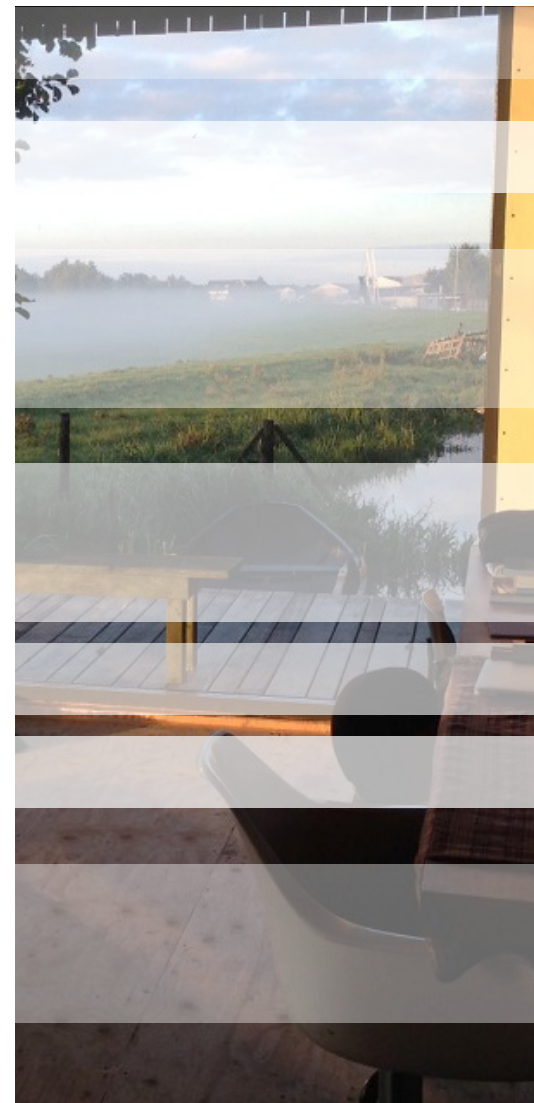
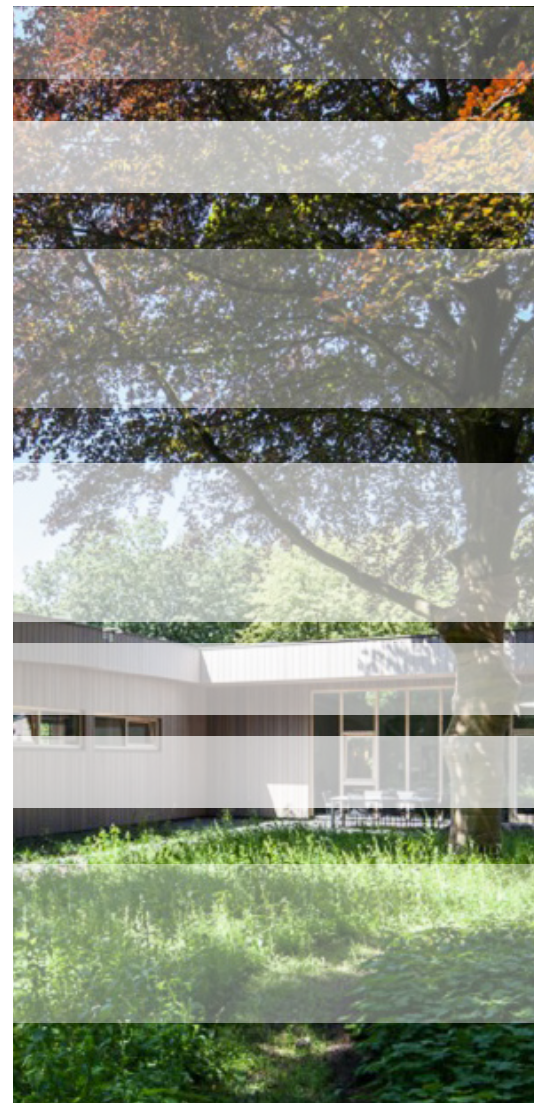
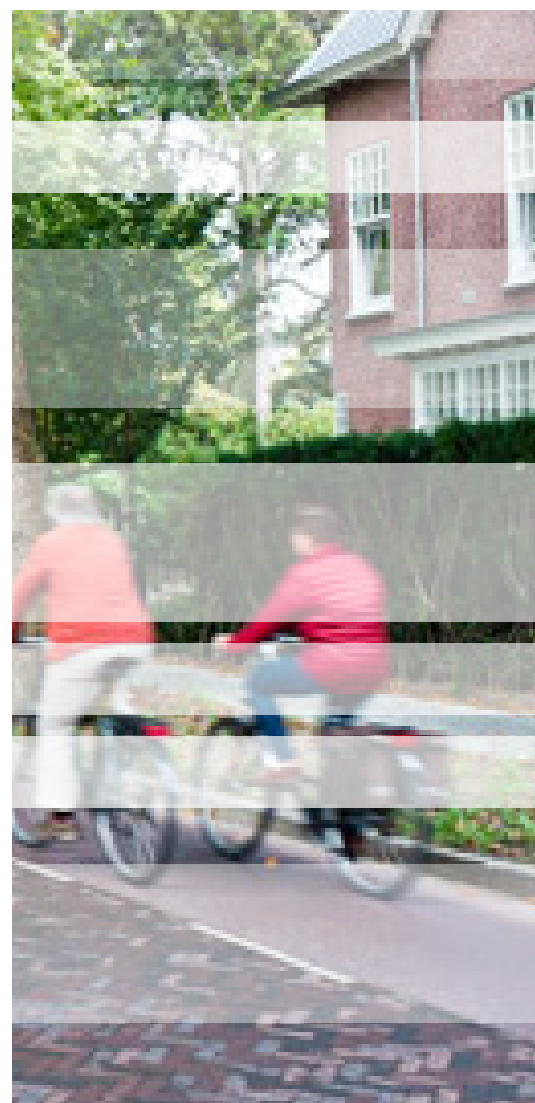
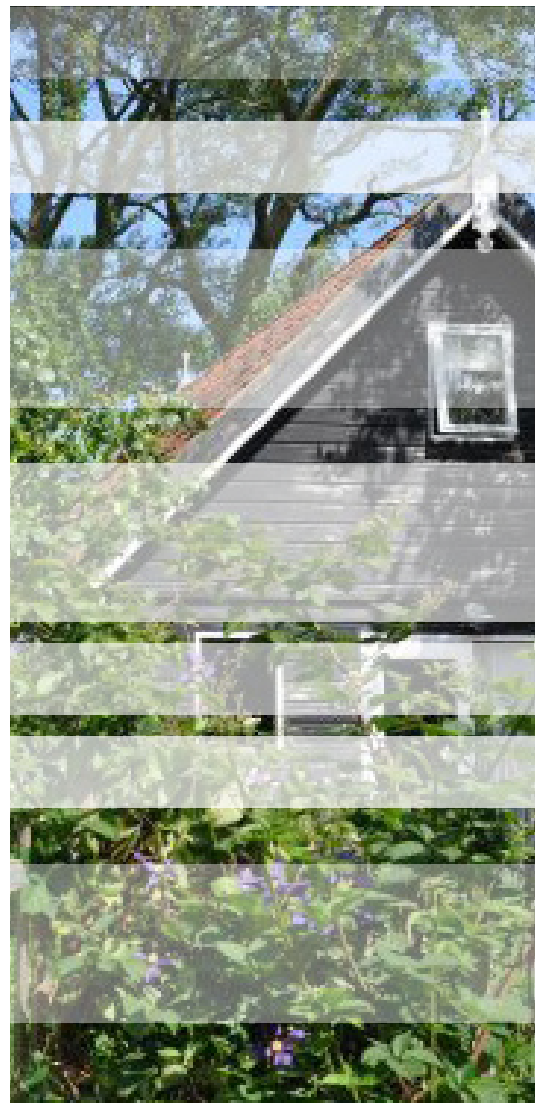




