

Sluis

De Burght - Oostburg



beeldkwaliteitsplan

Sluis

De Burght Oostburg

beeldkwaliteitsplan

identificatie

projectnummer:

231503.007444.60

opdrachtgever:

ir. T.C.M.C. van Aalst

auteur(s):

ir. J.F.M. Taminiau

planstatus

datum:

03-12-2010

opdrachtgever:

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Locatie en omgeving	5
3. Ontwerp juni 2008	9
4. Afweging omgevingskwaliteit	11
5. Ruimtelijke effecten	15
5.1. Inleiding	15
5.2. Effecten voor directe stedelijke omgeving	15
5.3. Effecten op omringend landschap	21
5.4. Conclusie effecten bouwmassa op omgeving	29
6. Beeldkwaliteitseisen	31
6.1. Inleiding	31
6.2. Beeldkwaliteitseisen	31

Aanleiding en doel

Het verzorgingshuis De Burght aan het Ledelplein in het centrum van Oostburg is in april/mei 2008 gesloopt. Deze locatie is daarmee beschikbaar voor herinvulling. Het in 1968 gebouwde pand voldeed niet meer aan de hedendaagse eisen die gesteld worden aan een dergelijke zorgvoorziening. De naastgelegen ouderenwoningen van "Het Lam", zijn van recentere datum, voldoen nog steeds en zijn behouden.

Woongood Zeeuw-Vlaanderen heeft samen met de Stichting Woonzorg West Zeeuws-Vlaanderen het initiatief genomen ter plaatse een nieuw woonzorgcomplex te realiseren dat is afgestemd op de hedendaagse maatstaven. Hiervoor is door RDBM Architecten & Adviseurs in juni 2008 een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp is een eerste uitwerking van het ontwerp dat op basis van een prijsvraag met een visiepresentatie is gekozen. Het bijzondere karakter van de hoofdvorm van het gebouw in relatie tot de functionaliteit heeft ertoe geleid dat voor dit plan c.q. deze architect is gekozen. Een nadere uitwerking tot definitief bouwplan moet nog plaatsvinden.

De gemeente Sluis wenst medewerking te verlenen aan de realisering van dit initiatief en heeft daartoe een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in de woningbouwprogrammering met deze ontwikkeling rekening gehouden.

Belang wordt gehecht aan een verantwoorde ruimtelijke inpassing c.q. kwaliteit van de beoogde ontwikkeling. Om de gewenste en beoogde ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk te kunnen bereiken en waarborgen is in overleg met provincie en welstandscommissie in aanvulling op het bestemmingsplan ook voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan biedt (in combinatie met het bestemmingsplan) duidelijkheid in de ruimtelijke impact en inpassing en daarmee samenhangend van het beoogde / te realiseren ruimtelijke beeld: naast het bieden van inzicht in de visuele effecten van de beoogde ontwikkeling op de directe omgeving en het landschap zijn aanvullend hierop beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor de nadere architectonische uitwerking.

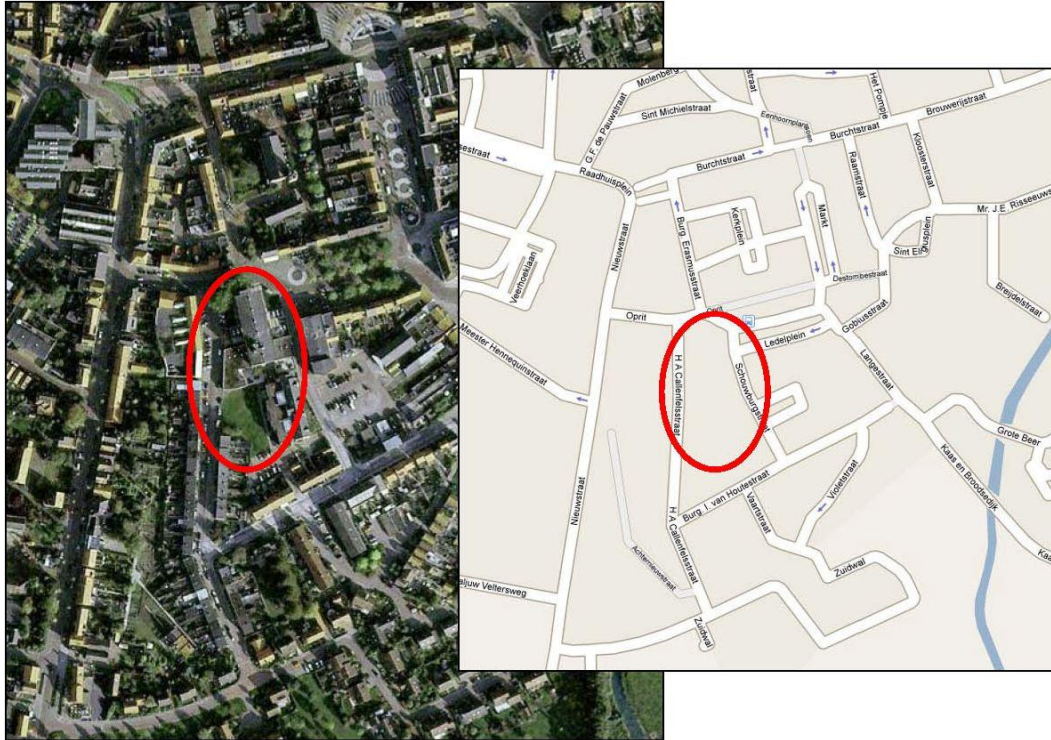
Dit beeldkwaliteitsplan vormt als zodanig een leidraad voor de verdere (architectonische) planuitwerking en voor het overleg tussen en samenwerking met alle betrokken partijen. Tevens vormt het, mede op basis van de gemeentelijke bouwverordening, een belangrijk toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van het bouwplan.

