

Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Hogelandseweg te Biggekerke



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Analyse Hogelandseweg
 - 2.1. Locatie op de schaal van Walcheren
 - 2.2. Locatie op schaal rondom het erf
 - 2.3. Huidige indeling locatie
3. Stedenbouwkundige indeling
 - 3.1. situatie
 - 3.2. kavelindeling
 - 3.3. gemeenschappelijke ruimte
4. Bebouwing
 - 4.1. Verschijningsvorm
 - 4.2. Oriëntatie woningen
 - 4.3. Randvoorwaarden hoofdgebouw
 - 4.4. Materialen
 - 4.5. Architectuur / referenties
 - 4.6. Bijgebouwen
 - 4.7. Erfafscheidingen
 - 4.8. Verharding / inrit
5. openbare ruimte
 - 5.1. sfeer openbare ruimte
 - 5.2. materialen
 - 5.3. straatprofielen
 - 5.4. verlichting
 - 5.5. beplanting

Bijlages

Bijlage I kavelinrichting met bebouwingsvlak

Bijlage II uitvergroot concept inrichtingsplan

1 inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de aanstaande herbestemming naar wonen en de daarbij behorende uitgave van vrije kavels, van het boerenerf aan Hogelandseweg 1 te Biggekerke. Het beeldkwaliteitsplan heeft het uitgangspunt om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop en sanering van het bedrijf en de inpassing van de compensatiewoningen (mbv de regeling "Ruimte voor Ruimte"). Door de ontwikkeling goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt extra nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek versterkt.

Biggekerke ligt op ongeveer 3 kilometer ten oosten van Zoutelande en is onderdeel van de Gemeente Veere. Het gebied kenmerkt zich door de akkers en weilanden die sterk verschillen in vorm en grootte. Wat opvalt is dat langs de landwegen de woonkavels zelden geschakeld zijn. Deze zijn nagenoeg altijd gescheiden door een agrarisch landschap. Dit zorgt voor duidelijke bebouwingsclusters in het landschap met daarbij behorende inrichtingskenmerken op erfniveau.

Het beeldkwaliteitsplan probeert deze duidelijke landschappelijke en inrichtingskenmerken op erfniveau te integreren in de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Hiervoor zijn in dit beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden opgenomen welke richting geven aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zijn maten, oppervlaktes en volumes opgenomen. Dit is gedaan om de voorstellen ook een concrete begrenzing mee te geven. Het bestemmingsplan is echter het formele juridische document wat rechtsgeldig is. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van dit beeldkwaliteitsplan. Bij tegensprekende regels is het bestemmingsplan uiteindelijk leidend.

Goes, 10 oktober 2023

buroSALT



2 Analyse Hogelandseweg

Walcheren kent een roerige geschiedenis als het om de inrichting van het landschap gaat. Voornamelijk de inundatie van 1944 heeft ervoor gezorgd dat het landschap voor altijd veranderd is ten opzichte van de situatie van voor de Tweede Wereldoorlog.

