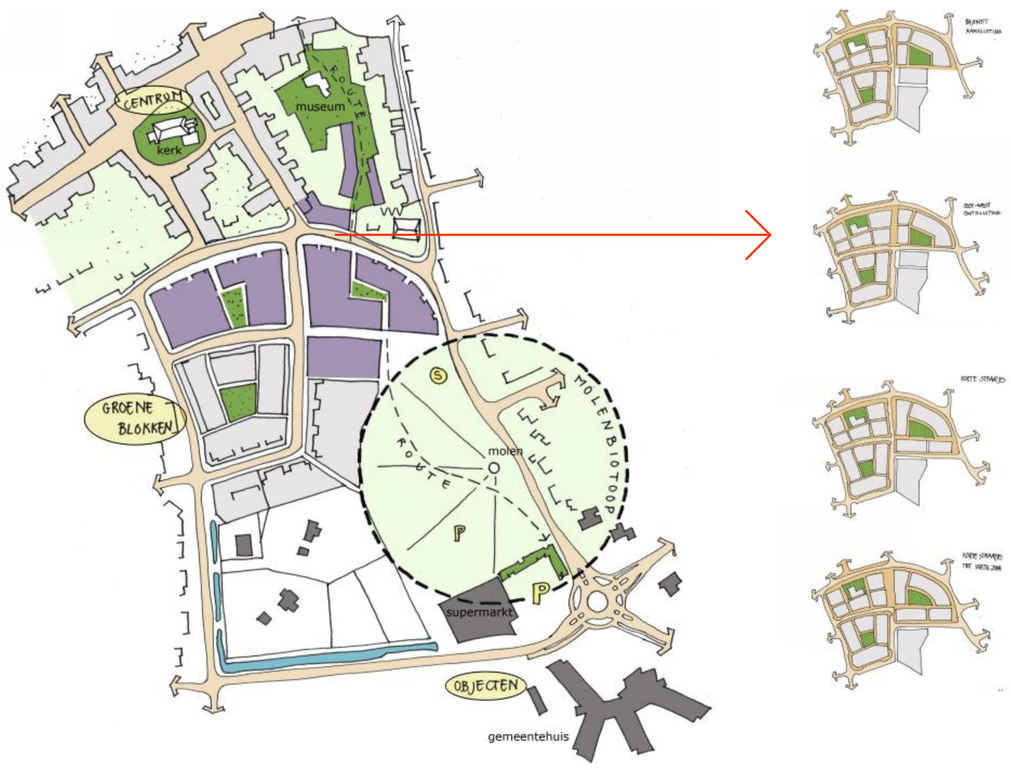
concept

1. Singelgebied Domburg, stedenbouwkundige impressie

Vogelvluchtschets Singelgebied, Matthijs de Boer



Uitgangspunten herontwikkeling Singelgebied

Uitgangspunten woongebied
Doel is een ontspannen kleinschalig woongebied, dat zijn aantrekkingskracht ontleent aan de eigen kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, en aan de nabijheid van het centrum van Domburg. Er wordt aansluiting gezocht met de woonmilieus in de directe omgeving. De Singel is een belangrijke hoofdroute in Domburg. Daarom is het belangrijk dat de nieuwe bebouwing aan de Singel een duidelijk front vormt, met de voorkant van de woning en woningentrees aan de noordzijde. Aangezien de auto ontsluiting van de woningen niet vanaf de Singel kan plaats vinden vergt dit een goed woningontwerp met een slimme woningplattegrond, zodat de woningen zowel aan de 'publieke'noordzijde als aan de zuidzijde, waar de bewoners de auto en fiets parkeren en het meest hun kavel zullen betreden, een goed front hebben.