Opzet beeldkwaliteitsplan

De opzet van dit beeldkwaliteitsplan is als volgt.

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt eerst een beeldimpressie gegeven van de huidige locatie en van het ontwerp van juni 2008. Vervolgens, in navolging van de in het Omgevingsplan Zeeland voorgestelde werkwijze, wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het afwegingskader voor het omgaan met de omgevingskwaliteiten. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke effecten van het ontwerp van juni 2008 inzichtelijk gemaakt. In hoofdstuk 6 worden de beeldkwaliteitseisen

(ten aanzien van onder andere geleding en materialisering) voor de nadere uitwerking van het ontwerp/bouwplan beschreven. In de 2 laatste hoofdstukken (de ruimtelijke effecten en beeldkwaliteitseisen) is rekening gehouden met de denkstappen beeldkwaliteit van het Omgevingsplan.



Ligging projectlocatie

2. Locatie en omgeving

5

Locatie



Oude situatie



Situatie na sloop



Oude situatie



Oude situatie

Omgeving centrum



Ledelplein in oostelijke richting



Ledeltheater



Kop Ledelplein



Bomen op kop locatie



Ledelplein in westelijke richting



Callenfeltsstraat

Landschappelijke omgeving



noordkant



zuidoost



nabij het Groote Gat



oostkant



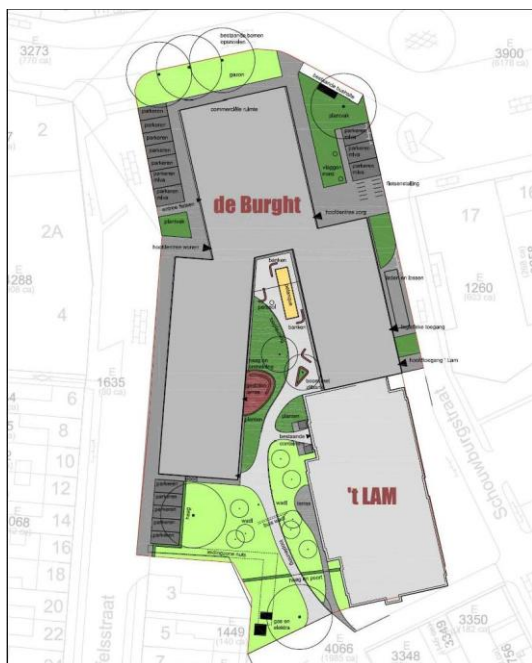
landmark vanuit het zuidoosten



watertoren

3. Ontwerp juni 2008

9



Terreinindeling



Begane grond



Vogelvluchtimpresie



Vorgevel



Achtergevel



Gevel Schouwburgstraat



Gevel Callenfelsstraat

4. Afweging omgevingskwaliteit

11

In het Omgevingsplan Zeeland is een stappenplan opgenomen waarmee een nadere afweging kan worden gemaakt voor een inpassing van een nieuwe ontwikkeling in zijn omgeving. In dit stappenplan komen de volgende aandachtspunten aan de orde:

- Wenselijkheid van de ontwikkeling.
- Locatiekeuze.
- Vormgeving.
- Verevening.
- Wettelijk kader.

Deze punten worden kort beschreven. Het bestemmingsplan gaat uitvoeriger in op diverse aspecten. Hier wordt volstaan met een korte beschrijving.

Wenselijkheid

Met de vergrijzing neemt de behoefte aan een passende woonaccommodatie en bijbehorende voorzieningen voor ouderen toe. Het gesloopte woonzorgcomplex wordt in een moderne vorm teruggebracht. De gemeente heeft de hierin voorziene 69 woningen (31 intramurale appartementen, waarvan 16 eenheden PG en 15 eenheden verzorging en 38 extramurale appartementen, waarvan 4 koopappartementen) in het uitvoeringsprogramma 2005-2015 opgenomen als een harde claim.