2.2 Op de schaal van Walcheren

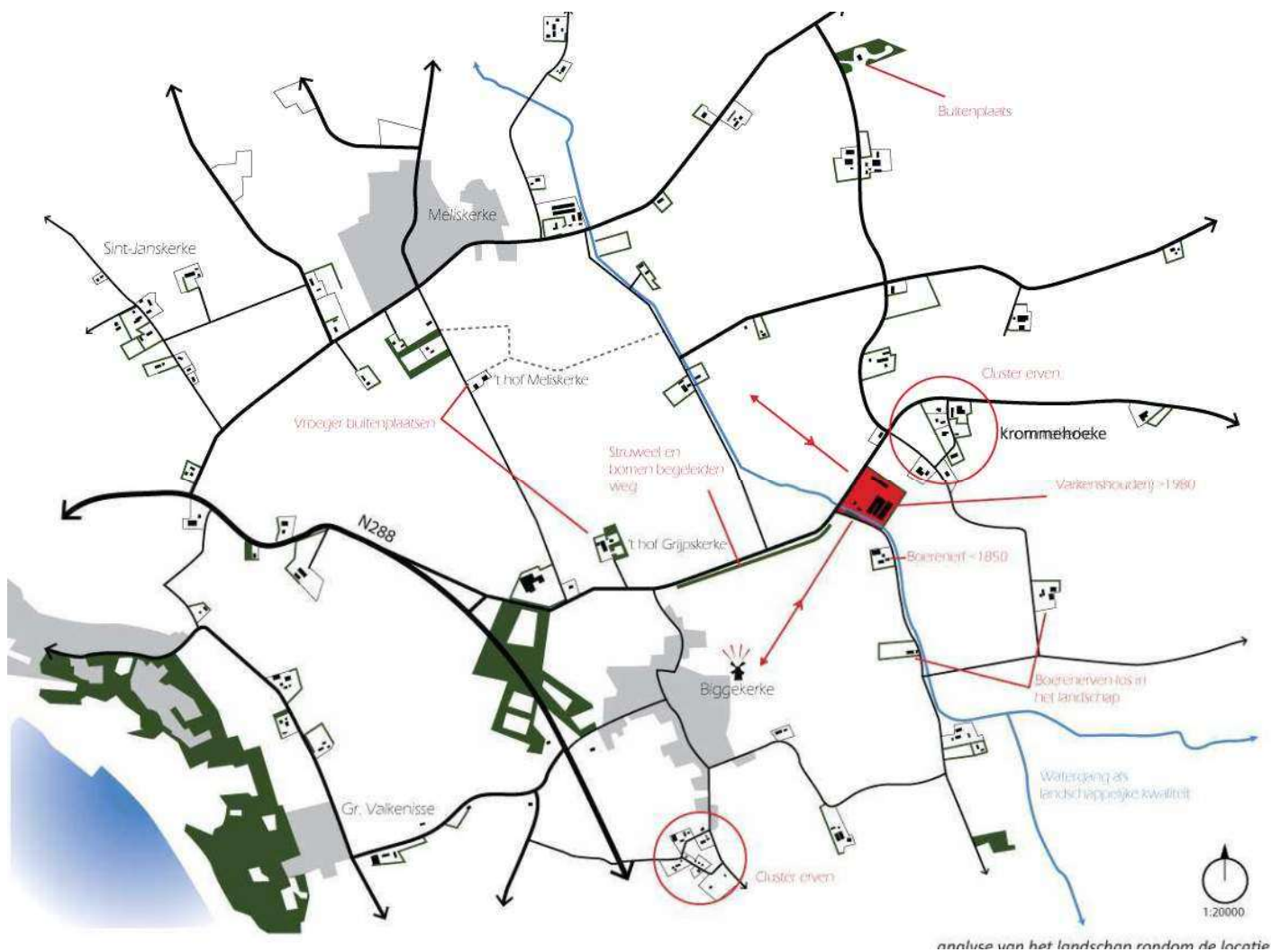
De toekomstige planlocatie is gesitueerd aan de Hogelandseweg 1 te Biggekerke. Het erf bevindt zich op ongeveer een kilometer buiten de bebouwde kom van Biggekerke. Opvallend zijn de vele plaatsnamen die eindigen op -kerke. Dit wijst uiteraard op de (vroegere) aanwezigheid van een kerk of kapel. Verder is in het landschap duidelijk de invloed van *De Noodwet Herverkaveling Walcheren* te zien. Als gevolg van de inundatie van Walcheren door de geallieerden in 1944 had het Walcherse landschap veel schade opgelopen. Door *De Noodwet Herverkaveling Walcheren* werd het mogelijk om de oudere, kleine boerderijen en eigendommen door middel van ruilverkaveling en onteigeningen met het zicht op de toekomst samen te voegen tot grotere landbouwbedrijven. Deze schaalvergroting is nog altijd waarneembaar en resulteerde in een verzakelijkt landschap. De boerenerven liggen op gezette afstand van elkaar en vormen "clusters" in het polderlandschap. Ook de vele toegangswegen zijn nog altijd voorzien van het profiel welke is ontworpen bij de herindeling van Walcheren (voornamelijk met betrekking tot welke beplanting langs de wegen gepland zijn).



