Beeld- kwaliteitsplan

GALGEWEI

Locatie : zomerhuizen park Galgewei
Stichting Vebenabos
Revisie 5 juni 2012, 25 november 2017,
14 september 2019 en 6 juni 2020

Inleiding:

De Galgewei is al 60 jaar een uniek stukje recreatie op Walcheren, niet dat recreëren op Walcheren uniek is maar de ligging, direct aan de duinen, en de inrichting is uniek.

Het zomerhuisjesterrein GALGEWEI maakt deel uit van de Stichting VEBENABOS.
De Stichting Vebenabos werd in 1947 een feit als onderdeel van de Stichting "Nieuw Walcheren". In juni 1947 ontving de stichting "Nieuw Walcheren "een grote gift voor de herbeplanting van Walcheren. Deze gift werd gegeven door de directeuren der V.B.N.A. (de vereniging tot bevordering van de Nederlandsche aardappelhandel), aan de voorzitter der stichting. Van deze gift werd in Koudekerke een recreatie-oord gesticht. Het grondgebied kreeg de naam V.B.N.A.bos en is gerealiseerd op de hoge gronden achter de duinen.

Na de oorlog is het eiland Walcheren weer een mooi eiland geworden waar het toerisme een belangrijke factor is. Het toerisme is niet meer weg te denken van Walcheren, tevens is het van economisch belang op het eiland.

Het toerisme is terecht veeleisend en vraagt veel voorzieningen. Ook eist het toerisme aanpassingen naar deze tijd, zo ontstaan moderne attracties en campings worden van de nieuwste technische snufjes voorzien.

De vraag moet nu gesteld worden, moeten wij niet oppassen dat er blindheid ontstaat voor de basis van ons toerisme" het mooie eiland Walcheren" met zijn zee, strand, duinen, bossen, mooie dorpen en steden. En niet te vergeten toch dat stukje rust wat nog steeds te vinden is.

Veel recreatie parken veranderen om de paar jaar van uitstraling om zodoende "in de markt" te blijven voor de zo snel veranderende vraag naar "anders en meer".

De vraag is hier, moeten wij daar wel altijd aan meedoen, waarom niet de rust van vrede en stabiliteit. Ja ook stabiliteit in de beleving van je omgeving.

Bij beide vragen moeten wij inderdaad oppassen voor blindheid en voorkomen dat wij onze omgeving onbewust veranderen, en na een aantal jaren er achter komen dat het mooie van het eiland langzaam, onopgemerkt is verdwenen.

Deze verandering moeten wij ook op de Galgewei zien te voorkomen en de wei moet die uitstraling behouden die het nu heeft. Daarom moeten wij nu vastleggen hoe de wei er uitziet en hoe wij hem willen behoeden voor de langzaam, onopgemerkte veranderingen waar hij ongetwijfeld ook aan bloot staat.

Het BEELD- KWALITEITSPLAN moet hier de basis voor zijn.

Het plan mag niet te star zijn want ook een beeld- kwaliteitsplan moet de toets van de veranderende regelgeving doorstaan. Om de 10 jaar wordt het plan getoetst door het bestuur van de stichting in samenwerking met de VVE Zomerlust.

Beeld- kwaliteitsplan:

Het beeld van de Galgewei wordt gekarakteriseerd door de wei, gras in combinatie met de kleine gezelligheid/rust uitstralende huisjes.

Dit beeld is al 60 jaar het beeld van de wei, en dit geeft de sfeer aan de wei.

De Stichting VEBENABOS wil deze sfeer behouden en stelt dit plan vast om daarmee de bepalende eigenschappen vast te leggen en veranderingen te toetsen aan dit plan.

Door deze toetsing hopen wij het karakter vast te houden.

Het bestemmingsplan van de gemeente Vlissingen voorziet niet in het behoud van het karakteristieke beeld van de Galgewei, maar gaat louter uit van technische aspecten.

Aangezien de Galgewei in eigendom en beheer is van de Stichting VEBENABOS en als zodanig een particulier bezit is, kan de Stichting eisen stellen naar de pachters en huurders op zijn eigendom.

Door de uitbreiding die in 1990 is gerealiseerd, zijn 14 huisjes verplaatst naar het nieuwe gedeelte en hierdoor is ruimte ontstaan. Vele eigenaren maken van de gelegenheid gebruik om te vernieuwen. Dit heeft geleid tot verandering van de vorm van de huisjes. De huidige stand van de bebouwing wordt gehandhaafd en iedere vernieuwing zal getoetst worden aan het Beeld- Kwaliteitsplan.