Ruimtelijk streeft de gemeente naar versterking van het centrumgebied en ontwikkeling van woningbouw bij voorkeur op herstructureringslocaties. Dit initiatief past functioneel en ruimtelijk goed in dit streven.

In het Transformatieplan Wonen "Aantrekkelijk Oostburg" wordt de aangrenzende woonbuurt aangeduid als een te herstructureren locatie. De huidige woningen zijn verouderd. Vervanging is wenselijk. Senioren vormen de belangrijkste doelgroep. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de bouw van het woonzorgcomplex. De voorzieningen komen voor senioren op loopafstand beschikbaar zodat het streven ouderen zolang mogelijk thuis te laten wonen hier kansrijk wordt. Binnen het centrumgebied ontstaat met de realisering van het woonzorgcomplex de mogelijkheid tot doorstroming indien thuis wonen niet meer mogelijk blijkt.

Locatiekeuze

De locatie staat feitelijk niet ter discussie. Het oude in 2008 gesloopte woonzorgcomplex wordt vervangen door een op de hedendaagse eisen afgestemd nieuw complex op de bestaande locatie. De sloop heeft pas plaatsgevonden nadat er duidelijkheid was over de realisering van het nieuwe complex. Deze locatie is ideaal voor de doelgroep. Het biedt levendigheid zowel voor bewoners en bezoekers als voor het centrumgebied zelf. De centrumvoorzieningen liggen naast de deur zodat bewoners, die nog redelijk ter been zijn of in rolstoel of scootmobiel zich kunnen verplaatsen, hiervan gebruik kunnen blijven maken.

Alternatieve locaties zijn niet onderzocht. Hieraan is geen behoefte aangezien deze locatie veruit de voorkeur heeft boven andere en beschikbaar is. Andere locaties zijn in Oostburg

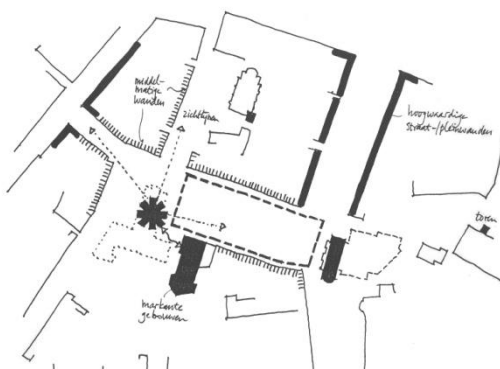
voorhanden voor mensen die een andere, rustigere omgeving wensen (onder andere KWL-park en aan de Nieuwstraat).

Vormgeving

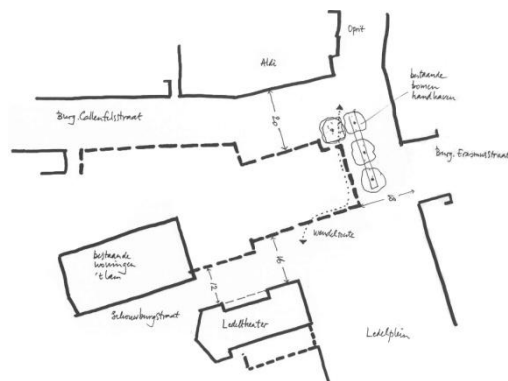
Stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden

In 2000 zijn stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden aangegeven voor deze locatie in de "Stedenbouwkundige visie/beeldkwaliteit Kop Ledelplein" (Rboi-Middelburg b.v.). Deze visie is globaal als richtlijn gehanteerd voor de planontwikkeling. De hoofdlijnen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, waarnaar wordt verwezen. Aandachtspunten van dit ontwikkelingskader zijn:

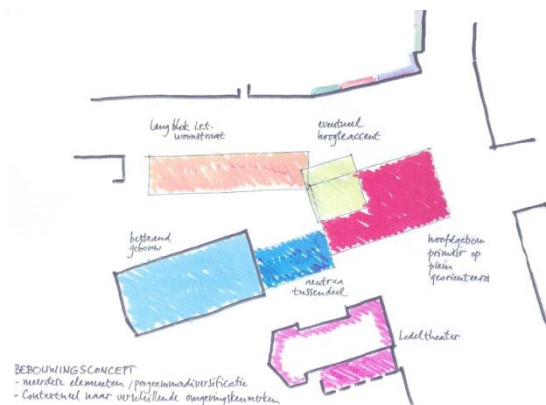
- een duidelijke pleinvorm voor het Ledelplein;
- een markante begrenzing van de kop van het plein;
- continuïteit en functionele samenhang van de begane grond met de centrumvoorzieningen;
- een strakke begrenzing van de bebouwingscontour;
- handhaving van de 3 bomen aan de Burg. Erasmusstraat;
- geleiding van de bouwmassa;
- afstemming schaal en hoogte op omgeving;
- hoogteaccent mogelijk;
- materiaalkeuze en detaillering relateren aan bestaande omgeving.