Er wordt gestreefd naar een groene inrichting van de buitenruimte, zowel in de openbare ruimte als de particuliere tuinen. Voor alle woningen is er de mogelijkheid voor een vakantiewoning op eigen terrein te bouwen. De mogelijkheid om een vakantiewoning te exploiteren dient bij te dragen aan de kwaliteit van het leefmilieu. De vakantiewoningen worden dan ook zorgvuldig in samenhang met het woongebied gesitueerd en ontworpen. Hierdoor zal een typisch woonmilieu met Domburgse kwaliteit ontstaan.
Tegenover Tramzicht is ruimte voor een maatschappelijke voorziening, het hier te realiseren gebouw fungeert dan eveneens als buffer vanwege de geluidproductie van de horeca ter plaatse. Het gebouw zal zich qua schaal en architectuur voegen in de woningbouw aan weerszijden.

Foto's Singelgebied Domburg, huidige sitiuatie

GEMEENTE VEERE

concept

2. Singelgebied Domburg, stedenbouwkundige capaciteitsstudie

Stedenbouwkundige variantenstudie

Er is gekeken naar een aantal programmatische varianten op basis van een minimaal en maximaal woningbouwprogramma op de locatie dat geresulteerd in een voorstel d.d. 160712 zoals verbeeld in de plattegrond en doorsneden.
Het woningbouwprogramma bestaat uit voornamelijk grondgebonden woningen in de vrije sector en minimaal tien sociale huurwoningen.
Voor de vrije sector woningen geldt “less is more”, niet in de betekenis die de bedenker van deze term* in gedachten had, maar financieel/economisch: minder woningen op grotere kavels leveren een hogere grondopbrengst. Anderzijds moet voor deze locatie getalsmatig worden voorzien in de woningbehoefte van Domburg. Met het oog op het op peil houden van de permanente bevolking dient een aantrekkelijk en gevarieerd woningaanbod te worden gerealiseerd.

Voor de locatie tegenover Tramzicht worden maatschappelijke en/of culturele functies voorgesteld, op grond van onderzoek naar de behoefte en mogelijkheden,bijvoorbeeld: praktijk fysiotherapie, huisarts, gezondheidscentrum, kinderopvang, etc. Als alternatieve functie voor deze plek zijn ook woningen mogelijk. Daarnaast vormen een speelplek met toiletgebouw, een skatepark en een trapveldje onderdeel van het programma. Ten noorden van het huidige parkeerterrein is op dit moment een trapveldje aanweizg. Dat wordt in dit voorstel verplaatst naar de school (Juffrouw van de Putteplein).
De afmetingen en inrichting van deze onderdelen worden nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan, wanneer omvang, leeftijdscategorie en budget zijn bepaald.

Programma
- 18 woningen vrije sector
- 18 vakantiewoningen
- 10 woningen sociale huur
- maatschappelijke functie 900m2
- toiletgebouw, speelplek, skatepark en trapveldje ntb

Parkeernormen
- parkeren vrije sector woningen 2 pp;
- parkeren sociale huur 1,8 pp in openbare ruimte;
- waarvan parkeren bezoekers 0,2pp in openbare ruimte;
- parkeren vakantiewoning 1 pp;
- parkeren maatschappelijke functie 1,3pp per 100m2 bvo

Parkeerbalans
- 36 pp woningen vrije sector 18 stuks
- 18 pp vakantiewoningen 18 stuks
- 18 pp woningen sociale huur 12 stuks
- 12 pp maatschappelijke functie 900m2

Parkeerterrein rond de molen: centrale voorziening bezoekersparkeren
- bezoekersparkeren minimaal 400 pp,
- waarvan 500 m2 parkeerterrein à 20 pp tbv Hotel Juliana
- bijbehorend parkeren 12pp

De mogelijkheden en capaciteit van het plan wordt sterk bepaald door de molenbiotoop die binnen een straal van 400 m rondom de molen windrechten voor de molen inhoudt. De toelaatbare bouwhoogte wordt kleiner naarmate de afstand tot de molen kleiner is. Mede om die reden is het parkeren rondom de molen georganiseerd. Ook voor bomen etc. is de hoogte rondom de molen beperkt. Het voorstel zoals nu geschetst (voorbeeldverkaveling) is afgestemd op de molenbiotoop. Daarmee is eveneens bepaald dat woningen (en andere gebouwen) in het gebied niet hoger worden dan 2 lagen + kap of 3 lagen met plat dak.