2.3 Op de schaal rondom het erf

Als er verder ingezoomd wordt is het opvallend dat vroeger enkele erven een hof waren. Deze lagen niet direct aan de weg maar hadden juist een elegante toegangsweg. Later zijn er nieuwe toegangswegen bijgekomen en zijn sommige toegangswegen verdwenen. De erven zijn relatief regelmatig verdeeld langs eenzelfde weg. De boerenerven zijn zo, voornamelijk door hun erfafscheiding, duidelijk waarneembaar in het landschap. Een uitzondering hierop is Krommehoeke dat tegen de planlocatie aanligt. Dit is een klein cluster van boerenerven. Verder noordelijk ligt nog eenzelfde cluster namelijk Klein Mariekerke. Meestal is dit een cluster van één of meerdere boerenbedrijven met daarbij een klein aantal woningen. Het wegenpatroon rondom de locatie doet vrij organisch aan. Dit is een gevolg van de keuzes die gemaakt zijn in het herindelingsplan voor Walcheren na 1944. Veelal heeft men getracht bestaande trajecten te handhaven en deze opnieuw te classificeren. Afhankelijk van deze classificatie werd er een profiel voor de weg gekozen (welke verharding, welke beplanting, hoe breed moet de weg worden). Dit is op en rond de locatie nog goed te zien aan de weg van Biggekerke die langs de locatie voert. Deze wordt begeleid door een rij bomen en struweel. Langs de locatie ligt een watergang welke aangesloten is op een groter netwerk van watergangen in de driehoek Vlissingen, Middelburg en Westkapelle.

