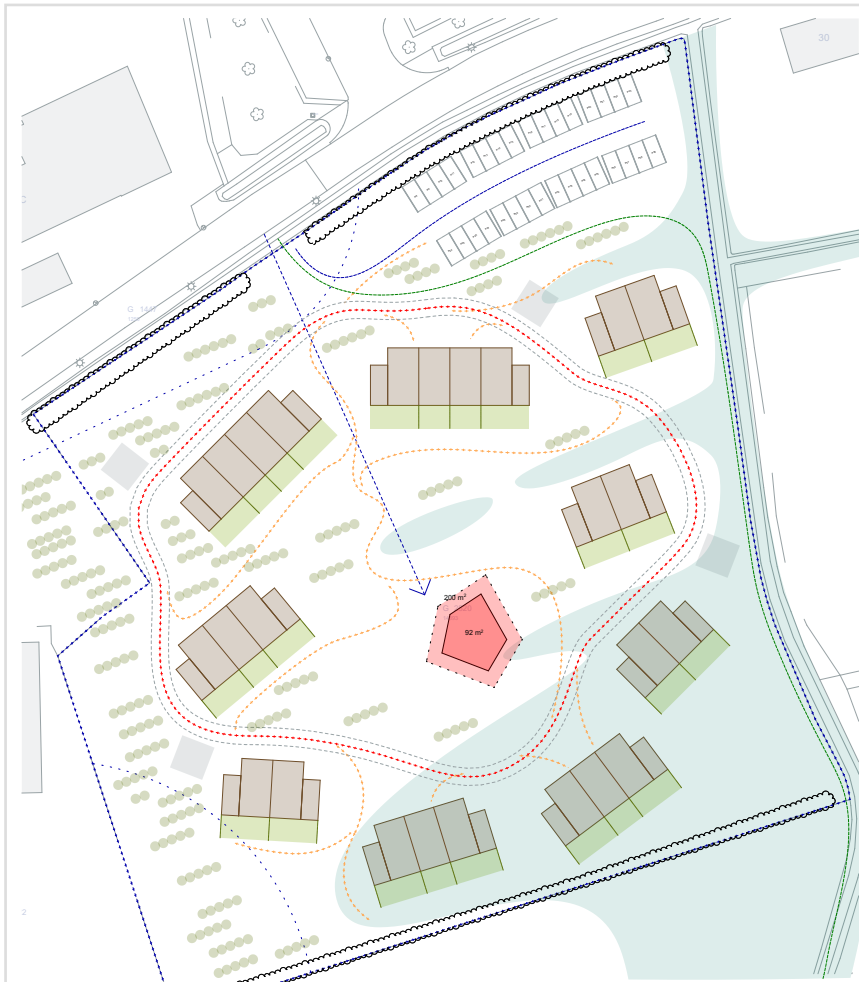
De woningen staan in een gemeenschappelijke tuin, hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en samen werken. De woningen plus een contour van maximaal 3 meter om de woningen heen definiëren de privé ruimte. De gezamenlijke tuin wordt ingericht als een eetbare tuin, waarin ruimte is voor oa.: spelen, ontmoeten, het houden van kleinvee, insectenverblijven en een helofytenfilter. Er is een grote ambitie op het gebied van ecologisch bouwen en duurzaamheid. De daken worden voorzien van installaties om zonne-energie op te wekken zoals PV panelen en zonne-collectoren. Oriëntaties van oost over zuid naar west zijn daartoe geschikt. De windsingel blijft gehandhaafd om een wind-luw microklimaat te bevorderen. Tussen gebouwde volumes blijft voldoende afstand om de bezonning van de gevels mogelijk te maken.



> vlekkenplan

- | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| ☆ positie gemeenschappelijk gebouw | ☁ windsingel etzen | --- stankcirkel 30m diervoerhandel |
| ○ zoeklocatie helofyten filter | ▨ zone hoofdbouw woningen | --- veiligheidscirkel benzinstation |
| □ wadi gebied | ▨ entree zone: mix parkeren en groenzone | --- onderhoudszone 5m tot kavelgrens |
| ◁ entree terrein | ▨ groenzones: boomgaard, moestuin, park, spelen | ▨ fietspad openbaar |

De Woongaard is een gemeenschap waar de individuele vrijheid belangrijk is en waar delen en duurzaam samenleven voorop staan. Op De Woongaard bevinden zich daarom ook gedeelde bouwwerken, zoals een gezamenlijke ruimte voor bijeenkomsten en flexwerken, een tuinkas, een klusruimte, een gezamenlijke fietsenstalling en een kippenren. De gezamenlijke ruimte krijgt een centrale plek in het plan.