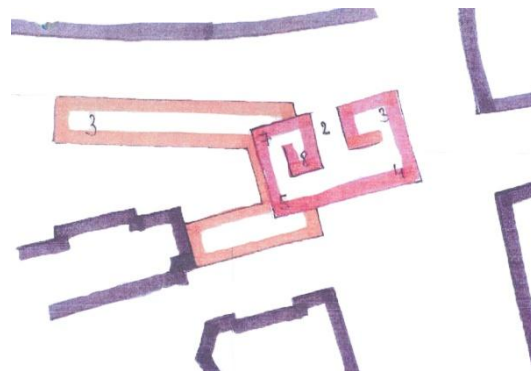
Positionering



Bebouwingscontour



Bebouwingsconcept /geleding



Massastudie

Landschappelijke randvoorwaarden

Oostburg ligt in het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen. Relevante kernkwaliteiten zijn:

- het polderlandschap met zijn gevarieerde verkavelingsstructuren veelal beplante dijken;
- de cultuurhistorische elementen als vestingsteden en Staats-Spaanse Linies;
- het Groote Gat met bijzondere natuurwaarden als onderdeel van het natuurlandschap.

Het betreft hier een binnenstedelijke locatie. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden niet beïnvloed.

- De polderstructuur met karakteristieke dijkenpatronen en openheid blijft ongewijzigd.
- Oostburg wordt niet genoemd onder de cultuurhistorische kwaliteit in tegenstelling tot de vestingstadjes Aardenburg, Sluis, IJzendijke en Retranchement. Het beeld is derhalve niet onaantastbaar. Veranderingen zijn in principe mogelijk.

De kernkwaliteiten van dit Nationaal Landschap leggen geen duidelijke relatie met een dergelijke ontwikkeling. Alleen voor het Groote Gat kan het plan van invloed zijn. De ontwikkeling mag de natuurwaarden in het natuurgebied het Groote Gat niet verstoren. Er zijn verder geen specifieke randvoorwaarden opgenomen.

Verevening

Dit is niet van toepassing

Wettelijk kader

Deze aspecten komen uitvoerig aan de orde in het bestemmingsplan. Aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

5.1. Inleiding

Het ontwerp van juni 2008 is op basis van de hiervoor beschreven ruimtelijke kaders ontwikkeld. De selectie van de architect heeft door middel van een prijsvraag plaatsgevonden. De keuze voor RDBM is mede bepaald door de bijzondere vorm het hogere bouwdeel. Dit bouwdeel is hoger dan de norm in het Omgevingsplan Zeeland. Daarin geldt voor een dragende kern als Oostburg een maximale bouwhoogte van 20 meter. Hiervan kan worden afgeweken mits dit niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving leidt. Het plan van juni 2008 wijkt hiervan af. De effecten van de beoogde ontwikkeling op de directe stedelijke omgeving en op het landschap vergen derhalve een nadere onderbouwing. Hiervoor zijn aanvullende studies verricht:

- een massastudie met 3-dimensionale beelden in de directe stedelijke omgeving;
- een verkenning van de schaduwwerking;
- een visualisatie voor de effecten vanuit het omringende landschap;

Deze studies worden hierna in beelden samengevat.

Voor het overige voldoet het ontwerp aan de gestelde randvoorwaarden. De welstandscommissie heeft met de hoofdopzet ingestemd (02-07-2009). Daarbij zijn enige aandachtspunten voor de nadere uitwerking genoemd (gevelindeling, positie hoofdentree, dakopbouw en materiaalkeuze).

5.2. Effecten voor directe stedelijke omgeving

Door SpellerCo Meerding zijn de inpassing binnen het stedelijk gebied en schaduwwerking van de bebouwingsmassa van het nieuwe complex gevisualiseerd.



Camerapunten voor impressies vanuit ooghoogte (Bron: SpellerCo Meerding)