Wat is beeld en kwaliteit:

Om tot een beeldkwaliteit te komen zijn er een aantal aspecten welke een bijdrage leveren voor de kwaliteit.

A: een duidelijke structuur
B: een eigen identiteit
C: een hoge belevingswaarde

ad A; De structuur is duidelijk een wei. De bebouwing moet hierop aangepast blijven. De huisjes staan enigszins op een lijn.

ad B; Dat de wei een eigen identiteit heeft is duidelijk en dat is de doelstelling van dit plan om deze vast te houden

ad C; dit is in principe het belangrijkste. De ervaring leert dat de bewoners en anderen de wei als een oase van rust, voor oud en jong vinden in deze voorrazende wereld,

Om de beeld kwaliteit vast te houden stellen wij de volgende regels vast:

- De nokhoogte van de huisjes mag maximaal 5.40 m zijn, gemeten vanaf de vloer.

- Het dak van de huisjes mag een “puntdak ” of een “afgetopt puntdak” zijn.

- Dakkapellen zijn toegestaan in beperkte mate. Het puntdak of afgetopt dak moet duidelijk herkenbaar blijven. Het dak van de dakkapel moet duidelijk lager zijn dan de nok van het huis.

- De vloerhoogte wordt vastgesteld door bestuursleden van de Stichting VEBENABOS in overleg met de bestuursleden van de VVE Galgewei om zodoende een egaal beeld op de wei te krijgen. (deze hoogte kan voor ieder huisje verschillend zijn omdat het terrein niet vlak is.)

- Op het terrein mogen geen losse opstallen geplaatst worden. Een berging of anderzijds moet inpandig gerealiseerd worden.

- Alle veranderingen aan de wei moeten aangevraagd worden bij de Stichting VEBENABOS en zullen getoetst worden aan het beeld- kwaliteitsplan.

- Bij iedere (ver-)bouwing geldt de ‘Procedure Bouw’ van de Stichting Vebenabos.

- Rond de huisjes mag geen bestrating worden aangelegd tenzij hier toestemming voor verleend is door de Stichting VEBENABOS. Goedkeuring van bestrating kan plaatsvinden als het zich aan de huisjes bevindt en een kleine plaats voor of naast het huisje.

- Het totale oppervlak van de bestrating mag niet meer bedragen dan 55 m2 per huisje.

- Tussen de huisjes mogen geen schuttingen worden geplaatst van welke materiaal- of boomsoort dan ook.

- Tussen de huisjes kan op verzoek van de eigenaren een haag worden geplant welke door de Stichting Vebenabos wordt onderhouden. De haag is niet langer dan de grenslijn tussen de hoekpunten van de huisjes minus een meter. Indien de afstand tussen de huisjes minder dan 5 meter is mag de haag tot de grenslijn doorlopen i.v.m. waarborging privacy.

- Als bouwperiode geldt de periode: 1 oktober tot en met de vrijdag, voorafgaand aan een periode van 3 weken voor de Pinksteren. Tijdens de bouw moeten op kosten van de opdrachtgever rijplaten aangebracht worden en moet de staat van de grasmat bij het verwijderen daarvan hersteld worden. Indien de bouwplaats niet met rijplaten bereikbaar is zullen materialen op een andere wijze op locatie gebracht moeten worden, echter zonder de beplanting te verwijderen. In de maanden Juni, Juli, Augustus en September, zijn bouw- en verbouwactiviteiten niet toegestaan. Eenvoudige herstel werkzaamheden moeten mogelijk zijn, de buren moeten hier geen hinder van onder vinden.

- Rond de huisjes moet het schoon blijven, er mogen geen bouwmaterialen e.d. opgeslagen worden.

- Het groen naast de huisjes moet gras blijven, minus een tegel rij van 30 cm ter voorkoming van schade door de maaimachines. De pad mag breder zijn als de ingang van de zomerwoning zich aan de zijkant bevindt

- De rand van het bos achter de huisjes mag, na overleg met de Stichting, gebruikt worden voor lage beplanting.

- Voor de opgaande beplanting zorgt de Stichting VEBENABOS, beplanting mag niet worden gesnoeid, derhalve is het niet toegestaan om snoeiwerk aan de opgaande beplanting uit te voeren.