> indicatief verkavelingsplan

5. Ecologisch, duurzaam en energiezuinig bouwen

Centraal in het project staat sociale duurzaamheid, dit komt onder andere tot uiting in de wijze waarop de bewoners met elkaar samen leven: temidden van een gezamenlijke tuin met gezamenlijke voorzieningen.

Er wordt uitgegaan van comfortabele, goed geïsoleerde woningen die in het gebruik zo min mogelijk energie nodig hebben: nul op de meter. De energie die er nog nodig is wordt ter plaatse op een duurzame manier opgewekt. Daarbij wordt door de bewoners van De Woongaard 'bewust' omgegaan met eigen het eigen energiegebruik.

Er worden dampopen gevels toegepast, hierdoor word een gezond binnenklimaat gerealiseerd met een goede natuurlijke vochthuishouding en warmteregulering. Het toepassen van dampopen gevels voorkomt bovendien condensatie, schimmelvorming en bacteriegroei in bouwconstructies.

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van materialen van natuurlijke, biologische oorsprong. Materialen die niet belastend zijn voor het milieu en bovendien een gezond binnenklimaat bevorderen. Er wordt hierbij ook gezocht naar materialen die lokaal beschikbaar zijn, zoals: schelpen, wieren, zeegrassen, vlas en hennep.

De Woongaard wil een mooie, duurzame én sociale woonomgeving omgeving creëren en een voorbeeld functie vervullen voor de ontwikkeling van andere duurzame (cpo) projecten in Zeeland.

Voor dit beeldkwaliteitskader is het van belang dat eerder geformuleerde richtlijnen de maatschappelijke wens, om hier duurzame woningen te realiseren, niet in de weg staan. De te realiseren kwaliteit wordt gewaarborgd door middel van beeldkwaliteitskaders welke worden begeleid en getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

6. Beeldkwaliteit

De ligging en stedenbouwkundige opzet van de kavel geven aanleiding tot een architectonische sfeer en identiteit die relatief autonoom kan zijn ten opzichte van haar directe omgeving. De huidige boomgaard, die afgeschermd wordt door middel van windsingels, biedt ruimte voor een woonomgeving met een eigen karakter. Er is ruimte om een duurzame, veerkrachtige en zelfvoorzienende wijk te realiseren welke een positieve interactie en uitstraling heeft naar de directe omgeving.

De architectuur vindt haar balans tussen variatie op woningniveau en eenheid als totaal. De woningen en het gezamenlijk gebouw worden zoveel mogelijk opgebouwd uit natuurlijke en/of recyclebare materialen, zoals hout, schelpenstuc, hergebruikte materialen en glas. Gevels op het zuiden worden voorzien van zonwering of pergola zodat woningen minder opwarmen in de zomer.

De daken bestaan uit energie- en vegetatiedaken. De energie daken bestaan uit geïntegreerde zonnepanelen en collectoren ingepast in een EPDM of pannendak. De vegetatiedaken bestaan uit een substraat met sedum en dienen als regenwaterbuffer, bescherming tegen hitte, verrijking van de lokale biotoop en vangen ook fijnstof af.

Bij iedere woning is een kleine buitenruimte waar de bewoners privé kunnen verblijven. Deze wordt niet omheind door middel van traditionele 'harde' schuttingen, maar loopt op een natuurlijke manier over in de collectieve tuin.

7. Kaders voor beeldkwaliteit

Algemeen stedenbouwkundig:

- ★ De windsingel van elzen en andere lokale boomsoorten blijft zo veel mogelijk intact.
- ★ Gedeeltelijk behoud van de boomgaard.
- ★ De woningen zijn gesitueerd in een collectieve tuin.
- ★ Hoofdbouwmassa's staan binnen de aangegeven bouwvlek: zone hoofdbouw.