CLAVERVELD

STRUCTUURSCHETS

CLAVERVELD

CONCEPT STRUCTUURSCHETSETS

03	INTRO
07	HISTORISCHE CONTEXT
13	IDENTITEIT
15	RUIMTELIJK RAAMWERK
17	VOORBEELDUITWERKING
19	SFEER OPENBARE RUIMTE
21	BEELDVORMING WOONMILIEUS

*“De wind waait van de zee
en kronkelt licht het wa-
ter. Onder de bomen is het
koel.”*



STRUCTUURSCHETS CLAVERVELD

Voor u ligt de structuurschets welke het resultaat is van de onderzoeksfase en de start vormt van de ontwerpfase van de gebiedsontwikkeling van Claverveld. In dit document is eerst ingegaan op de ambities ten aanzien van het project, de analyse, het concept en vervolgens wordt het raamwerk besproken. De structuurschets is in nauwe samenwerking tussen de verschillende vakdisciplines tot stand gekomen. In de volgende fase wordt gezamenlijk met private partijen en particulieren het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. De structuurschets oftewel masterplan nieuwe stijl is een flexibel raamwerk dat de essentie van het plan weergeeft. Dit betekent dat de gemeente zichzelf, private partijen en particulieren bindt aan de inhoud van de structuurschets en bijbehorende sleutelcomponenten, maar vrijheid laat om in te spelen op relevante (markt)ontwikkelingen.

1. Inleiding

Aanleiding en doelstelling

Naar aanleiding van het verzoek van het college van burgermeester en wethouders in 2016, is Gemeente Vlissingen met de onderzoeksfase en initiatieffase gestart. De ambitie van de gemeente Vlissingen is om op Walchers niveau betekenis te geven aan een unieke woningbouwlocaties die de concurrentie aan kan. Door Claverveld als groene woonomgeving te ontwikkelen dient zich de kans voor de stadsrand van Vlissingen krachtig te beëindigen. Hierdoor wordt op de behoefte naar vrije (grote) kavels ingespeeld en woonruimte in een landelijke - dorpse setting aangeboden. Dit zorgt voor een verdere diversificatie van het huidige woningaanbod.

Woningbouwplannen binnen Gemeente Vlissingen en op Walcheren zijn communicerende vaten. Vandaar dat tijdens het proces en in dit boekwerk antwoord op de vraag gegeven wordt: “Wat maakt Claverveld uniek?”

Het doel van de structuurschets is om een ruimtelijk raamwerk op te stellen en sferen te verbeelden, die als leitmotief voor de toekomstige ontwikkeling dienen. Hierdoor wordt een nieuwe invulling gegeven aan de uitbreidings-locatie, waarbij de kernkwaliteiten versterkt worden en een nieuwe eigen identiteit gecreëerd wordt. Het raamwerk geeft aan waar binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur woningbouw kan plaatsvinden. De structuurschets speelt in op de context van het Walchers landschap en de bebouwingsstructuur van West Souburg. Oplossingen voor bijvoorbeeld verkeersknopen, parkeren, gedetailleerde woningbouwconcepten, materiaalkeuzes en civieltechnische-aspecten zijn in deze fase niet in beeld gebracht. Bij de uitwerking van de visie tot definitief stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan worden deze integrale afwegingen gemaakt.

Beleid en randvoorwaarden

Het kader voor de ontwikkeling van Claverveld wordt gevormd door de Structuurvisie, de Woonvisie, het beleid wonen en de functionele randvoorwaarden die door de gemeente opgesteld zijn. De randvoorwaarden zijn in de randvoorwaardenkaart inzichtelijk gemaakt. Hierin zijn de beperkingen t.a.v. het transportriool, de ontsluitingsprincipes, het groen en het water in kaart gebracht.

Structuurvisie Vlissingen aan zee, zee van ruimte (2010)

De gemeente heeft de ambitie om Vlissingen gereed te maken voor de toekomst. Er zijn diverse ontwikkelingen gaande die het nodig maken om goed na te denken over de ruimtelijke inrichting van de stad. Vlissingen is een havenstad met de karaktereigenschappen: maritiem, ongepolijst en kleurrijk. Met haar werken in de havens, wonen aan het strand, toerisme op de boulevards, is de zee overal dichtbij. De gemeente zet in op behoud en versterking van haar uniciteit en positie binnen de regio. Ze doet dit door te kiezen voor een strategie waarbij bedreigingen worden omgezet in kansen en kwaliteiten. Ze speelt in op (toekomstige) ontwikkelingen door vergrijzing en krimp als kans te zien en zo meer kwaliteit aan de stad toe te voegen. Waar verouderde huizen staan, wordt gericht opgeknapt en selectief bijgebouwd, passend bij de bevolkingsopbouw en de voorziene woningvraag vanuit de stad. Ruimtelijk zet het toekomstperspectief Anticiperen en Transformeren in op het toevoegen van een divers woon-, werk- en voorzieningenprogramma, het verbeteren van het buitengebied (meer voet- en fietspaden); het versterken van het groenblauwe netwerk in de stad in combinatie met het concentreren van voorzieningen daaraan (zorg, wellness, sport, onderwijs of bijzondere woonvormen. Kortom door het beter benutten en met elkaar verbinden van bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten ontstaat een stad die als geheel attractiever en leefbaarder wordt voor haar bewoners en bezoekers. Vlissingen: een stad waar je kunt wonen in diversiteit en waar iedereen zich thuis voelt.

Voor Vlissingers en van Vlissingers. Vlissingen is een stad waar iedereen moet kunnen wonen en waar iedereen zijn bijdrage levert aan een beter woonklimaat. Van de boulevards, via het centrum tot en met de geleedingszone; de omgevingsfactoren voor een breed scala aan woonomgevingen zijn voorhanden in Vlissingen. Wat lijkt te ontbreken, is de match van de woningvoorraad met de woningvraag.

In Vlissingen moet iedereen zo veel mogelijk in staat zijn een wooncarrière te maken. Diversiteit aan woningen en het toevoegen van meer kwaliteit is hiervoor een vereiste. Jong en oud moeten zich thuis blijven voelen in onze gemeente. Met zorg, onderwijs en een goed en veilig verblijfklimaat willen we huidige en nieuwe inwoners binden en de kans geven zich hier te blijven ontwikkelen. Dat betekent zorg op maat; nu en in de toekomst in combinatie met een veilig leefmilieu en bijpassend onderwijs

Ruimtelijk vertalen zich de ambities voor Claverveld in de verbetering van de relatie stad – buitengebied, de versterking van het groenblauwe raamwerk in de stad en een duidelijke afronding van de stad. Daarnaast is het creëren van een groene bufferzone (geleedingszone) tussen Vlissingen en Middelburg van belang.

Typerend voor het landschap van Walcheren is de kleinschalige openheid, het groene karakter en de duinen, kreekruigten, dijken en kommen. Een groot deel van het landschap om Vlissingen heen heeft de status van Nationaal Landschap gekregen.

In de Nota Ruimte is hiervoor de volgende omschrijving opgenomen: 'nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid.'