Camera 1 Bestaande situatie



Camera 1 Toekomstige situatie



Camera 2 Bestaande situatie



Camera 2 Toekomstige situatie



Camera 3 Bestaande situatie



Camera 3 Toekomstige situatie



Camera 4 Bestaande situatie



Camera 4 Toekomstige situatie



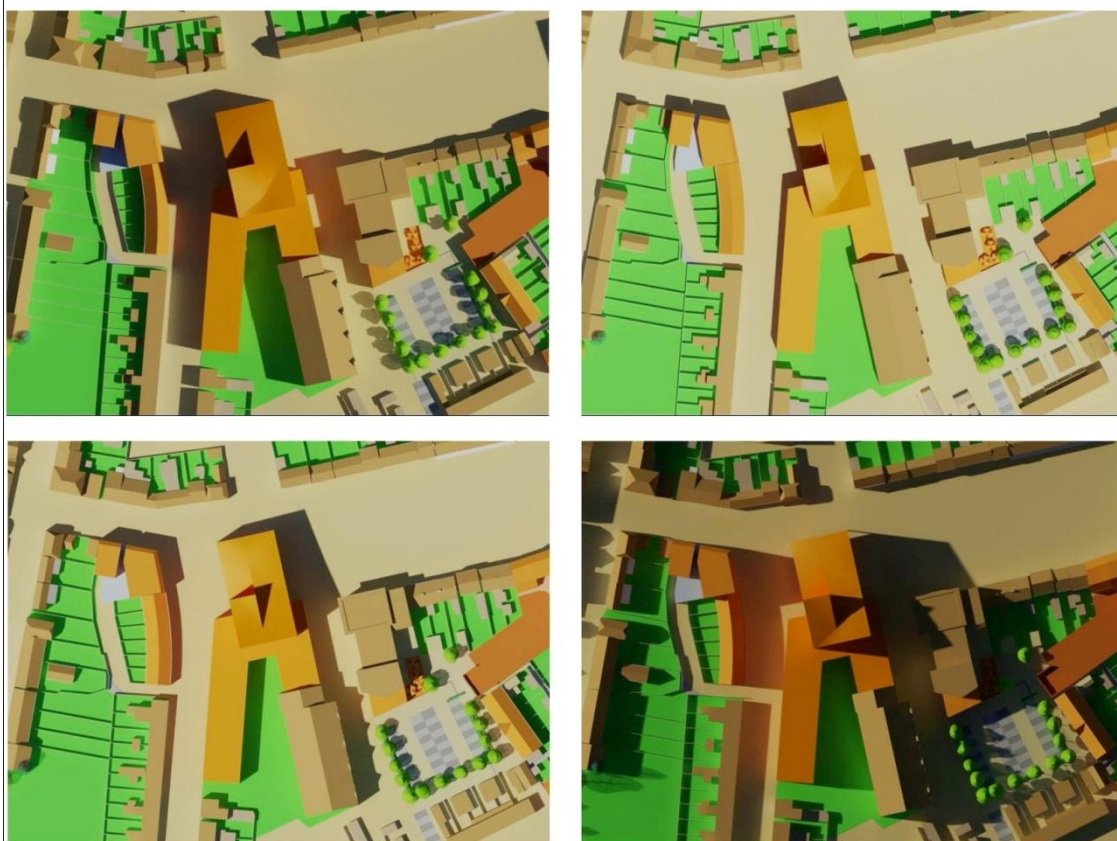
Camera 5 bestaande situatie



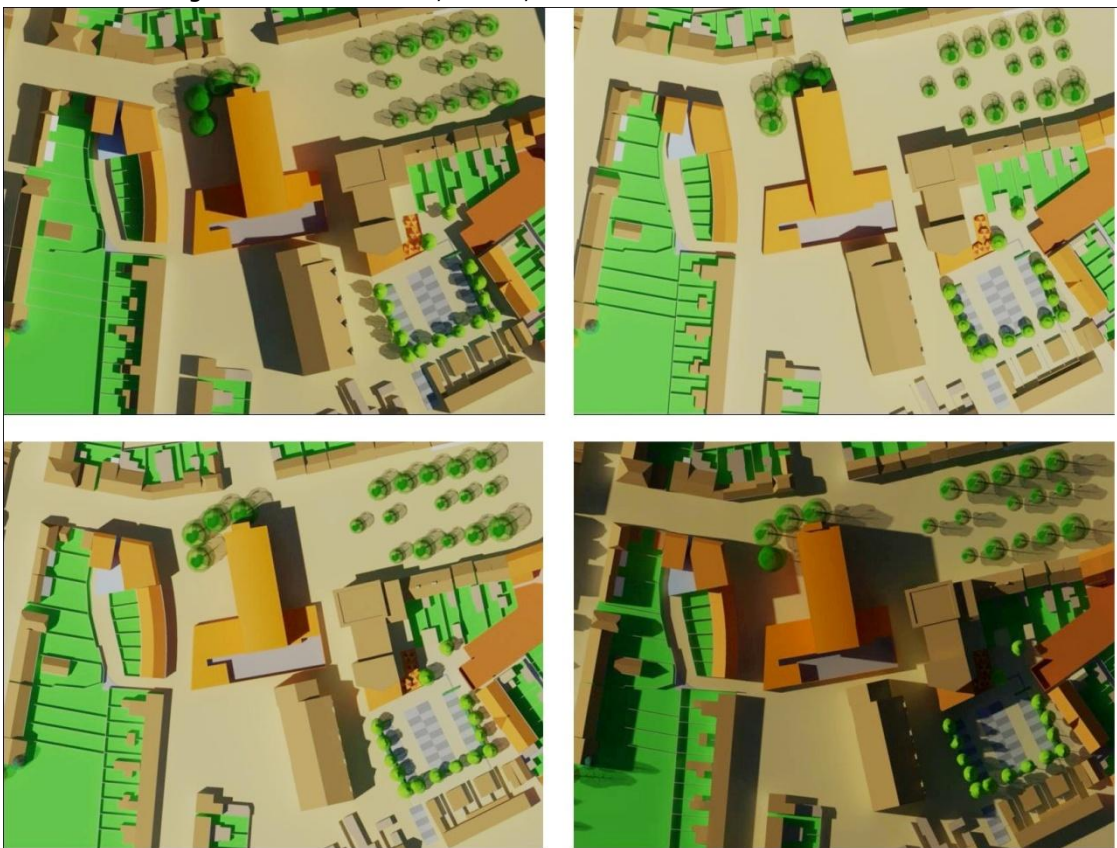
Camera 5 Toekomstige situatie

Conclusie

- De bebouwing voegt zich op verantwoorde wijze in zijn omgeving (schaal, continuïteit straatwanden).
- Het hogere deel is markanter van vorm dan voorheen.
- De beëindiging van de kop van het Ledelplein is sterker (geleding, bijzondere vorm, hoogteaccent).