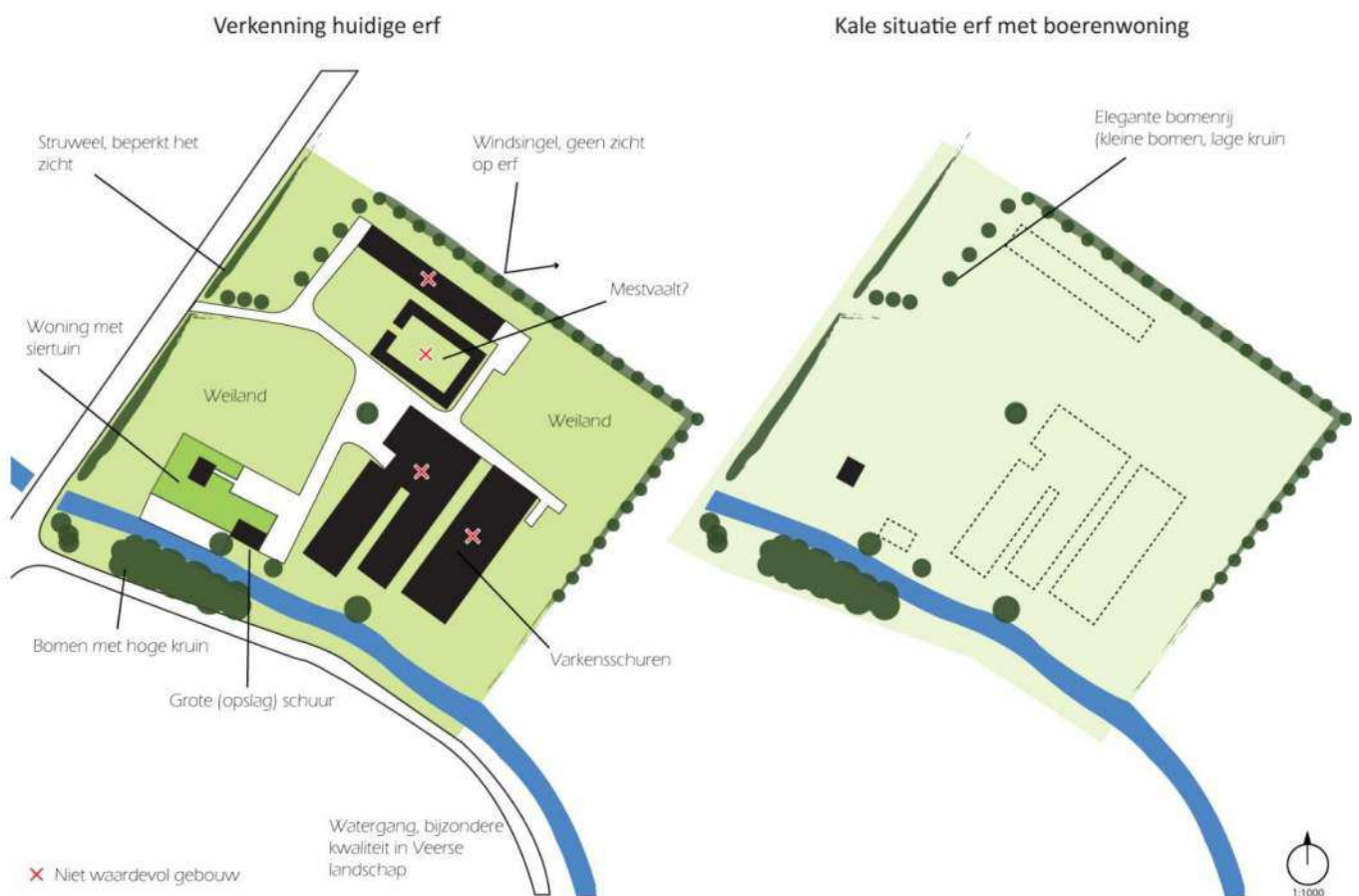




analyse van het landschap rondom de locatie

2.4 Huidige indeling locatie

Op de locatie is de traditionele Zeeuwse boerderij indeling van het erf, ondanks de jonge leeftijd van de bebouwing, zichtbaar. Ook ondanks dat op de locatie een intensieve veehouderij is gehuisvest. De boerenwoning is net als zijn oudere voorgangers voorzien van een (kleine) siertuin aan de voorzijde richting de weg. Ook de positionering van de woning (kopse kant richting de weg) komt overeen met veel van de oudere voorbeelden. Aan de zijkant van de woning bevindt zich het erf. De eigenlijke boerenschuren zijn haaks op de woning geplaatst. Dit zorgt voor een clustering van de bouwvolumes op het erf. De randen van het erf zijn daarentegen leeg. De locatie is aan twee zijden voorzien van een windsingel maar is aan de wegzijde open. Aan de woningzijde, haaks op de toegangsweg, is het erf afgebakend door een watergang.



3. Stedenbouwkundige indeling

3.1 Situatie

Voor de stedenbouwkundige en landschappelijke indeling van de locatie zelf, wordt uitgegaan van een traditioneel boerenerf. Dat wil zeggen dat de vrije kavels zich rondom een centrale ontsluiting positioneren. Het erf wordt afgemaakt met een centraal gelegen "element". Denk hierbij aan een groen element met een bankje, of een aantal fruitbomen in het midden van de draaicirkel.

De individuele kavels zijn toegankelijk vanaf de gezamenlijke ontsluiting die centraal het kavel toegankelijk maakt. Deze vorm van ontsluiting zorgt voor een 'levendig' binnengebied en sociale interactie tussen de bewoners. De hoofdontsluiting voor de kavels langs de Hogelandseweg is ook vanaf deze weg (lintbebouwing). De andere kavels worden primair ontsloten vanuit het binnengebied.