De Stichting geeft toestemming voor de volgende beplanting welke door de bewoners na overleg met de Stichting geplant kunnen worden. Ter vergroting van de variatie kan (plaatselijk) de kruidachtige onderbeplanting een handje geholpen worden.
Aanplant van een inheemse bodembedekkende beplanting, aangevuld met stinzenplanten wordt aanbevolen. Een schone uitgangspositie is hiertoe noodzakelijk.

De volgende soorten zijn hiervoor toe gestaan.

- Glechoma hederacea (hondsdraf, een goede bodembedekker die met lange uitlopers snel veel zwarte grond kan bedekken, is verder geen woekeraar)

- Hedra helix (klimop, goede bodembedekker, groenblijvend, groeit in het begin langzaam, later meer woekerend; heeft dan wat bijsturing nodig)

- Vinca minor (maagdenpalm, goede bodembedekker, groenblijvend)

- Asprula odorata (lieve vrouwen bedstro, goede bodembedekker)

- Mercurealis perennis (overblijvend bingelkruid, goede bodembedekker, is echter moeilijker verkrijgbaar)

- Circaea lutetiana (heksenkruid breidt zich met behulp van de wortelstok snel uit, is geen specifieke bodembedekker maar gedijt goed onder struweel)

De volgende soorten kunnen desgewenst toegevoegd worden:

Fragaria vesca, Geranium sylvaticum, Angelica sylvestris, Lamium galeobdolon, Stachys sylvestris, Geum rivale, Polygonatum multiflorum, Doronicum pardalianches, Dryopteris filix mas, Convallaria majalis, Geranium phaeum.

Ter verlevendiging van het voorjaarsbeeld kunnen enige bolgewassen worden toegepast:

Allium ursinum (ui-achtig, witte bloei, geschikt voor verwildering)
Narcissus lobularis (botanische narcis, geschikt voor verwildering)
Scilla non scipta (bolhyacint, geschikt voor verwildering)

De aanwezigheid van fluitkruid is voor deze bolgewassen geen bezwaar. De bolgewassen bloeien al voordat het fluitkruid op hoogte is.

Status van dit plan:

Dit beeld- kwaliteitsplan maakt formeel geen deel uit van het bestemmingsplan van de gemeente Vlissingen.
Het bestemmingsplan heeft een wettelijke basis, en doorloopt een voorgeschreven procedure.
Dit geldt niet voor een beeld- kwaliteitsplan. De gemeente is niet verplicht om zo'n plan te maken: het beeld- kwaliteitsplan kan ook nooit in de plaats treden van het bestemmingsplan.

De Stichting Vebenabos is eigenaar van de grond en kan regelgeving hanteren welke het aanzien van de bebouwing beschermt tegen veranderingen die niet gewenst zijn. Dit plan is de basis voor een formele regelgeving welke door het bestuur gehanteerd wordt bij de toekenning van een verandering

Het gemeenschappelijk streven om van de Galgewei een bijzondere plek te houden waar de tijd geen vat op heeft, als het gaat om het uiterlijk, moet met dit beeld-kwaliteitsplan worden nagestreefd.

Bijlage BKP

BKP Galgewei

Deze bijlage vormt de aanvulling op het bestaande Beeld Kwaliteits Plan ‘Galgewei Revisie 5 juni 2012’ en vormt per 25 november 2017 een integraal onderdeel van dit BKP.

BOUWPROCEDURE

De regels die gelden voor bouw en verbouw op de Galgewei zijn samengevat in de ‘Bouwprocedure’ van de Stichting Vebenabos. Zichtbaar op de website van de Stichting Vebenabos en verkrijgbaar op aanvraag. Indien ingestemd wordt met de bouwprocedure zoals voorgesteld door de VVE levert dit geen problemen op voor het BKP Galgewei.

VOLGORDE GOEDKEURING BOUWSCHETS

Als het bestuur van de Stichting het schetsplan goedkeurt (schriftelijk, al dan niet met nadere eisen) kan het plan naar de gemeente Veere of Vlissingen worden gestuurd ter beoordeling van de welstandscommissie.
Als de Stichting nadere eisen heeft gesteld, dan dient het plan in de gewenste aangepaste vorm naar de gemeente te worden gestuurd.

BOUWVORM

Naast de bestaande bouwvormen ‘puntdak’ of ‘afgetopt puntdak’ zijn toegestaan: ‘lessenaardak schuin’, ‘lessenaardak gebogen’. Al dat niet voorzien van een dakkapel met een maximale verhouding dakkapel / dakvlak van 75% /100% en geplaatst op het midden van het dak.
Het kubusmodel, al dan niet voorzien van haaks op elkaar staande dakranden is niet toegestaan.