De stadsranden van zowel Vlissingen als Middelburg grenzen aan het Nationaal Landschap. Vanuit beide steden is er een ruimtelijke druk op deze overwegend groene en landelijke zone. De opgave voor deze zogenaamde geledingszone is het handhaven en vormgeven van een scheidende groene zone en het zorgvuldig afronden van de stedelijke gebieden Middelburg en Vlissingen, voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit en stedelijk gebruik. Het gaat hierbij specifiek om het inpassen van nieuwe ontwikkelingen als Souburg Noord, Claverveld en Sportpark Vrijburg.

Beleid Wonen

Het Vlissingse woonbeleid kent drie speerpunten:

1. Kwaliteit boven kwantiteit:

in een regio met een afnemende huishoudensgroei gaat de kwaliteit van de woningvoorraad in toenemende mate een rol spelen bij het huisvesten van (nieuwe) inwoners. Dit heeft zijn uitwerking op de bestaande voorraad door renovaties en herstructurering, maar ook bij nieuwbouwprojecten is dit een belangrijk uitgangspunt.

2. De ontwikkeling van aanvullende woonmilieus:

Vlissingen kent een aanzienlijk deel na-oorlogse woningbouw gelegen in het woonmilieu 'Buiten-centrum'. De woonmilieus 'Centrum' en 'Groen-stedelijk' zijn ondervertegenwoordigd, terwijl dit in de huidige tijd gewilde milieus zijn voor de consument (Stec rapport 2012).

3. Het toevoegen van aanvullend programma: de Vlissingse woningvoorraad kenmerkt zich door: een verouderde voorraad (50%<1970), een lage waarde van de woningen (ca 50%<150.000,- WOZ) en relatief veel kleine verouderde goedkope appartementen. Het woonbeleid is er op gericht de woningvoorraad in kwaliteit te laten groeien door geleidelijk de 'onderkant' van de markt weg te halen en aan de 'bovenkant' woningen toe te voegen.

De Walcherse woningmarkt en trends op de woningmarkt. De Vlissingse woningmarkt is onderdeel van de Walcherse woningmarkt. Het overgrote deel van de verhuizingen vindt plaats binnen het Walcherse (Stec rapport 2012). Door hun ligging en karakter bieden de drie gemeenten op Walcheren een complementair pakket van woonmilieus aan. In de Walcherse woningmarktafspraken komt dit duidelijk tot uiting en is de intentie deze complementariteit te versterken. Vlissingen heeft hierbij met name stedelijke woonmilieus te bieden, zowel centrum-stedelijk als groen-stedelijk.

Samengevat is de Walcherse woningmarktopgave voor de komende jaren (Stec rapport 2012):

- Ontwikkel nieuwbouw die complementair is aan de bestaande voorraad.
 - Maak meer ruime koopwoningen tussen € 200.000 en € 300.000.
 - Maak meer huurwoningen boven de € 562,-/maand, incl. boven de huurtoeslaggrens.
 - Speel in op de vergrijzing met levensloopbestendige eengezinswoningen en aantrekkelijke appartementen.
- Aanvullend hierop wordt bij de analyse van WoOn2012 geconstateerd dat een trek van huishoudens naar de stad voor werk en voorzieningen is ingezet (Scoop 2013). Deze is groter dan waarvan WoOn2009 en het Stec rapport uitgaan.

Uit recente marktcijfers van CBS/Funda is, nu de woningmarkt aantrekt, in Vlissingen een duidelijk toenemende vraag te zien naar middeldure koopeengezinswoningen. Dit kan mede het gevolg zijn van een beperkte doorstroming op dit deel van de markt, aangezien ouderen (al dan niet alleenstaand) langer in hun oorspronkelijke eengezinswoning blijven wonen. Met betrekking tot de kwalitatieve vraag, kan worden geconcludeerd dat deze de gehele range van woningtypen beslaat, met de nadruk op middeldure koop en huurwoningen (Stecrapport 2012).

2. Historische en ruimtelijke analyse

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van Claverveld beschreven. Aan de hand van de historische en ruimtelijke analyse wordt het concept voor het stedenbouwkundig raamwerk ontwikkeld en de nieuwe identiteit geïntroduceerd.

Historie

West Souburg is een voormalige dorpskern in de gemeente Vlissingen dat door wijken omgeven wordt. West-Souburg was lange tijd de belangrijkste kern van de twee Souburgen. In de 11e eeuw werd de parochiekerk van West-Souburg gebouwd, die één van de vijf moederkerken op Walcheren was. De heren van Sint-Aldegonde bezaten lange tijd de ambachtsheerlijkheid West-Souburg, die medio 15e eeuw gebouwd werd. In 1783 is het kasteel verkocht en afgebroken. De laatste sporen (de slotgracht) zijn bij de bouw van de wijk Westerzicht uitgewist.

West Souburg heeft zijn dorpse karakter behouden. Het dorpse gevoel van West Souburg heeft in sterke mate te maken met de ligging in het buitengebied. Anderzijds is West Souburg een geliefde woonomgeving omwille van de nabijheid van de stedelijke centra Vlissingen en Middelburg, de directe nabijheid van voorzieningen. De aantrekkelijkheid van West Souburg bestaat uit de rust, de ruimte en de groene dorpse woonomgeving. Bovendien wordt het DNA van West Souburg gekenmerkt door zijn authentiek karakter. West Souburg heeft de tand der tijd doorstaan, waaronder ook de inundatie van Walcheren. De kleinschalige, gevarieerde bebouwing maakt West Souburg bijzonder.

De locatie Claverveld is gelegen aan de noordelijke rand van Vlissingen in West Souburg. De wijk grenst enerzijds aan de geleidingzone tussen Vlissingen en Middelburg. Anderzijds wordt de nieuwe wijk ten zuiden omringd door de bestaande woonwijken waaronder het Keizer Karelhof.



Vrijburgstraat



Voorstraat

CLAVERVELD
HISTORISCHE CONTEXT WEST SOUBURG



Marnixplein



Marnixplein



Aldegondestraat



Nieuwe Vlissingeweg

Het Landschap en de groenstructuur

De groenstructuur van de wijk transformeert van oost naar west van een agrarisch landschap tot een natuurlijke groene openbare ruimte. De volgende onderdelen kunnen worden onderscheiden:

1. De Walcherse weg;
2. Het open agrarisch landschap;
3. Het Waterstelsel;
4. Het bos;
5. Het lint (Vrijburgstraat).

Het landschap rond Claverveld bestaat van west naar oost uit open agrarisch landschap, de Walcherse weg (Vrijburgstraat) gelegen op de oude kreekruigen met zijn karakteristieke beplanting, de landbouwgronden met daarin het bestaande boerenerf, het bos op de laaggelegen poelgebieden en plasdras grasland. Het gehele gebied maakt deel uit van het Walchers landschap. De bestaande bomenstructuur bestaat uit wilgen, eiken, elzen, essen en kastanjes.

Uit onderzoek naar de beplanting is naar voren gekomen dat waardevolle bomen in het plangebied aanwezig zijn. Het uitgangspunt is dat de bestaande bomen zoveel mogelijk ingepast worden. Daarnaast wordt getracht de verscheidenheid aan types op te voeren om een omgeving te creëren waarin de biodiversiteit verhoogd wordt en om te zorgen dat de beplanting veerkracht heeft in toekomstige veranderende klimaatcondities.

De waterstructuur

Het plangebied heeft een fijnmazig waterstelsel in noord zuid richting. De watergangen zijn onderling verbonden en komen uit op de Vlissingse watergang: een belangrijk structuurelement van Vlissingen. De watergang die ten zuiden van west naar oost loopt, vormt een uitdaging. In de structuurschets wordt getracht de barrièrewerking van de watergang op te heffen.