De bouwblokken waarin de hoofdgebouwen moeten worden geplaatst, bevinden zich ten opzichte van het kavel meer aan de gemeenschappelijke zijde. Dit, te samen met de entree vanaf het gezamenlijke binnengebied, zorgt ervoor dat de tuinen groot en open zijn en er zicht is op het prachtige Zeeuwse landschap rondom.



3.2 kavelindeling

3.3 gemeenschappelijke ruimte

Het concept van de totale inrichting van situatie is gericht op het “*nieuwe boerenerf*” waarbij alle woningen van het binnengebied hun oriëntatie hebben op de centrale ontsluitingsweg. Deze centrale is primair bedoeld als ruim opgezette ontsluitingsweg voor de kavels. Deze ontsluitingsroute eindigt in een keerlus waar in het midden hiervan nog een groenacces of anderszins accent zou kunnen worden toegepast.

De centrale ontsluiting zal niet worden gebruikt om te parkeren. Dit gebeurt op eigen terrein.



Sfeer impressie beplanting midden keerlus



4. Bebouwing

Het plan bestaat uit negen nieuwe bouwkavels voor woningbouw. De omgeving heeft een sterke agrarische en landelijke uitstraling. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het karakter van een boerenerf, maar met een meer eigentijdse uitstraling.

Er zijn in totaal 9 nieuwe vrije kavels welke worden verkocht. Ook blijft de bestaande bedrijfswoning gehandhaafd. De gebouwen zijn individueel te onderscheiden. Wel vormen ze door de uitstraling en het type bebouwing een geheel op het totale (voormalige) erf. De nieuwe woningen kunnen de uitstraling van agrarisch bebouwing krijgen, met de typische woning of schuur met zadeldak als hoofdvorm en/ of bijvoorbeeld een kapschuur of wagenschuur als hoofdvorm.

Deze mogelijke traditionele agrarische hoofdvorm kan op een traditionele of eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen, wordt hiernaast een richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect en opdrachtgever. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe. Een eigentijdse invulling van het historische bouwtype is ook mogelijk. De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

4.1 Verschijningsvorm

Typerend aan agrarische bebouwing is dat er een duidelijke heldere en functionele vormgeving toegepast werd. Deze uitgangspunten zullen ook ten grondslag liggen bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woningen. De ambitie van dit beeldkwaliteitsplan is voort te bouwen op de kwaliteit en eigenheid van de typologie van het boerenerf. Dit kan niet alleen door de historische gebouwen of elementen letterlijk te kopiëren, maar door ze te vertalen, en betekenis te geven in deze tijd. De uitgangspunten zijn dan ook:

- De hoofdmasa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm met zadeldak
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmasa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- Toepassing van een minimaal aantal dakkapellen, waarbij deze sterk ondergeschikt zijn aan het dakvlak
- Bij een woning welke uitgevoerd wordt met een zadeldak; in principe geen platte aanbouwen. Als er platte aanbouwen worden gerealiseerd dienen deze ondergeschikt vormgegeven te worden.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen onder architectuur gebouwd.

4.2 Oriëntatie woningen

De in dit ontwerp gekozen oriëntatie van de kavels zorgt ervoor dat er meerdere gevelvlakken van de woning zouden kunnen worden aangemerkt als representatie. De uitgangspunten hierin zijn:

Oriëntatie woningen:

- *De zijgevel van de woning op het kavel langs de Hogelandseweg, is representatief vormgegeven als ware het een voorgevel.*
- *De woning op het kavel langs de Hogelandseweg is voorzien van een kap (bij voorkeur een zadeldak in langsricting)*
- *De voorgevels van de woningen op de kavels achter op het erf zijn georiënteerd op het "middenerf".*