MAATGEVING

Voor het bepalen van de oppervlaktemaat is in regels van het nieuwe bestemmingplan ‘Westduin’ aangegeven dat de projectie van de buitenwerkse gevelvlakken en vloeren van de beneden- en bovenverdieping maatgevend is 35m2+10%. Niet de voetprint van de muren van de begane grond.

ZONNEPANELEN

Zijn toegestaan, tot een maximum van de helft van het dakoppervlak.
Panelen mogen de maximale bouwhoogte van 5,40 meter niet overschrijden. Het snoeien van takken of rooien van bomen die een mogelijke belemmering vormen voor de energieprestatie van de zonnepanelen is niet toegestaan.

KARAKTER

Op de 'oude' wei het weidekarakter behouden van de open middengebieden; geen beplanting.
Op de 'nieuwe' wei een laanstructuur met bomen.

ORDENING

Ordening van de huisjes is dat nu in hoofdzaak de nokrichting haaks staat op de weide.
In individuele gevallen kan van deze structuur afgeweken worden, indien de privacy van omliggende huisjes in het geding komt. Het bestuur van de VVE bepaalt dit, daartoe gemandateerd door het Stichtingsbestuur.

HARMONIE

Het park zal zich verder ontwikkelen als een willekeurige verzameling verschillende gebouwen waarbij het charmante karakter van de Galgewei eenheid in verscheidenheid voortbrengt.

BOUWHOOGTE

Maximaal 5,40 meter. Als meetwijze wordt gehanteerd: gemeten vanaf de begane grond vloer. Deze ligt niet hoger ligt dan 10 cm boven het maaiveld.

GOOTHOOGTE

Aan minimaal één zijde maximaal 3,00 meter.

KLEURSTELLING

Gevels licht van kleur: wit, licht geel, licht bruin of licht grijs.
Kozijnen: handhaving van de huidige kleuren: wit, bruin, grijs, donkerblauw en donkergroen.
Dakbedekking: pannen of tegels grijs of rood, of een sedum dakbedekking.
Op de oude huisjes golfplaat en bitumen.

Afwijkingen zijn mogelijk na instemming van de bouwcommissie van de Stichting.

BOUWMATERIALEN

Steen of hout voor de gevels. Kunststof- (al dan niet voorzien van houtnerf), aluminium- of hout voor de kozijnen.

Afwijkingen zijn mogelijk na instemming van de bouwcommissie van de Stichting.

WINDSCHERMEN

In het huidige BKP staat vermeld 'Tussen de huisjes mogen geen schuttingen worden geplaatst van welk materiaal- of boomsoort ook'.

Vaste, aangebouwde windschermen van (deels-) hout, steen, kunststof, staal, aluminium of glas zijn toegestaan.

Windschermen staan op Stichtingsgrond. De huidige situaties worden gedoogd. Ook bij verkoop van de woning blijft deze gedoogsituatie bestaan. Uitgangspunt is het 'Fotoboek Zomerhuizen Galgewei 11.2012' en de bouwtekeningen van de nieuw gebouwde woningen na die datum. Bij schade en/of vervanging is een identieke bouw toegestaan. Bij afwijking hiervan dient een bouwtekening aangeleverd te worden aan het Stichtingsbestuur. Uitgangspunt is dat een stenen onderbouw maximaal 60 cm hoog mag zijn, het materiaal daarboven doorzichtig en de totale hoogte maximaal 180 cm. Het windscherm moet aansluiten aan het terras. Bij nieuwbouw van een woning dient altijd een bouwtekening mee aangeleverd te worden en geldt de situatie: een stenen onderbouw van maximaal 60 cm hoog, het materiaal daarboven doorzichtig en de totale hoogte maximaal 180 cm.

WERKZAAMHEDEN

Schilderwerkzaamheden zijn met het oog op de weersomstandigheden, toegestaan buiten de bouwperiode. Terrasaanleg is slechts toegestaan voor eenvoudig herstelwerk. Een nieuw aan te leggen terras dient in de bouwperiode, na 1 oktober plaats te vinden. Voor de eenvoudige werkzaamheden geldt dat de overlast voor anderen altijd beperkt dient te worden.

Aanvulling per 14 september 2019

Per huisje heeft de erfpachter op de centrale parkeerplaats van de Galgewei het recht op het gebruik van één parkeerplaats waarvan de nummeraanduiding overeenkomt met het betreffende huisje.