Op basis van het bovenstaande wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling bepaald, om vervolgens te kunnen overgaan tot het ontwerpen van een stedenbouwkundig plan en de ontwikkeling ingang te zetten. Met haalbaarheid wordt bedoeld economische haalbaarheid, maar dan wel binnen alle wettelijke kaders en doelstellingen van de gemeente Veere (milieu, archeologie, verkeer, duurzaamheid,etc.). Daartoe is ook de plangrens bepaald waarbinnen de inrichting van de openbare ruimte dient te worden gerealiseerd binnen de planexploitatie.

Parkeerterrein

Het parkeerterrein aan de Roosjesweg is rondom de molen georganiseerd en getuigt door haar vormgeving van de molenbiotoop. De uitstraling en kwaliteit van de inrichting zal getuigen van de betekenis als “Ontvangstruimte van Domburg”. Hier verwelkomt Domburg zijn gasten, dagjesmensen, badgasten en andere bezoekers zullen in eerste instantie naar dit parkeerterrein worden geleid.

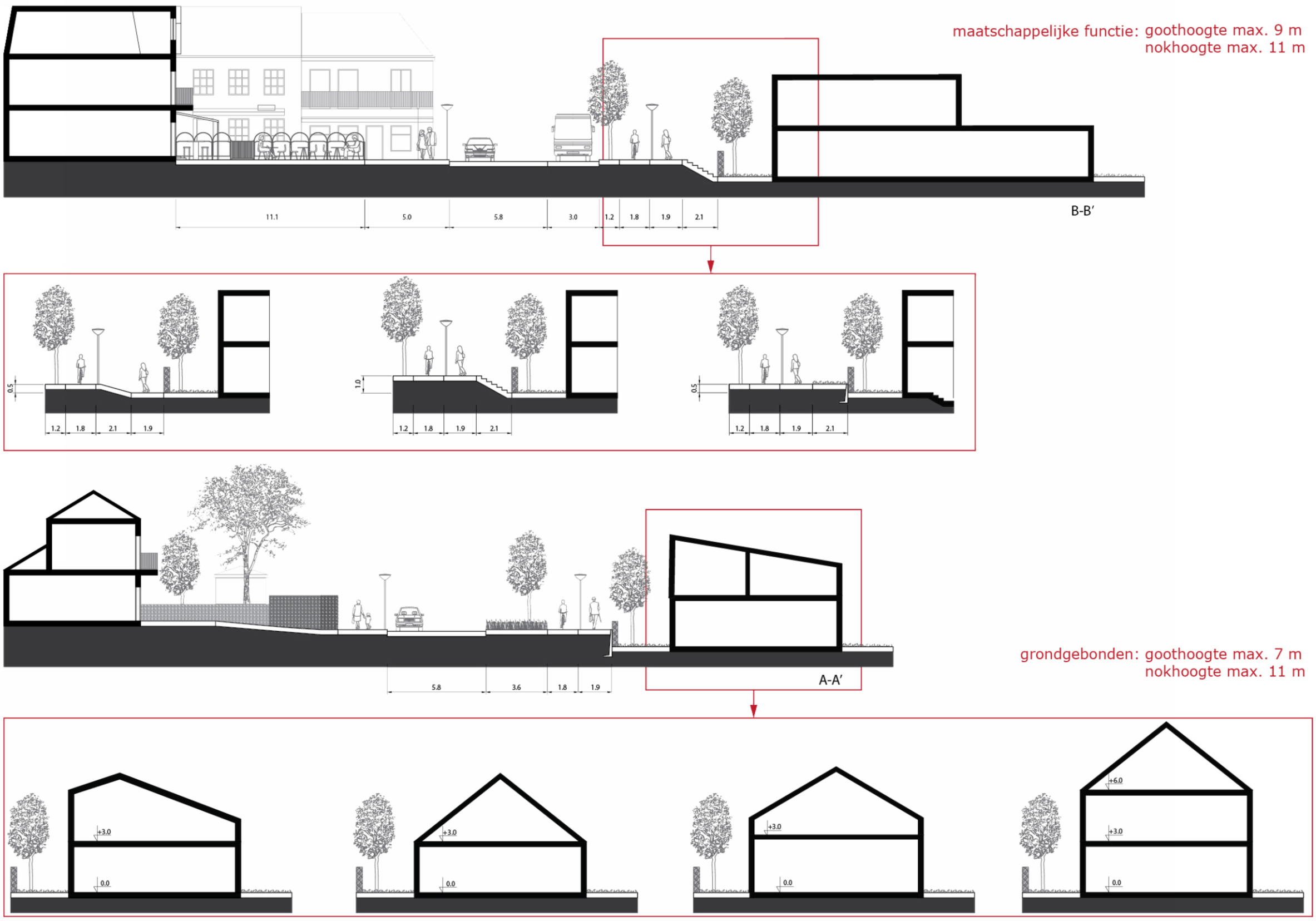
Goede routegeleiding met een parkeerplaatsgeleidingssysteem, zowel naar als op het parkeerterrein, zorgt ervoor dat men op een comfortabele manier een vrije parkeerplaats vindt, zonder de ergernis van eindeloos rondjes rijden en zoeken. De parkeerplaats en met name de entree is als zodanig herkenbaar. De randen, c.q. de overgangen naar de Roosjesweg maar ook die naar de aangrenzende woonkavels worden zorgvuldig vormgegeven zodat wederzijdse hinder geminimaliseerd wordt. De berekening van het geluidsniveau rondom de parkeerplaats vindt nog plaats. Indien geluidwerende voorzieningen nodig blijken worden deze eveneens goed vormgegeven. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de inrichting van het parkeerterrein met helder aangegeven voetgangersroutes naar het centrum van Domburg en naar het strand, met groen, goede verlichting, vuilnisbakken, en een toiletgebouw.

