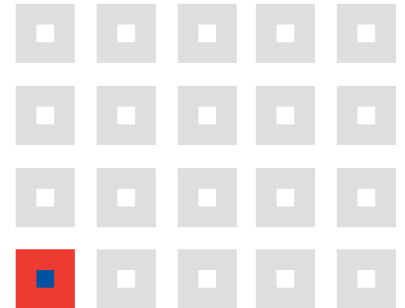


# Waterpark Veerse Meer

INRICHTINGSVEREISTEN



augustus 2022

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De landschappelijke inpassing van het nieuwe Waterpark Veerse Meer zal in hoge mate worden bepaald door het zicht vanuit de omgeving, waaronder het Veerse Meer, natuurgebied De Piet en omliggende wegen zoals de Muidenweg en Oranjeplaatweg.

De belangrijkste aandachtsgebieden zijn de stedenbouwkundige hoofdruimtes (ontsluitingsstructuur) en de groene randzones.

De bedoeling is om het landschap een nieuwe impuls te geven en te versterken, aan de hand van gebiedseigen kenmerken. Bij het ontwerp van het waterpark is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het landschapsontwerp van Nico de Jonge (landschapsarchitect van Staatsbosbeheer) uit 1960, waarbij afwisseling van natuurlijke en recreatieve oevers en robuuste bosranden om het Veerse Meer worden beoogd. Om het recreatiepark een helder kader te bieden, zijn langs de Muidenweg, de Oranjeplaatweg en de oevers van het Veerse Meer met strakke bosvlakken nieuwe randen gecreëerd tussen landbouw, natuur en recreatie. Het recreatiepark zelf wordt aangelegd in lijn met het kreekrijke karakter van het gebied, een grote hoeveelheid nieuwe bomen en landschappelijke oevers.

De gemeente en ontwikkelaar hechten veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing van het recreatiepark. In het beeldregieplan (augustus 2020) zijn onder meer de

uitgangspunten voor de verantwoorde inpassing in het landschap vastgelegd. Het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer 2020' vormt het juridisch-planologische kader. In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is de hoofdontsluitingsstructuur van het bedrijvenpark bestemd voor 'Verkeer'. Langs de randen van het waterpark worden groene overgangszones aangelegd. Deze zones zijn voorzien van de bestemming 'Groen'.

Op een aantal plekken aan de randen van het park zijn aanvullende inrichtingseisen noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, namelijk om de ruimtelijke kwaliteit (afscherming van het park en beleving van de strakke bosranden) en eventuele geluidhinder naar het omringende landschap te borgen. In het landschapsplan zijn op een aantal van deze plekken zogenoemde grondwallen voorzien. Langs het Veerse Meer zijn robuuste groenzones wenselijk.

Aan de locaties worden, middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan, extra eisen gesteld met betrekking tot de overgang naar het omliggende landschap. Deze locaties kennen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' op de verbeelding van het bestemmingsplan. Om de hieraan gekoppelde eisen te duiden, is op basis van het beeldregieplan voorliggend document opgesteld. Het document wordt gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

# 1 INLEIDING

## 1.2 Doel

In dit document zijn de nadere eisen omtrent landschappelijke inpassing ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' toegelicht. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de gebieden waar deze aanduiding geldt. In hoofdstuk 3 is aangegeven vanaf welk moment bij aanleg van het waterpark de bijbehorende

grondwal dient te worden aangelegd. In hoofdstuk 4 zijn randvoorwaarden gegeven voor de uitwerking, en wordt een richtlijn gegeven voor de toe te passen boomgrootte. Tenslotte is een aantal principeprofielen opgesteld, die bij de uitwerking als leidraad worden meegenomen.

Afbeelding 2.1.: Kaartbeeld landschapsplan Waterpark Veerse Meer



# 2 KADERS UIT HET BEELDREGIEPLAN

## 2.1 Vier locaties

De aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is opgenomen op vier afzonderlijke locaties, waar het waterpark grenst aan het openbaar gebied. In afbeelding 2.1 is een kaartbeeld opgenomen met de globale ligging van deze locaties. De exacte ligging is weergegeven op de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer 2020'. Op de vier zones is een voorwaardelijke verplichting van toepassing, waarin is bepaald dat de aanleg en instandhouding van een groene overgangszone, al dan niet in de vorm van een grondwal, verplicht is.