Effecten schaduwwerking

Schaduwwerking 's zomers om 9.00, 12.00, 15.00 en 18.00 uur in nieuwe situatie



Schaduwwerking s' zomers om 9.00, 12.00, 15.00 en 15.00 uur in oude situatie



Toekomstige situatie 's winters om 12.00 en 15.00 uur

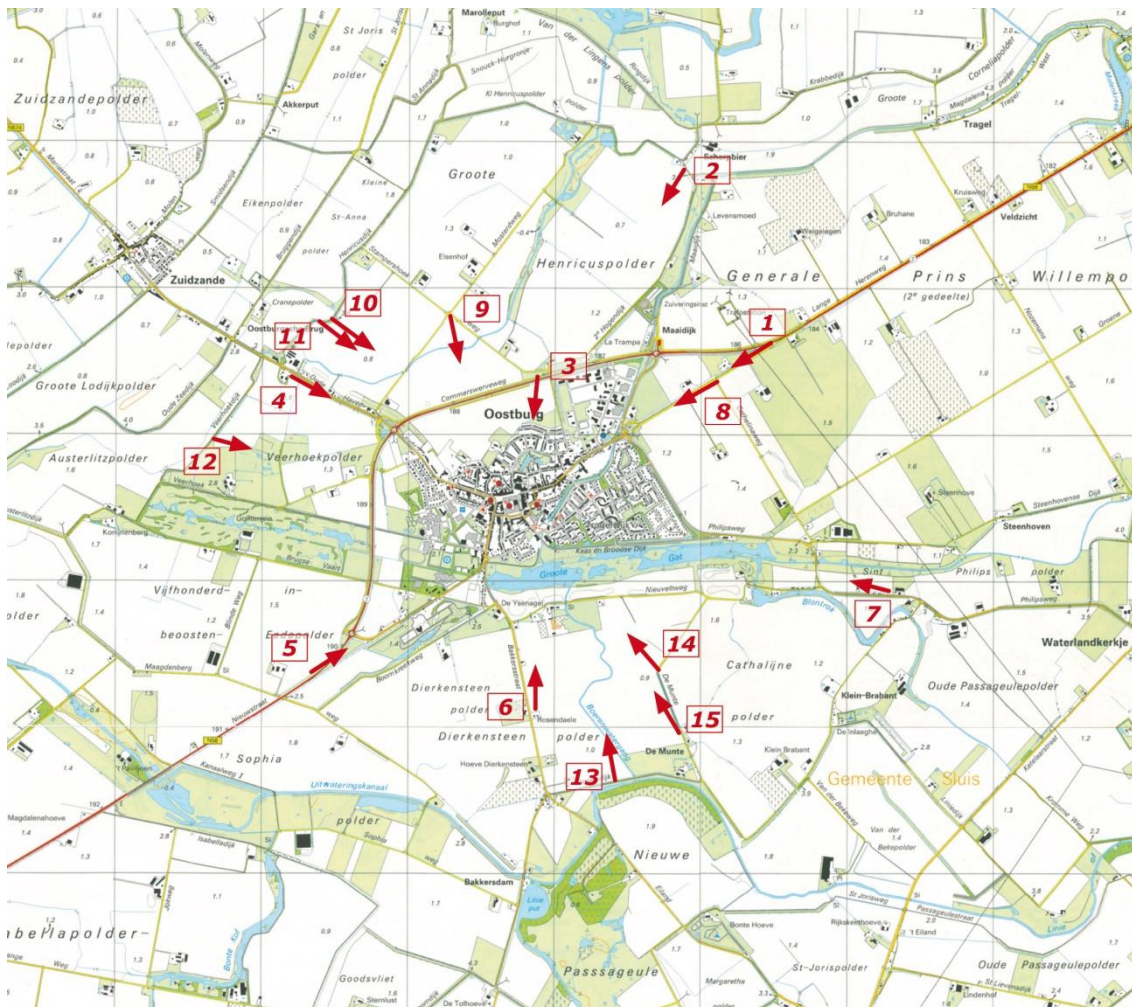


Bestaande situatie 's winters om 12.00 en 15.00 uur

Conclusie

- Geen verslechtering ten opzichte van de oude situatie.
- Het effect van de schaduwwerking is slechts relevant voor een zeer beperkt aantal woningen aan de noordzijde. Schaduwwerking voor de woningen aan de zuidzijde is het gevolg van het Ledeltheater, niet van De Burgh.