De in de voorbeeldverkaveling geschetste concentrische cirkels van parkeerstraten rondom de molen zijn een suggestie die gemakkelijk op het netvlies blijft hangen, en die ook recht doet aan de wens hier een bijzondere plek van te maken. In de fase van het ontwerp van het stedenbouwkundig plan wordt het parkeerterrein nader uitgewerkt en wordt dus ook de definitieve ‘verkaveling’ van de parkeerplaatsen ontworpen waarbij zowel de kwaliteit als het parkeerprogramma (optimalisering van het aantal parkeerplaatsen) belangrijke uitgangspunten zijn.

GEMEENTE VEERE

3. Singelgebied Domburg, profielen BB’ en AA’ Singel

concept



Domburg, Singel

mdbs

Voorbeeldverkaveling met profielaanduiding AA’ en BB’, Singel Domburg

GEMEENTE VEERE

4. Singelgebied Domburg, mogelijk woningbouwprogramma

concept

Singelgebied Domburg, voorbeeldverkaveling met indicatieve kavelmaten

Beeldkwaliteit van het woongebied
De Singel is een voor Domburg belangrijke en beeldbepalende weg. Het is belangrijk dat gebouwen aan deze weg recht doen aan dat belang door een hoge kwaliteit. De zuidzijde krijgt een meer open karakter met losse bebouwing: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap, korte rijtjes of andere vrijstaande gebouwen.