## 2.2 Groen en waterstructuur

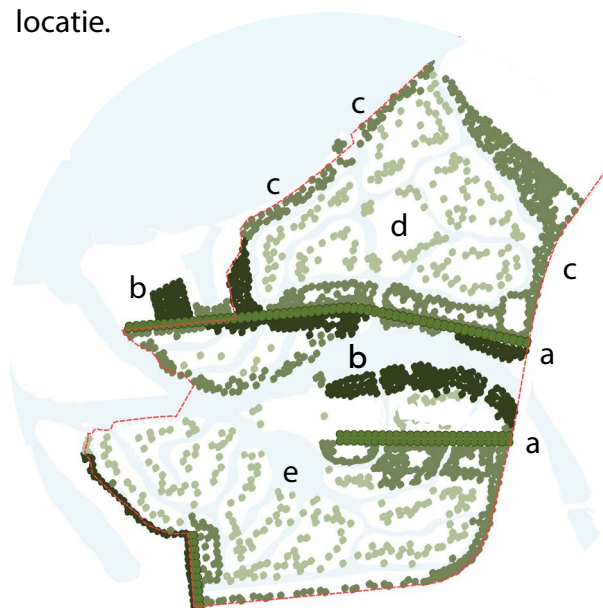
De water- en groenstructuur van het Waterpark Veerse Meer wordt ingericht als kreekrijk gebied, met natuurlijke oevers en een bosrijke omgeving. Het groen aan de randen van het recreatiepark moet een natuurlijke continuïteit vormen met de omgeving en zo vloeiend als mogelijk overlopen naar het groen van de omgeving. De groen-blauwe structuur van Waterpark Veerse Meer is grofweg opgebouwd uit de volgende groene elementen:

- a = bomenlaan langs de hoofdas
- b = bestaande bossages
- c = nieuwe bossages
- d = nieuw struweel en solitaire bomen
- e = waterstructuur.

De randgebieden die in het bestemmingsplan zijn voorzien van een aanduiding kunnen worden opgedeeld in vier typen overgangen:

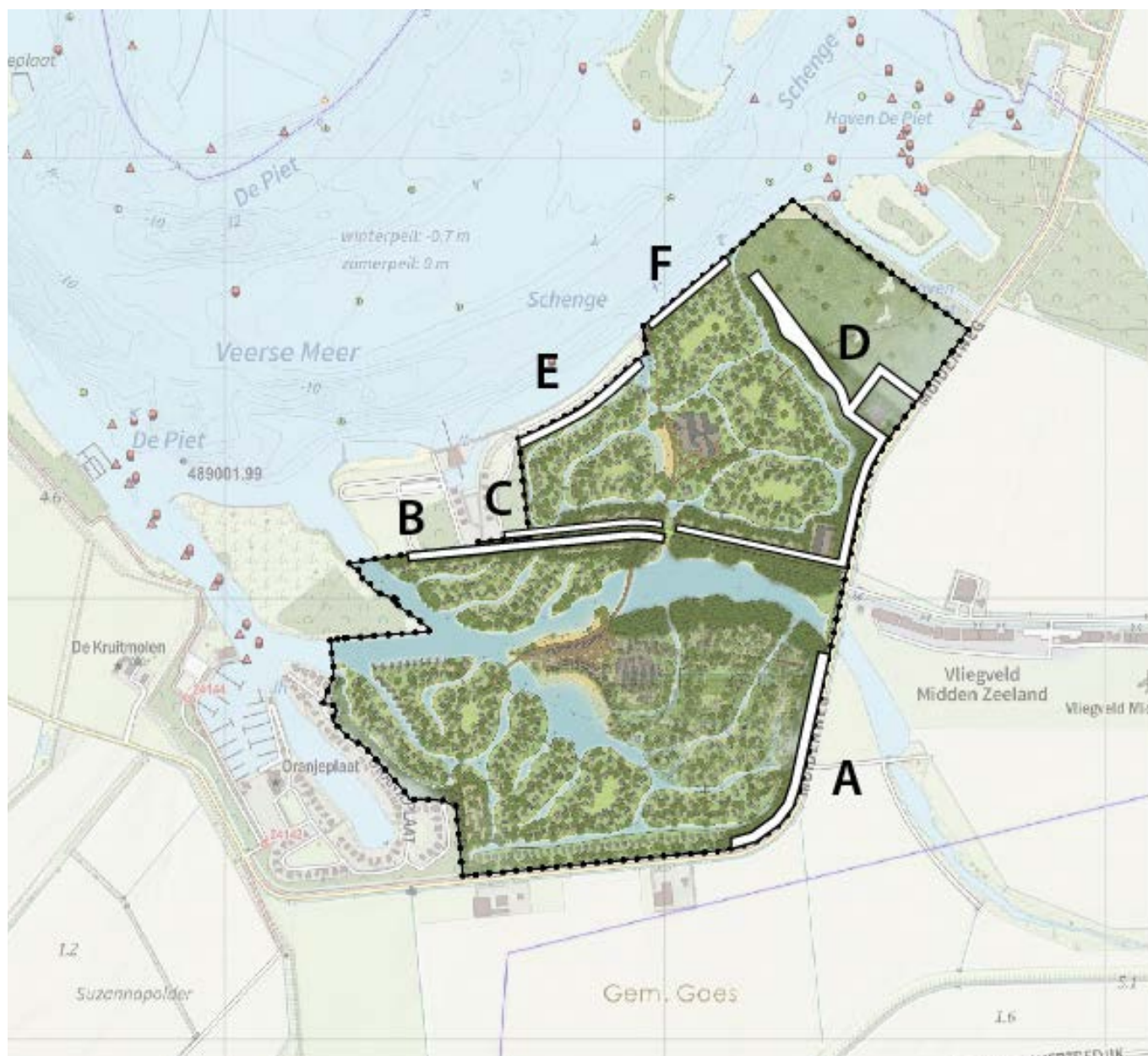
1. **De overgang naar het natuurgebied - de overgangszone** (primair aan de noordzijde van het plangebied, locatie A).
2. **De interne hoofdstructuur** (doorsnijdt het gebied in oost-westelijke richting, locatie B).
3. **De overgang naar de Muidenweg** (primair aan de oostzijde van het plangebied, locatie C).
4. **De overgang naar het Veerse Meer** (aan de noordwestzijde van het plangebied)

Deze randgebieden 1 t/m 3 zullen worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van recreatiewoningen aan het zicht moet onttrekken, en tevens dienst doet als geluid- afschermdende voorziening. Randgebied 4 kent geen grondwal, maar een robuuste groenzone. In het volgende hoofdstuk wordt het type overgang uitgewerkt in concrete eisen per locatie.



Afbeelding 2.2.: Waterpark Veerse Meer: groene structuren

Afbeelding 2.3.: Kaartbeeld groene hoofdstructuur Waterpark Veerse Meer met globale ligging van de vier zones waarvoor de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is opgenomen, ofwel een voorwaardelijke verplichting van toepassing is.