De functies en de bebouwingsstructuur

De hoofdfunctie in de rand van Claverveld wordt wonen. Ten noord-westen van de locatie is hoofdzakelijk agrarische bedrijvigheid aanwezig, daarnaast bevinden zich in de omgeving woningen met bedrijfsmatige activiteiten en bedrijven. In de directe omgeving bevinden zich recreatieve functies zoals het zwembad. Ten zuiden liggen scholen en het wijkwinkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Het plangebied zelf is onbebouwd, op enkele uitzondering na. De bebouwing in de omgeving kent een grote verscheidenheid. Open bebouwingsstructuur voert de boventoon. De bebouwing kent een sterke oriëntatie in oost-west richting. Het Keizer Karelhof vormt een uitzondering: de bebouwingsstructuur in de vorm van een hof overstijgt de overheersende kleine korrel. De uitstraling van de randen en de achtertuinen van het hof is echter rommelig.

Verkeersstructuur

De verbindingen voor voetgangers en fietsers in de omgeving laten in de huidige situatie te wensen over. Claverveld biedt de kans om het langzaam verkeersnetwerk te optimaliseren.

CLAVERVELD

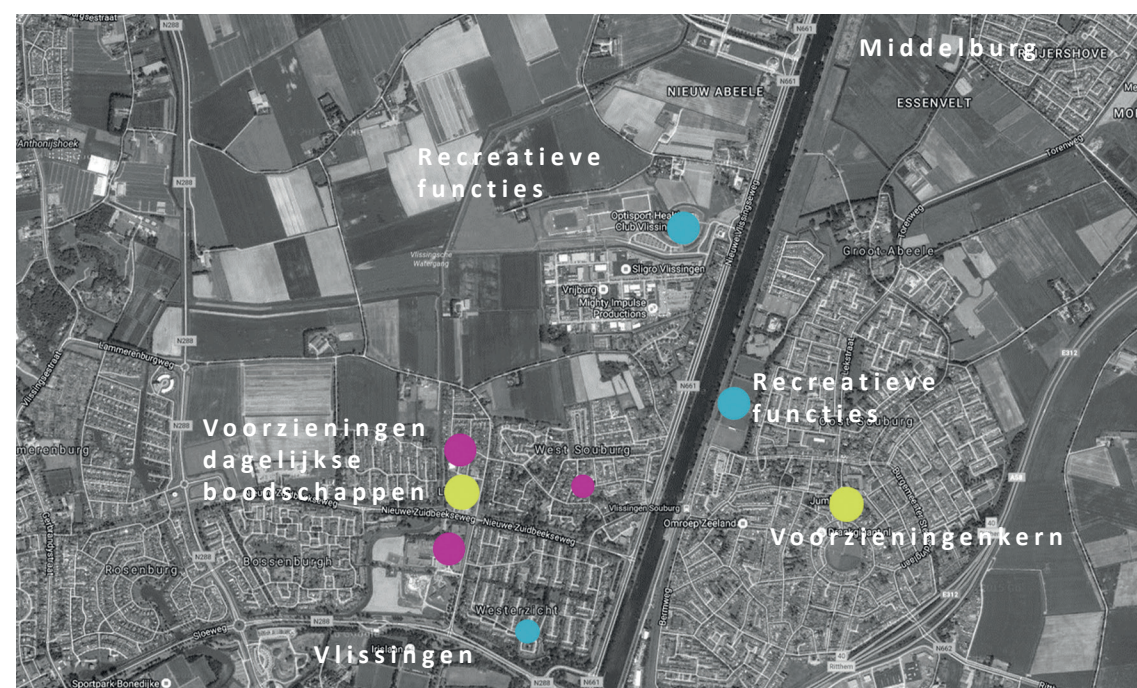
HUIDIGE CONTEXT



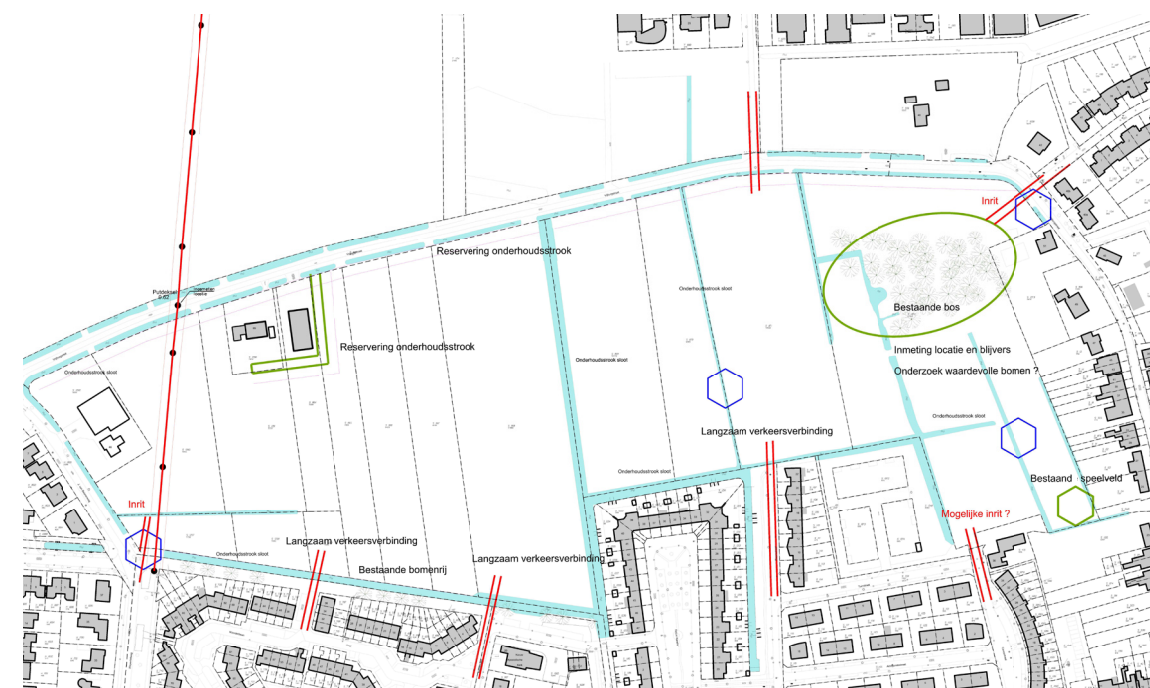
Landschap en groenstructuur



Waterstelsel



Voorzieningen in de omgeving



Randvoorwaardenkaart

3. Identiteit

Dit hoofdstuk bespreekt de identiteit en het concept en gaat vervolgens in op het raamwerk met bijbehorende sleutelcomponenten. Ten slotte worden de uitgangspunten voor de ontwikkelingen van de nieuwe wijk geschetst. Het doel daarvan is om de lokale identiteit te versterken.

Landstedelijk wonen

De identiteit van Claverveld berust op de kenmerken van een landstedelijk woonmilieu.

De nieuwbouwwijk Claverveld kenmerkt zich door plattelandskenmerken, waarbij getracht wordt een landstedelijk woonmilieu te creëren. Het landstedelijk woonmilieu wordt gezien als een woonmilieu met landelijke kenmerken aan de rand van, of in de directe nabijheid van de stedelijke centra op Walcheren.

De wijk kent een rustige, ruime, groene woonomgeving die aan het gevoel van dorps wonen in West Souburg appelleert. Het DNA van Claverveld is in een notendop ruim, groen en authentiek. In een word fris.