5.3. Effecten op omringend landschap



Overzicht locaties van foto's

Voor het zichtbaar maken van de effecten van de bebouwing op het landschap zijn visualisaties gemaakt voor alle hoofdtoegangswegen naar Oostburg (nummers 1 t/m 7), van waaruit de meeste mensen Oostburg ervaren. Aanvullend zijn visualisaties gemaakt voor de tussenliggende segmenten (nummers 8 t/m 15), die een meer panoramisch beeld voor de passant bieden.



Vanaf de oostzijde N58



Vanaf de Maaidijk



Vanaf de noordkant, de Commerswerveweg/N58



Vanaf de westkant Oostburgsestraat/Oude Haven



Vanaf de zuidwestkant Nieuwstraat/N58



Vanuit het zuiden de Bakkersstraat



Vanuit het zuidoosten de Philipsweg



Vanuit de Cathalinelweg



Noordzijde vanuit de Mosterdweg



Noordwestzijde vanuit de Henricusdijk



Westzijde ingezoomd vanuit de Henricusdijk



Westzijde sterk ingezoomd vanuit de Veerhoekdijk



Zuidkant vanaf de Slepersdijk



Zuidzijde ingezoomd vanaf de Munte



Zuidzijde vanaf De Munte

Conclusie

- Op de hoofdtoegangswegen naar Oostburg is het gebouw niet of nauwelijks zichtbaar;
- Met name aan de noord- en zuidzijde van de kern voegt het gebouw zich duidelijk herkenbaar in het silhouet. Kleur en materialisering vragen aandacht;
- Vanuit het Groote Gat is het gebouw niet of nauwelijks zichtbaar door de afschermende hoogopgaande groene kernrand. Het natuurgebied wordt niet aangetast of beïnvloed. Beide werelden blijven gescheiden.

5.4. Conclusie effecten bouwmassa op omgeving

Ten aanzien van de ruimtelijke effecten van de beoogde ontwikkeling zijn de volgende overwegingen van belang:

- De hoogte van 31 meter is nagenoeg gelijk aan die van de torens in het centrum van Oostburg. Het gebouw voegt zich daarmee op een gelijkwaardige wijze in het bestaande kenmerkend beeld van de kern met enige hogere elementen in het centrumgebied. Het gaat hiermee geen concurrentie aan.
- De watertoren met een hoogte van 60 meter blijft het primaire landmark van Oostburg. Dit karakteristieke beeld in een wijde omtrek blijft onaangetast.
- Door de ligging in het hart van het centrum wordt met een nieuw hoogteaccent als toevoeging op de bestaande torens het centrumgebied "verdicht". De herkenbaarheid van het centrum wordt versterkt.
- Het programma en de financiële haalbaarheid van het project maken het maximaal benutten van het mogelijke bouwvolume noodzakelijk. Het verticale deel is een onontbeerlijke toevoeging aan de lagere delen met 3 lagen.

- De functie van woonzorgcomplex van een relatief grote omvang voegt een eigentijds element toe aan het bestaande stedelijk weefsel (kerken, gemeentehuis, ziekenhuis) en beeld van Oostburg. De bijzondere vorm voor deze specifieke functie verrijkt het beeld van de kern.

Gelet op deze overwegingen is het duidelijk dat het om een plaatsgebonden ontwikkeling gaat. Precedentwerking is hierbij niet aan de orde.

Uit de nadere studies blijkt dat de effecten op de omgeving verantwoord zijn. De stedelijke ruimte en belevingswaarde worden geïntensiveerd. Het centrumgebied krijgt meer continuïteit en articulatie. De schaduwwerking is beperkt en neemt niet toe in vergelijking met de oude situatie.

Het gebouw heeft onmiskenbaar door zijn hoogte effect op het silhouet van de kern. De kwaliteit van het omliggende landschap wordt echter niet wezenlijk aangetast.

6.1. Inleiding

De denkstappen voor een beeldkwaliteitsplan zoals beschreven in het Omgevingsplan Zeeland (ruimtelijke en functionele analyse, ruimtelijke randvoorwaarden, waardering i.r.t. programma) zijn in de voorafgaande hoofdstukken doorlopen. Het globale ontwerp zal nog nader worden uitgewerkt. Het accent verschuift van het stedenbouwkundig naar het architectonisch aspect. Voor de uitwerking is een aantal eisen opgesteld als waarborging van een hoog kwaliteitsniveau. Daarnaast zijn er aanvullende eisen, die voortkomen uit de hoogte van het gebouw.