# 3 FASERING

## AANLEG PER FASE

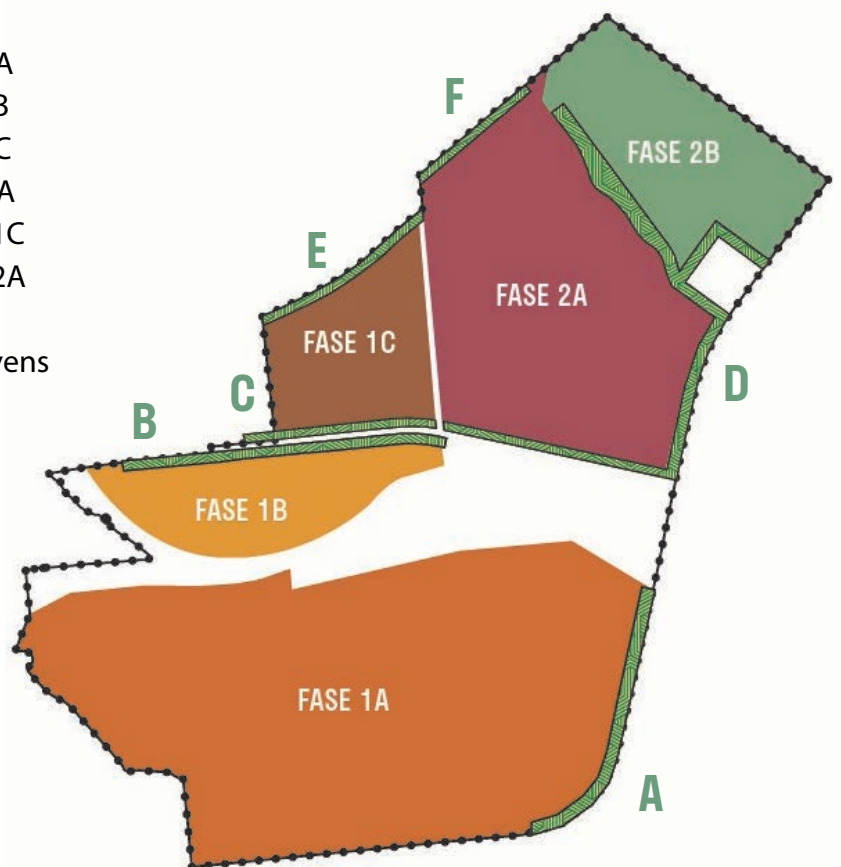
### 3.1 Toelichting

De aanleg van de grondwallen en groenzones gebeurt voorafgaand aan de bouw van de nabijgelegen recreatiewoningen. Hiervoor zijn de verschillende zones gekoppeld aan de te onderscheiden bouwfases 1A, 1B, 1C en 2A. Fase 2B omvat de aanleg van nieuwe natuur: de overgangszone naar natuurgebied de Piet.

Concreet betekent dat de volgende fasering:

- aanleg grondwal A bij realisatie fase 1A
- aanleg grondwal B bij realisatie fase 1B
- aanleg grondwal C bij realisatie fase 1C
- aanleg grondwal D bij realisatie fase 2A
- aanleg groenzone E bij realisatie fase 1C
- aanleg groenzone F bij realisatie fase 2A

Aan de voorwaardelijke verplichting is tevens een instandhoudingsplicht gekoppeld.



Afbeelding 3.1.: Kaartbeeld fasering Waterpark Veerse Meer met globale ligging van de zones waarvoor de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is opgenomen, ofwel een voorwaardelijke verplichting van toepassing is.

# 4 INRICHTINGSEISEN

## OPZET

### 4.1 Toelichting

In dit hoofdstuk worden de kaders voor de voorwaardelijke verplichting toegelicht. Daarbij is een profiel met maatvoering weergegeven waaraan de inrichting van het gebied dient te voldoen. Ook zijn diverse voorbeeldprofielen uitgewerkt op de locaties zoals hieronder weergegeven.



#### Overzichtskartaal profielen

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| <b>Profiel AA':</b> | <b>Noordrand</b>                |
| <b>Profiel BB':</b> | <b>Oostrand<br/>(Muidenweg)</b> |
| <b>Profiel CC':</b> | <b>Zuidrand</b>                 |
| <b>Profiel DD':</b> | <b>Oranjeplaatweg</b>           |
| <b>Profiel EE':</b> | <b>Surfstrand</b>               |
| <b>Profiel FF':</b> | <b>Veerse Meer</b>              |
| <b>Profiel GG':</b> | <b>Oranjeplaatweg<br/>West</b>  |

Afbeelding 4.1.: Overzichtskartaal profielen

## 4.2 Kaders voor de voorwaardelijke verplichting

De grondwallen vormen de overgang naar het omringende landschap. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing.