Veerkrachtig Claverveld

De nieuwe woonwijk wordt een duurzame wijk: klimaatbestendig, ecologisch, energiezuinig met ruimte voor toekomstige groei en met een visie op duurzame mobiliteit.

Gemeente Vlissingen gaat samen met private initiatiefnemers en particulieren een duurzame en maatschappelijk gedragen visie opstellen waarin de lokale identiteit van West Souburg en het Walchers landschap als leidraad tot uiting komt. Een netwerk van groene corridors, unieke openbare ruimtes en aantrekkelijke straten schept verbindingen, terwijl de buurten op een fraaie en verrassende manier groeien. Een fijnmazig waterstelsel wordt door de wijk getrokken, zodat een groot deel van de woningen een unieke relatie met het water krijgen. Claverveld ademt de bestaande ecologische waarden: de Walcherse weg, het bos en de watergang ten zuiden blijven behouden. De wijk is energieneutraal en krijgt een eigen energievoorziening. De inrichting van de openbare ruimte is zo weinig mogelijk versteend om op een natuurlijke, duurzame manier de (afval)waterketen te benaderen. De ruimtelijke kwaliteit van de woningen is verbonden met de culturele context, de huizen zijn met oog voor Zeeuwse architectuur toekomstvast ontworpen. De bebouwing is zorgvuldig ingepast op de locatie en in de stedenbouwkundige context. Duurzame planvorming en woningen kunnen veranderingen in de loop der tijd aan en boeien ook nog naar jaren. Een duurzaam gebouw inspireert bewoners tot verantwoord gedrag en omgang met de natuur en met elkaar. Duurzaam bouwen vraagt om durf en energie om te investeren in frisse ideeën, in technieken, bouwprocessen en in interessante materialen die bijvoorbeeld mooi verouderen.

CLAVERVELD

STUREN OP DE KERNWAARDEN



Economische waarden

- Economisch haalbare planvorming op basis van 150 woningen;
- Kostencontrole van de initiatieffase tot de beheerfase;
- Risico verlagen door de samenwerking met private partijen aan te gaan;
- Duurzame gebiedsontwikkeling op basis van een adaptief plan.



Fysieke waarden

- Landschap als drager van het plan: landschapsinclusief ontwerp;
- Inpassing bestaande omgevingskwaliteiten;
- Onderscheidende woonmilieus;
- Variëteit in woningtypologieën divers t.o.v. bestaand woningbouwprogramma;
- Strategie: organisch ontwikkelen;
- Ruimtelijke kwaliteit in participatief proces gezamenlijk met private partijen en particulieren bepalen.



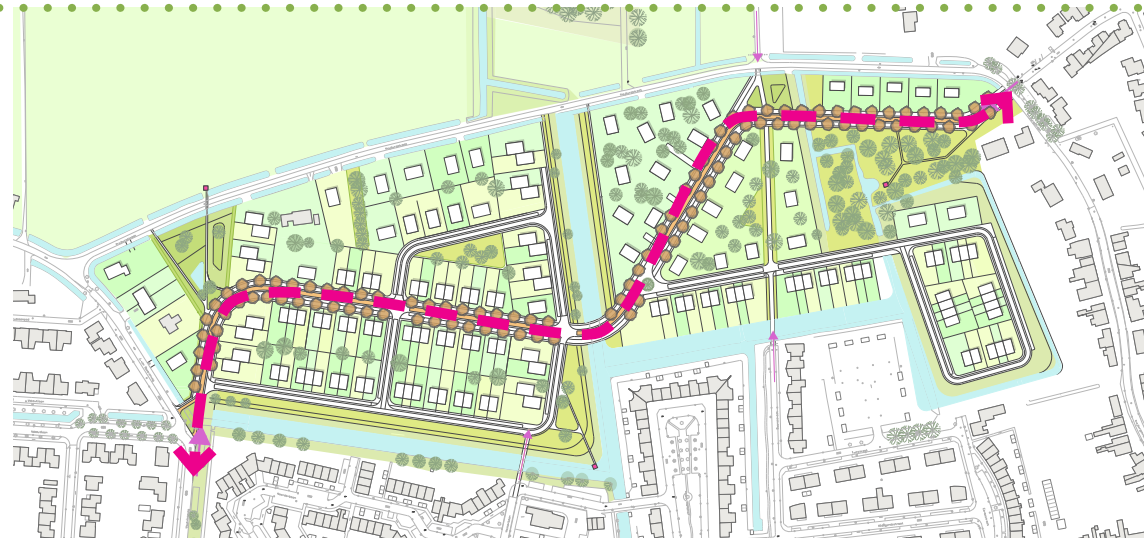
Sociale waarden

- Nieuwe buurtgemeenschap bevorderen;
- Verbindingen maken met de omliggende wijken;
- Betrekken van bewoners uit Vlissingen en uit de buurt;
- Ruimte voor initiatief;
- Particulier opdrachtgeverschap;
- Collectieve woonvormen mogelijk maken.



Ecologische waarden

- Walchers landschap als identiteitsdrager;
- Geïntegreerde planvorming;
- Duurzaamheid in het DNA van Claverveld;
- Inspelen op bestaand landschap, duurzame mobiliteit, klimaatbestendig stad en duurzame energie.



De corridors en watergangen

De drie corridors zijn groene publieke ruimtes - groene vingers - die een link leggen met het agrarisch landschap buiten de nieuwe stadsrand. De corridors verschillen qua sfeer van elkaar en herbergen het waterstelsel of komen erop uit. Delen van de openbare ruimte kunnen mogelijk door bewoners onderhouden worden: er is ruimte voor initiatief. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanleg van een waterstructuur. Hiervoor is een stapsteenprincipe toegepast.



De slingerende dorpsweg (fietsstraat) en het fijnmazig wegennet

Straten maken de stad en de wijk. De slingerende weg is de hoofdontsluiting van de toekomstige wijk en is als laanprofiel - fietsstraat ingericht. De overige wegen zijn als erftoegangswegen ingericht. De hoofdontsluiting van de wijk wordt aan de westzijde aangesloten op de Weyevlietweg en aan de oostzijde op de Tuinderij. Het deelgebied oost kent een ontsluitingsmogelijkheid via een aftakking. De positie van de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte is in een principeprofiel nader uitgewerkt. Vanaf de woningen zijn de parkeervoorzieningen optimaal bereikbaar en de bewegwijzering draagt bij aan een goede ontsluiting. Het fijnmazig raster van fiets- en voetpaden, begeleid door inheemse beplanting, doorkruist de openbare ruimte en maakt alle buurten en woongebouwen optimaal bereikbaar met de fiets en te voet.



De buurtschappen en hun collectieve ruimtes

De buurtschappen verschillen van elkaar. Hierdoor wordt geanticipeerd op verschillende woonwensen die in een bijeenkomst opgehaald zullen worden. De buurtschappen kennen ieder een eigen karakter. Ruimtelijk en landschappelijk gezien zijn drie buurten te onderscheiden: 1. Lintzone Vrijburgstraat, 2. Westzijde - De Tuinkamer, 3. Oostzijde - Bosrijk. Centrale plekken zorgen ervoor dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten en dat er speelruimte voor kinderen dicht bij huis ontstaat. Bij de collectieve plekken kan gedacht worden aan een buurtpleintje, een brink in het bos of een speldernis.



Wonen aan het lint;



Wonen aan het water;



Wonen aan de laan;



Wonen in het bos.