6.2. Beeldkwaliteitseisen

Het voorlopig ontwerp van april 2009 als vervolg op het globale ontwerp van juni 2008 vormt het vertrekpunt. Met dit ontwerp heeft de welstandscommissie in het vooroverleg ingestemd (brief 2 juli 2009). In dit vooroverleg is door de welstandscommissie een aantal aandachtspunten genoemd zoals de gevelindeling van de begane grond, de positie van de entree, de vormgeving van de installaties op het dak in relatie tot detailloze uitstraling van het hoofdvolume, en de materiaalkeuze.

Daarnaast vragen de hoogte en massa van het hoofdvolume de nodige aandacht bij de uitwerking in bijzonder de detaillering, materiaal- en kleurkeuze. Gestreefd wordt naar het minimaliseren van de visuele effecten van het gebouw op de omgeving. Dit sluit aan bij de aandachtspunten van de welstandscommissie. Derhalve worden voor de nadere uitwerking de volgende aspecten van belang geacht:

- geleiding/verzelfstandiging van bouwdelen;
- gevelindeling;
- invulling begane grond (Ledelplein/Oprit);
- materiaalgebruik;
- detaillering.

Geleiding/verzelfstandiging bouwdelen

- Maak duidelijke contrasten tussen de 3 bouwdelen aan respectievelijk de Schouwburgstraat, Ledelplein/Oprit en de Burg. H.A. Callenfelsstraat. De beide bouwdelen aan de zijstraten Schouwburgstraat en Burg. H.A. Callenfelsstraat kunnen in principe identiek zijn aangezien deze niet gezamenlijk kunnen worden waargenomen.
- Zorg voor plastische overgangen tussen de bouwdelen zoals verspringingen van rooilijnen, hoogteverschillen, overlappingsen en verschillen in kleur en detaillering.
- Maak het hogere hoofdvolume visueel zo compact mogelijk door een rustige ingetogen detaillering en materiaalbehandeling.

Gevelindeling

- Vermijd een repeterende identieke raamindeling.
- Varieer in de grootte van gevelopeningen.
- Geen uitkragende balkons. Voorkeur voor loggia's.
- In lage bouwdelen erkers van beperkte diepte of uitspringende ramen mogelijk mits ondergeschikt in gevelbeeld.
- Streef naar een verticale ordening in de gevelopbouw van het hoge deel (bij voorbeeld door materiaal- of kleurverschil, positionering of dieptewerking van openingen e.d.)

Invulling begane grond

- Concentreer de (semi)publieke en/of commerciële functies in dit deel
- Zorg voor maximale transparantie van de gevel op de begane grond aan het Ledelplein en de Oprit.
- Maak de ingangen duidelijk door een logische situering (bij voorbeeld in de overgangen van de bouwdelen) en herkenbare vorm (luifel, vormgeving).
- Streef naar een plint van het hoofdbouwdeel ter verkleining van de massawerking door het terug leggen van de gevellijn of een afwijkend materiaalgebruik

Materiaalgebruik

- Afstemming van de materiaalkeuze van de gevels op de omgeving. Grote contrasten vermijden.
- In de lage bouwdelen metselwerk. Voorkeur voor rode tinten.
- Plint ook in pleisterwerk, beglazing of houtelementen mogelijk.
- In het hogere deel toepassing van lichte, niet reflecterende materialen (metselwerk, pleisterwerk of composietmateriaal). Lichte kleuren verkleinen de massawerking van het bouwvolume. Het gebouw gaat beter op in de lucht gezien vanuit het omliggende landschap.
- De dakbedekking van het hoge (zichtbare) bouwdeel van niet reflecterend materiaal in een donkere of grijze kleur (bij voorkeur zink). Afstemmen op kleur van gevel. Geen zonnepanelen op het dak van het hoge deel toepassen..
- Een zo strak mogelijke dakopbouw met minimale doorbrekingen van het dakvlak door noodzakelijke installatie-elementen. Streven naar bundeling en minimalistische vormgeving hiervan.

Detailering

- Streven naar expressieve gevels door middel van diepe neggen in openingen
- Reclame aan gevel beperken. Integreren in architectuur van de gevel.
- Transparante balustrades bij loggia's.

Bijgaande referentiebeelden geven een verbeelding van en bieden inspiratie voor deze nadere eisen.



Lichte kleuren hoger bouwdeel



verticaliteit gevel



Effecten van lichte kleuren op silhouet



helixvorm



Zorgvuldige inpassing installaties in hellend dakvlak



luifel markering entree



Metselwerk



verspringende gevelopeningen

REFERENTIEBEELDEN