- ★ Eenvoudige en herkenbare vorm van hoofdbouwmassa's.
- ★ Het woonprogramma bestaat uit een gemixte bewonersgroep van gezinnen, senioren en starters.
- ★ Er is een mix van twee-onder-een kappers, rijwoningen en een vrijstaande woning in het plan opgenomen.
- ★ Vorm van de hoofdmassa: een bouwhoogte van anderhalf tot maximaal twee bouwlagen.
- ★ Goothoogte maximaal 6,0 meter en nokhoogte op maximaal 8,5 meter.
- ★ De woningen worden in principe ontsloten vanaf de noordzijde.
- ★ Van de 1,48 hectare wordt er maximaal 3.500 m² bebouwd (ca. 24%). Dit betreft de footprint van alle bebouwing, van hoofd- en bijgebouwen tezamen, inclusief mogelijke uitbreidingen in de toekomst.
- ★ Naast de kopwoningen (als onderdeel van de hoofdbebouwing) wordt 3 meter gereserveerd voor een mogelijke aanbouw.
- ★ Op de oostrand van het terrein wordt een fietspad aangelegd welke ontsloten wordt vanuit de entree van de Woongaard. Dit fietspad zorgt voor een verbinding vanuit het dorp richting toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen aan de oostzijde van het dorp.
- ★ Er wordt uitgegaan van een autovrije wijk en parkeren wordt aan de noordrand van het terrein ondergebracht. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 en het gebruik van deelauto's in de toekomst. De parkeervakken worden zodanig geclusterd dat er tenminste 40% van de lengte langs de weg niet geparkeerd wordt.
- ★ Enkel de vereiste voorzieningen voor bereikbaarheid met hulpdiensten en ten behoeve van onderhoud aan infrastructuur zullen worden aangelegd.
- ★ Er wordt rekening gehouden met de milieucirkel rondom het naastgelegen dierenvoeder bedrijf van 30 m.
- ★ Overige gemeenschappelijke voorzieningen zoals gezamenlijke fietsenstalling en kliko's worden zoveel mogelijk geïntegreerd opgenomen in het plan.
- ★ De buitenbergingen worden of geclusterd in maximaal 4 clusters of per woning aan de woningmassa's gekoppeld.
- ★ De buitenbergingen bevinden zich in de zone hoofdbouw woningen en/of in de buitenste groen zone op de rand van de zone hoofdbouw woningen. De buitenbergingen zijn niet hoger dan 2,8 meter, en zijn 5m² tot 10m² per woning.

Ecologisch, duurzaam en energiezuinig:

- ★ Zeer goed isolerende daken, muren en vloeren.
- ★ Zeer goed isolerende ramen met HR++ glas of triple glas.

- ★ Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen.
- ★ Ter plaatse opwekken van duurzame energie oa. door middel van zonnepanelen en collectoren.
- ★ Er wordt uitgegaan van EPC=0 en gestreefd naar 'nul op de meter' woningen.
- ★ Systemen voor ventilatie en verwarming die niet belastend zijn voor het milieu.
- ★ Daar waar mogelijk warmte terugwinnen.
- ★ Meetapparatuur die energiegebruik inzichtelijk maakt.
- ★ Gebruik A+(++) label huishoudelijke apparatuur en verlichting.
- ★ Natuurlijke infiltratie van regenwater door halfverharding, molgoten en wadi.

Algemeen beeld:

- ★ De Woongaard als geheel heeft een heel 'eigen' karakter.
- ★ De bouwvolumes kunnen een sterkere eigen uitstraling hebben, mits voldaan wordt aan de algemene eis dat de architectonische sfeer en identiteit op een vanzelfsprekende manier past.
- ★ De inzet is om te komen tot een natuurlijke uitstraling en een evenwichtig beeld.
- ★ De woningen worden ontworpen samen met de toekomstige bewoners, waarbij ruimte is voor specifieke wensen zoals levensloopbestendig wonen, aanpasbaarheid/flexibiliteit en een bijzonder woonprogramma.
- ★ Voor zover het duurzaam bouwen resulteert in het gebruik van installaties die (deels) aan de buitenzijde zichtbaar zijn, en daarmee dus een effect hebben op de uitstraling van de woningen, is er sprake van een ontwerpopgave. Dergelijke elementen dienen goed geïntegreerd te zijn in de totale architectuur van de woning.
- ★ Het hoofdmateriaal voor de gevels bestaat uit natuurlijke materialen, zoals hout en schelpenstuc.
- ★ De dakvlakken bestaan uit vegetatie en energiedaken.
- ★ De kleurstelling is een natuurlijke afgeleide van de toegepaste materialen.
- ★ De architectuur van aanbouwen sluit voor wat betreft materiaal- en kleurgebruik aan bij de architectuur van de hoofdbouwmassa.
- ★ Bijgebouwen zoals bergingen worden zoveel mogelijk vervaardigd uit hout en worden voorzien van een vegetatiedak en/of energiedak.

8. Referentiebeelden



gezamenlijke ruimte



wonen in collectieve tuin



privé buitenruimte



geïntegreerd PV dak



geïntegreerd vegetatie dak