De structuur en de sleutelcomponenten

Het ontwerp is geïnspireerd op het Walchers landschap, dat de drager van de planvorming vormt. De nieuwe wijk gaat een relatie aan met het omliggende landschap. De bestaande karakteristiek van het landschap is leidend binnen de ontwikkeling. Dit betekent dat moet worden aangesloten op de bestaande structuren (Walcherse weg en het bos), landschappelijke karakteristieken zoals beplantingskarakteristieken, zichtlijnen, infrastructuur, erfcomposities, en elementen om de Zeeuwse identiteit te versterken.

De toe te voegen bebouwing moet passend zijn bij de kwaliteiten van de omgeving. Karakteristieke en beeldbepalende bebouwing moet zoveel mogelijk op de Zeeuwse architectuur inspelen. Het uitgangspunt bij nieuwe bouwinitiatieven is aansluiting te zoeken bij en niet afbreuk te doen aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten en deze te versterken. Het huidige beeld van het lint Vrijburgstraat, gelegen aan het open landschap, wordt geconserveerd. Op de knooppunten van belangrijke wegen is ruimte voor specifieke ontwikkelingen die de nek architectonisch durven uit te steken.

Het ruimtelijke raamwerk (essentiekaart) is gebaseerd op volgende sleutelcomponenten:

- de corridors,
- de slingerende weg,
- de buurtschappen met hun collectieve ruimtes.



CLAVERVELD
INDICATIEVE FASERING FASE 1





Referentie Delva landschapsarchitecten

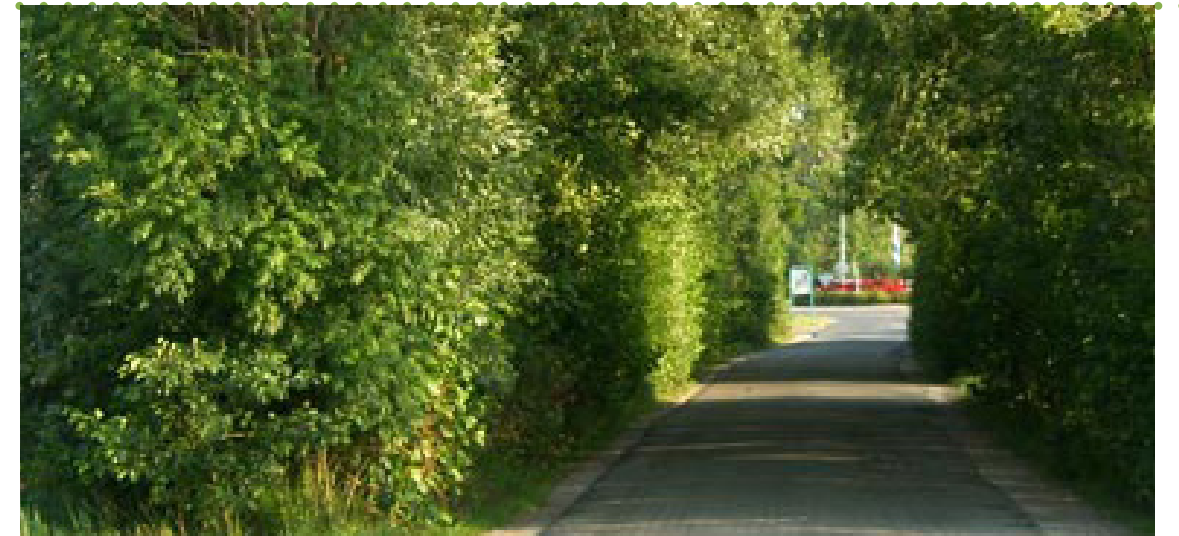
CLAVERVELD

SFEER OPENBARE RUIMTE



Kwaliteit en karakter openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte versterkte de bestaande karakters van de Walcherse weg de Vrijburgstraat en het bos. Daarnaast



Walcherse weg



Laanprofiel Fietsstraat



Bomenrijk



Watergang singeltje

Beeldvorming woonmilieus

De beeldvorming is onderdeel van de stedenbouwkundige visie en verduidelijkt het kernproduct Claverveld. Op basis van de hoofdstructuur met flexibel in te vullen bouwvelden, de openbare ruimte en programmatische uitgangspunten is het raamwerk op hoofdlijnen vastgelegd. De beeldvorming is bedoeld als instrument om een eerste aanzet te geven voor de integrale koers en om de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te visualiseren. De wervende verbeelding van Claverveld is niet bedoeld als sturingsinstrument (geen blauwdrukdenken) maar dient om te inspireren en om te stimuleren (uitnodigingsplanologie): exacte types, dimensies en uitzonderingen worden in samenspraak tussen de gemeente, opdrachtgevers en de architect bepaald.

De woonmilieus worden als volgt onderscheiden:

Wonen aan het lint;
Wonen aan de laan;
Wonen aan het water;
Wonen in het bos.

Architectonisch beeld

In dialoog met de betrokken partijen en particulieren wordt gekeken of de plannen aansluiten bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe wijk. De compositie en landschappelijke inpassing van het erf staat hierbij centraal. Hierdoor wordt aangesloten op de kernkwaliteiten van het landschap. Aan de Vrijburgstraat geldt dat het beeld van het lint in het open landschap wordt geconserveerd.

Claverveld kent een krachtige stedenbouwkundige structuur. Het beeldkwaliteitsplan dat in een latere fase tot stand komt zal nader in detail ingaan op de kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte. In dit stadium zijn diversiteit, vrijheid en verweving als thema's benoemd, die de frisheid van Claverveld verduidelijken.

Goede verweving met de omgeving is van groot belang voor Claverveld, er lopen diverse belangrijke routes, zoals de groene corridors en de fietsroute richting het centrum. De openbare ruimte bundelt de (voetgangers en fiets)stromen, waardoor het straatbeeld verlevendigt.

Een duidelijke hiërarchie van de openbare ruimte en gebouwen draagt in belangrijke mate bij aan de leesbaarheid van het gebied. Enerzijds betekent dit een meer formele opzet in de vorm van een open bebouwingsstructuur met een hiërarchische indeling van straten. Dat bevordert de oriëntatie en leesbaarheid van de verschillende gebieden.

In de laan vindt menging van verkeersstromen plaats. Actieve buitenruimtes worden in het gebied betrokken en wisselen zich af met oases van rust.

Anderzijds wordt gestreefd naar een zekere informaliteit door variatie en verrassing. Dat betekent vrijheid, dynamiek en diversiteit. Het homogene programma en de ontbrekende functiemenging binnen de wijk dragen minder bij aan een gevarieerd dorpsstedelijk gebied. Variatie in het type openbare ruimten en de woningtypes, zorgen voor diversiteit in de verschijningsvorm. Fragmentatie en plasticiteit van de woningbouw wordt ingezet om de menselijke maat en schaal, variatie en interactie in het straatbeeld en de buurten te brengen.

Uitgangspunt voor het hele plangebied is een frisse uitstraling waarbij Walcherse - Zeeuwse hedendaagse architectuur de boventoon voert.

Het homogene programma en de ontbrekende functiemenging binnen de wijk dragen minder bij aan een gevarieerd dorpsstedelijk gebied. Variatie in het type openbare ruimten en de woningtypes, zorgen voor diversiteit in de verschijningsvorm. Reliëf in de gevels wordt door het gebruik van entreepartijen, grote openingen, buitenruimtes en afwerking verkregen.

In de groene corridor concentreren de publieksaantrekkende functies zich. In de lanen vindt menging van verkeersstromen plaats. Actieve buitenruimtes worden in het gebied betrokken en wisselen zich af met oases van rust. De duidelijke entreepartijen aan de straat zorgen op informele wijze voor interactie tussen de bebouwing en het openbaar gebied. De collectieve ruimtes zijn plekken waar ontmoetingen kunnen plaatsvinden, onder andere door sportplekken, rustplekken en entreegebieden. Flexibiliteit van de architectuur accommodeert de mogelijkheid tot functieverandering in de toekomst.