4.3 Randvoorwaarden hoofdgebouw

Om ervoor zorg te dragen dat het hoofdgebouw ook de verschijningsvorm krijgt welke binnen het plan gewenst is, zijn er een aantal randvoorwaarden opgesteld met betrekking tot nokhoogte, goothoogte etc. In de basis moet voldaan worden aan de regels van het bestemmingsplan buitengebied :

- Het bestemmingsplan geeft ruimte aan een hoofdgebouw met een maximale inhoud van 750 m³ (excl. Kelder en bouwvergunningsvrije uitbreidingen)
- Als het hoofdgebouw (exclusief aan-en uitbouwen) groter is dan 750 m³, dan is een zogenoemde "Domburgse zomerwoning" in een bijgebouw niet toegestaan.
- Indien er gekozen wordt om het hoofdgebouw groter uit te voeren dan 750 m³, dan mag de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 1250 m³ bedragen.
- Het hoofdgebouw moet gerealiseerd worden binnen het aangegeven bouwvlak.
- Woningen moeten worden uitgevoerd met hellend dak.
- Bij het toepassen van een hellend dak, heeft het dakvlak een hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 65 graden. De kap heeft de vorm van een zadeldak. Andere kapvormen als Mansarde, lessenaar of gebogen zijn niet toegestaan.
- De goot van het hoofdgebouw bevindt zich op maximaal 6 meter boven het maaiveld.
- De nok heeft een maximale hoogte van 10 meter boven maaiveld.

4.4 Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik moet ondersteunend zijn aan de uitstraling die voor de totale ontwikkeling is vastgesteld. Verder zorgt een afgestemd materiaalgebruik, ondanks dat het vrijstaande woningen zijn, uiteindelijk voor een samenhangend geheel. De materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing.

- Landelijke en/ of traditionele gedekte kleuren
- Bij voorkeur duurzame en natuurlijke materialen toepassen
- Gevels zijn opgetrokken uit baksteen, leien, hout, beton, stucwerk, metaal en/of glas
- Dakbedekking met keramische pannen (ongeglazuurd), riet, leien of hout
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woning onder architectuur ontworpen wordt en daarin een eigentijdse uitstraling krijgt.
- lichte- en of witte gevelmaterialen (bijvoorbeeld wit stucwerk) alleen als accenten toepassen en niet als hoofdkleur.
- Bij voorkeur geen kunststof kozijnen, goten of opbouw rolluiken toepassen



4.5 Architectuur / referenties

De ingevoegde referenties geven een impressie wat de verschijningsvormen van de vrijstaande woningen zouden kunnen zijn. Eventueel kunnen detaillering of stijlelementen van de referenties gebruikt worden.

- De detaillering is ondersteund aan de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.



4.6 Bijgebouwen

Om uiteindelijk een homogeen en samenhangend beeld te krijgen is het noodzakelijk om ook voor de bijgebouwen een richtlijn in dit beeldkwaliteitsplan op te nemen. In de basis worden de regels uit het vingerende bestemmingsplan buitengebied gevolgd.

- Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met de maximale nokhoogte van 7 meter boven maaiveld.
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3,3 meter.
- Bijgebouwen zijn voorzien van een Zadeldak met een hellingshoek van minimaal 30- en maximaal 65 graden.
- Een plat dat is mogelijk zolang deze ondergeschikt is aan de hoofdvorm.
- Bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen staan minimaal 3 meter uit de erfbegrenzing.
- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op hoofdgebouw.



Een bijgebouw hoeft niet alleen de functie van berging te hebben

4.7 Erfafscheidingen

In de omgeving van het plangebied komt van oudsher vaak royale erfbeplanting voor op agrarische erven en op woonerven. Zij vormen samen groene eilanden in de open ruimte. Rondom het terrein ligt een windsingel/ bomenrij. Aangezien het landschap rond de locatie zeker de moeite waard is om op uit te kijken is connectie hiermee noodzakelijk. Op enkele plekken komen openingen in de windsingel, of beplanting, zodat er vanuit de woningen zicht is op het omringende landschap.

Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels en insecten. De voortuinen hebben voornamelijk een sierfunctie en laat het zicht vrij op de voorgevels. Wel kunnen hier enkele solitaire bomen geplaatst worden.

De erfafscheidingen tussen de woonkavels zullen passen bij het landelijke karakter van de omgeving. Tussen de woningkavels kan een erfafscheiding komen in de vorm van een haag of ander groen.

- Kavelbegrenzing aan het landschap vormgegeven als windsingel/bomenrij met enkele doorzichten
- Kavelbegrenzing tussen kavels is als groen uitgevoerd (haag)
- Kavelbegrenzing ten plaatse van de toegang tot het erf is groen vormgegeven en laag uitgevoerd (maximaal 1 meter op zicht op het hoofdvolume te handhaven)
- De kavelbegrenzing in de vorm van groene hagen, tussen het kavel en het gemeenschappelijke binnenterrein, dienen op 1,5 meter vanaf de erfgrens geplaatst te worden. Dit om een ruime opzet van het binnenterrein te allen tijde te handhaven.
- Hekwerken in de vorm van toegangspoorten ten plaatse van de oprit passen in het landelijke karakter (hout / metaal met "boerse uitstraling")
- Erfafscheidingen in de vorm van hoge hekwerken (staal) en / of schuttingen zijn niet toegestaan. Uitzondering geldt voor b.v. stalen hekwerken met beplanting, deze passen binnen het concept van groene beplanting.

4.8 verharding / inrit

De oprit voor het eigen erf dient uitgevoerd te worden in een steenachtig materiaal welke past binnen de sfeer van het boerenerf. Hier moet gedacht worden aan bijvoorbeeld half verharding (grind) of klinkerbestrating. Asphalt is niet toegestaan.



Voorbeelden voor de materialisatie van de oprit (vanaf linksboven):

- 1) Klinkerbestrating met "doorleefde" uitstraling
- 2) Kinderkopjes of een variant hierop
- 3) Half verharding (grind)

5. Openbare ruimte

Integraal onderdeel van het plan is ook de inrichting van de buitenruimte om zo een samenhangend beeld te creëren. In eerste instantie is hier ook de landelijke agrarische het uitgangspunt.

5.1 sfeer openbare ruimte

Het basisconcept van de situatie indeling is het "*nieuwe boerenerf*". De uiteindelijke sfeer zal hier dan ook aan moeten voldoen. Afwisseling tussen klinkerbestrating en half verharding is hier het beste op zijn plaats. In overleg met de gemeente kan er gekozen worden voor een ander materiaal.

Als referentiematerialen kan teruggevallen worden op de voorbeelden welke geboden zijn in paragraaf 4.8 verharding / inrit.

5.3 straatprofielen

De straatprofielen dienen te voldoende aan de algemene eisen als gesteld door de gemeente Veere. De gekozen materialen dienen duurzaam te zijn en er dient gelet te worden op een hoogwaardige uitstraling ook na veroudering van de materialen.

5.4 verlichting

Voor de algemene verlichting geldt dat deze moet voldoen aan de eisen als gesteld wordt aan de openbare verlichting van de gemeente Veere. De algemene verlichting kan de uitstraling hebben als aangegeven in de onderstaande referentiefoto's.



Moderne armaturen met een klassieke maar rijke uitstraling

5.5 beplanting

De beplanting waar de gemeenschappelijke openbare ruimte wordt aangekleed, dient streekgebonden te zijn. Verder dient het zodanig geplaatst en onderhouden te worden dat de openheid van het binnenterrein blijft gewaarborgd. De groengordel rondom het gehele perceel dient uitgevoerd te worden in een streekeigen beplanting.

Bijlage I Bebouwingvlak

Bijlage II Concept inrichtingsplan