Woningen (en andere gebouwen) aan de Singel
Woningen die aan de Singel worden gebouwd vormen gezamenlijk de begeleiding van de Singel. Zoals bij veel kleine Nederlandse steden is een adres aan de Singel prestigieus. Hier staan de fraaie herenhuizen van de gegoede burgers. Dat is de referentie voor Domburg, maar dan vertaald naar de 21e eeuw. De gebouwen hebben de voorzijde aan de Singel, ze zijn duidelijk op de Singel georiënteerd (dus niet op een zijstraat of met de achterzijde naar de Singel gericht). Aan beide zijden van de Singel zijn in de toekomst ontwikkelingen te verwachten (ter plaatse van de oude AH locatie aan de centrumzijde en op het parkeerterrein aan de zuidzijde), samen wordt daamee het karakter van de Singel opnieuw gedefiniëerd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de centrumzijde en de zuidzijde; de centrumzijde (die niet tot het plangebied zoals beschreven in dit boekje behoort) sluit aan op de centrumkarakteristiek, aan de zuidzijde staat de bebouwing los van elkaar en is er meer ruimte voor groen.
Gezamenlijk vormen deze gebouwen geen gesloten straatwand maar wel een samenhangend geheel. Deze samenhang wordt bereikt door de positie van de gebouwen op de kavel (rooilijn), de afmetingen van de gebouwen (hoogte, breedte, tussenafstand), en de architectuur (type, stijl, vormgeving, materialen en kleuren). Binnen deze samenhang is variatie gewenst. Het is zeker niet de bedoeling dat er een rij dezelfde woningen ontstaat. Het gaat om afwisseling, ritme, en accenten. Er ontstaat een architectonisch ensemble. Afhankelijk van de manier van ontwikkelen zal de variatie ontstaan of ontworpen en geregisseerd worden, waarbij gestreefd wordt naar een hoge architectonische kwaliteit.

Het niveauverschil is een aandachtspunt: de woningen aan de Singel staan lager dan de weg. De verdieping en de kap zijn prominenter zichtbaar dan de begane grond. Het is belangrijk dat de architectuur hier rekening mee houdt. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden enkele specifiekere richtlijnen per blok geformuleerd, inzake dakvormen, materialen en kleuren van de woningen, en de plaats, afmetingen en vorm van de erfscheidingen (groene hagen, tuinmuren, schuttingen).

Woningen in de overige straten
In de straten die niet aan de Singel liggen is samenhang op blokniveau van belang. Bij elk blok dat een kant aan de Singel heeft, is de architectuur van de Singelzijde leidend voor de samenhang op blokniveau, met in de overige straten meer vrijheid dan aan de Singel, omdat deze woningen minder prominent gelegen zijn. Specifieke richtlijnen zullen gelden voor de verschillende blokken qua hoogte en materialisering.

Vakantiewoningen
Vakantiewoningen zijn particulier en horen in eerste instantie (ook architectonisch) bij de woning. Het heeft de voorkeur dat de vakantiewoning niet “onlosmakelijk” met de woning is verbonden en een eigen karakter heeft. De vakantiewoning heeft een karakter passend bij de architectuur van het hoofdgebouw. Belangrijke aspecten zijn privacy (wederzijds), goede ontsluiting (inclusief parkeerplaats), bezonning en uitzicht. Domburg wil de de vakantieganger een vakantieomgeving bieden, dat betekent streven naar kwaliteit. Bij het ontwerpen van het verkavelingsplan worden de mogelijkheden onderzocht van aangebouwde versus vrijstaande vakantiewoningen.

Het DNA van Domburg

Natuurlijk kan het DNA van Domburg niet in referentiebeelden van elders gevonden worden, hooguit op onderdelen of aspecten,
Kun je het aanwijzen in Domburg? Ja, niet in complete concrete voorbeelden, maar wel in onderdelen of aspecten van gebouwen.

- Eigenzinnig, maar niet heel extreem of expressief,
- Individueel maar onderdeel van een sterke gemeenschap,
- Trots en tegelijk bescheiden,
- Geen verspilling (rijk en zuinig),
- Degelijke kwaliteit, zonder poeha, zonder overdreven kostbare materialen,
- Klimaatbestendig,

- Kloeke hoofdvormen, verfijnd detail,
- Rode baksteen, oranje dakpan, (wit) geschilderde houten ramen,
- De topgevel met schoorsteen,
- Stevig, maar kleinschalig,

Elke architect of plannenmaker moet dit DNA zelf vinden en zijn plan kunnen toelichten aan de hand van dat DNA.

GEMEENTE VEERE