Tot slot

Uit onderzoek blijkt dat landstedelijke woonmilieus het ideaal kunnen vormen voor stedelingen die landelijk willen wonen en kunnen een alternatief bieden voor stedelingen en dorpingen die het liefst in het dorp (blijven) wonen.

De voornaamste kenmerken die daarbij een rol spelen zijn:
de ligging van de locatie;
de grootte van de woning;
de bijbehorende buitenruimte;
de sfeer van de woonomgeving.

Woonconsumenten die landstedelijk willen wonen hechten waarde aan veel groen, voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en een veilige woonomgeving welke zonder uitzondering de drie belangrijkste kenmerken van de meest gewenste woonomgeving zijn.

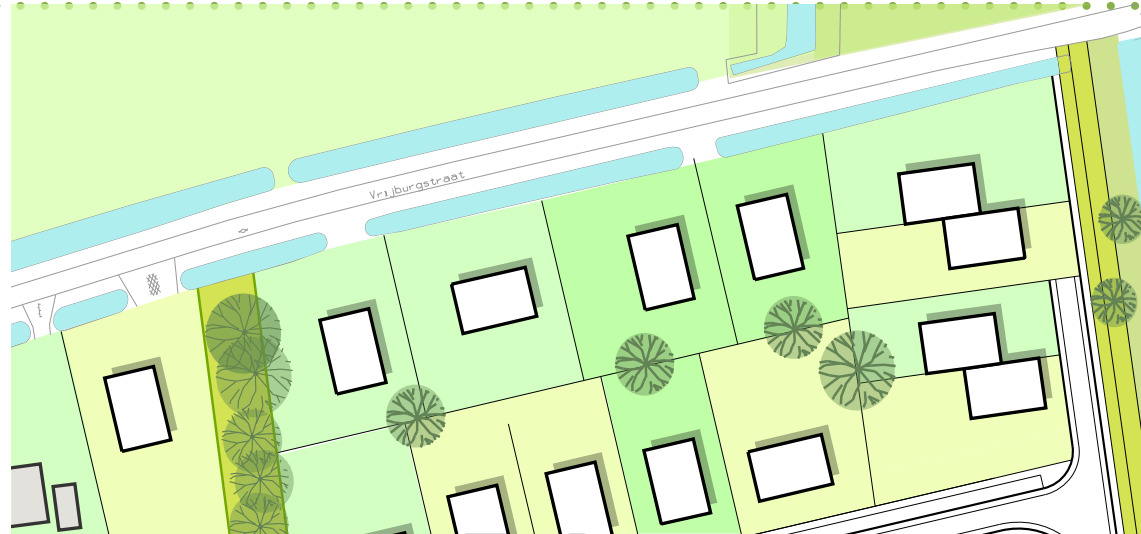
De sfeer van de woonomgeving die het beste past bij de persoonlijke voorkeur van landstedelijke woonconsument is 'rust'. Stedelingen en dorpingen die het liefst in een dorpse woonomgeving wonen vinden daarnaast een ruime opzet en een schone woonomgeving belangrijk, terwijl stedelingen die landelijk willen wonen vooral belang hechten aan een waterrijke buurt. Diezelfde stedelingen hechten, evenals dorpingen, ook belang aan de nabijheid van agrarische natuur.

De ideale woning voor de landstedelijke woonconsument is een vrijstaande nieuwbouwwoning van baksteen, met 4 of 5 kamers en een tuin. Stedelingen hebben daarbij een voorkeur voor een nieuwe woning in oude stijl of zelfs voor een klassieke, statige, monumentale woning, terwijl dorpingen de voorkeur hebben voor een meer eigentijdse en moderne woning.

Dit biedt voldoende stof om in een volgende fase tijdens de workshops op basis van beelden hierop door te bouwen en de voorkeur van de toekomstige bewoners te onderzoeken.

CLAVERVELD

SFEER WOONMILIEUS EN TYPES



Type woningen: Vrijstaande woningen, Vrije kavels groot-middelgroot



Wonen aan het lint (Walcherse weg)



Type woningen: 2-onder-1 kap, Geschakelde woningen



Wonen aan het water (beoogde dakvorm)



Type woningen: 2-onder-1 kap, Geschakelde woningen



Wonen aan de laan (accentbebouwing)

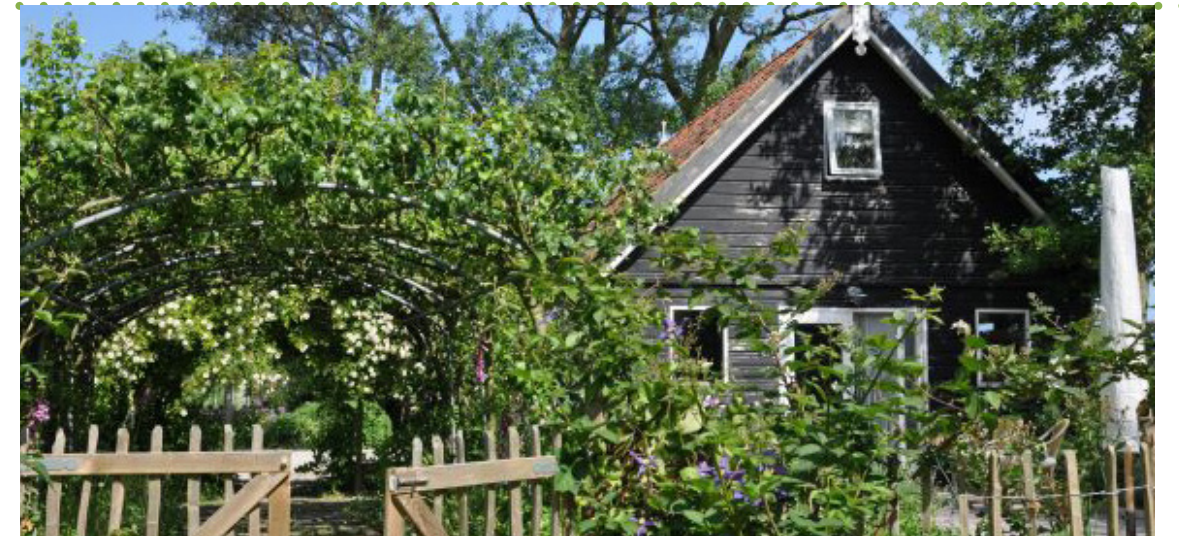
CLAVERVELD

SFEER WOONMILIEUS EN TYPES



Van inspiratie naar architectonische uitwerking

In de architectuur wordt ingegaan op de Walcherse architectuurkenmerken die versterkt zullen worden. Aansluiting wordt gezocht bij lokale archetypes, typologieën, vormtaal en materiaalgebruik.



Wonen aan het lint (Walcherse weg)



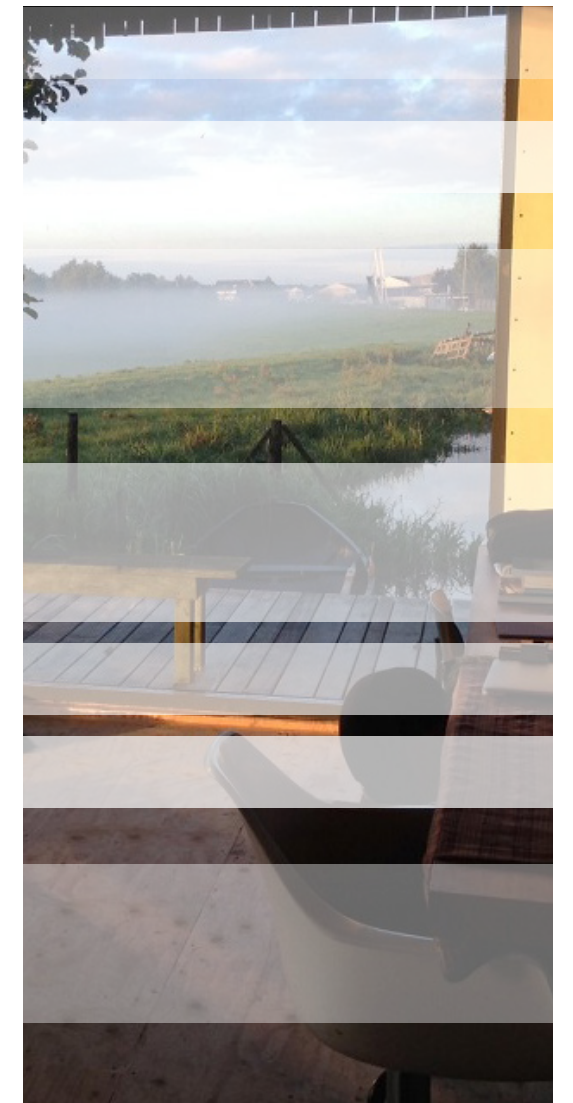
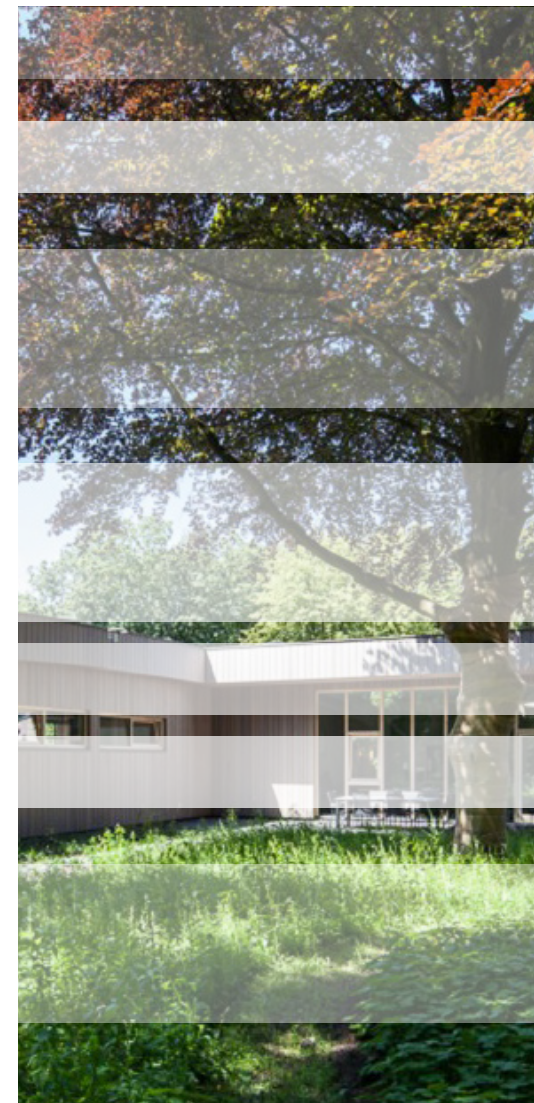
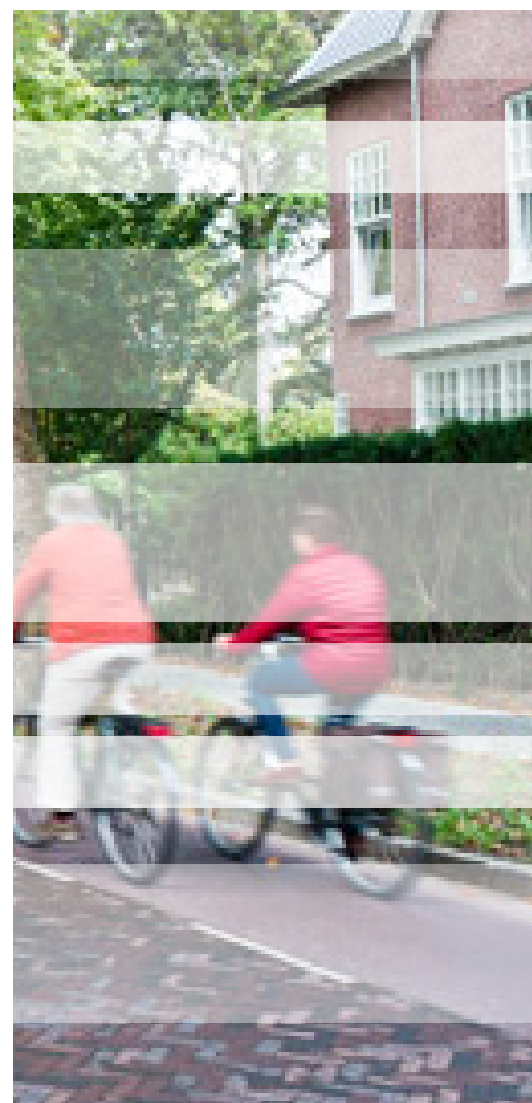
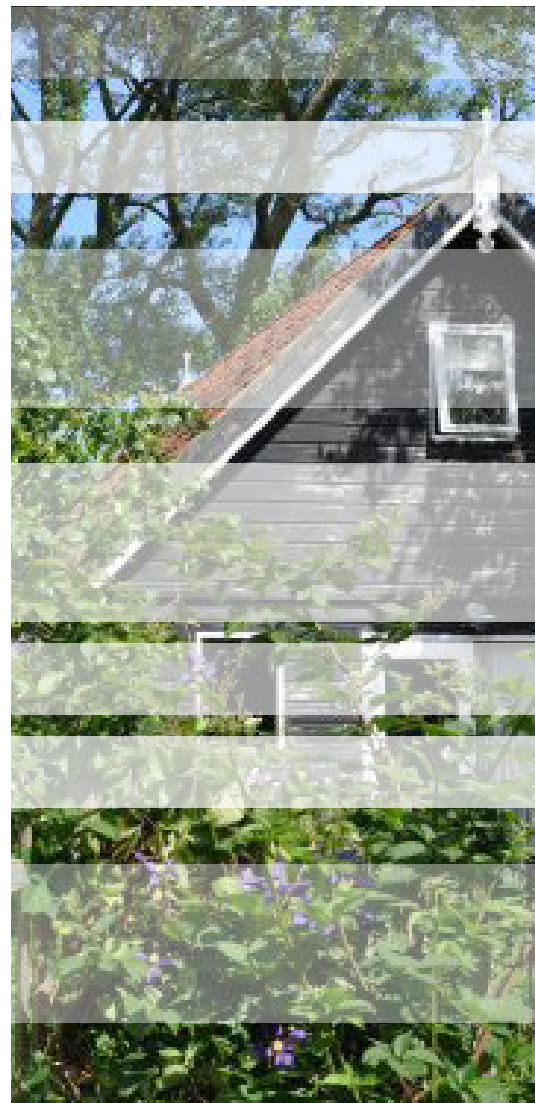
Wonen aan de laan



Pionieren aan het bos



Wonen aan het bos



CLAVERVELD
TO BE CONTINUED

28.02.2017