- Het randgebied, behoudens de zijde langs het Veerse Meer, dient te worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van de achterzijde van de recreatiewoningen aan het zicht moet onttrekken.
- Op de grondwal worden opgaande beplanting en bomen geplaatst. Samen met de grondwal vormen ze een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, die de bouwhoogte van de aangrenzende recreatiewoningen overstijgt.
- De bouwhoogte van de grondwal varieert van 3,5 meter tot maximaal 5 meter hoog.
- Indien de bouwhoogte van de grondwal lager is dan 5 meter, mag de resterende hoogte van de wal tot 5 meter worden voorzien van een geluidsscherp (max. 1,5 m hoog) mits deze wordt gecamoufleerd met bomen, groen en/of opgaande beplanting.
- De helling van het talud ligt tussen 1:1 en 1:1,5.
- Het profiel ter hoogte van de verschillende zones dient globaal overeen te komen met de maatvoering als opgenomen in de navol-

gende voorbeeldprofielen.

- Voor de zone langs het Veerse Meer geldt dat in een brede groene aanplant met diverse beplantingssoorten en hoogtes wordt voorzien.

## 4.3 Boomklassen

In het volgende hoofdstuk worden richtlijnen gegeven voor het type bomen. Bomen worden normaal gezien ingedeeld in 3 klassen volgens de grootte die ze bereiken als volwassen boom:

1. bomen van de eerste grootte:  
bomen groter dan 12 meter hoog
2. bomen van de tweede grootte:  
bomen tussen de 6 en 12 meter hoog
3. bomen van de derde grootte:  
bomen kleiner dan 6 meter hoog.

Op de grondwallen worden bij voorkeur bomen geplaatst van de tweede orde: bomen van 2 tot 3 meter hoog die uitgroeien tot circa 6 tot 12 meter hoog.

De grondwallen worden beplant met bosplantsoen, aangevuld met veren in een hoogte van 2 tot 3 meter en bomen van de eerste en tweede grootte. Deze mix zal in de loop van de tijd uitgroeien tot een hoogte van 12-15 meter.

# NOORDRAND

## Principeprofiel 1

Op deze locatie grenst het recreatiepark aan de nieuwe natuur (overgangsgebied naar natuurgebied De Piet). Het profiel dient globaal te voldoen aan de maatvoering als opgenomen in Profiel AA'.

Samen met de grondwal en opgaande beplanting vormen de bomen een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte aan deze zijde. Daarmee wordt een forse, groene bosrand gecreëerd als afbakening van het natuurgebied.

Afbeelding 4.2.: Ligging profiel AA'



### Profiel AA': noordrand



# OOSTRAND

## Principeprofiel 2

Op deze locatie grenst het recreatiepark aan de Muidenweg, met aan de oostzijde open akkerland en vliegveld Midden Zeeland. Het profiel dient globaal te voldoen aan de maatvoering als opgenomen in Profiel BB', met een hoogte van circa 5 meter.

Samen met de grondwal vormen de beplanting en bomen ook hier een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte aan deze zijde. Daarmee wordt een groene bosrand gecreëerd als afbakening van het open akkerland en vanaf het vliegveld Midden Zeeland aan de oostzijde.

Afbeelding 4.3.: Ligging profiel BB'



**Profiel BB': oostrand**



# ZUIDRAND

## Principeprofiel 3

Op deze locatie grenst het zuidelijk deel van het recreatiepark aan de Muidenweg. De onderstaande doorsnede bevat de huidige grondwal ter hoogte van de bestaande dijkwoningen (Profiel CC'). Hier ligt een vrij lage grondwal. Deze grondwal zal worden voorzien van passende beplanting, om ook hier een coulisse van groen te creëren en het totale recreatiepark te omzomen met een bosrand.

Afbeelding 4.4.: Ligging profiel CC'



**Profiel CC': zuidrand**



/ nieuwe recreatiewoningen

/ watergang krekenstructuur

/ bestaande recreatiewoningen

/ aanplant bomen

/ Muidenweg

# ORANJEPLAATWEG

## Principeprofiel 4

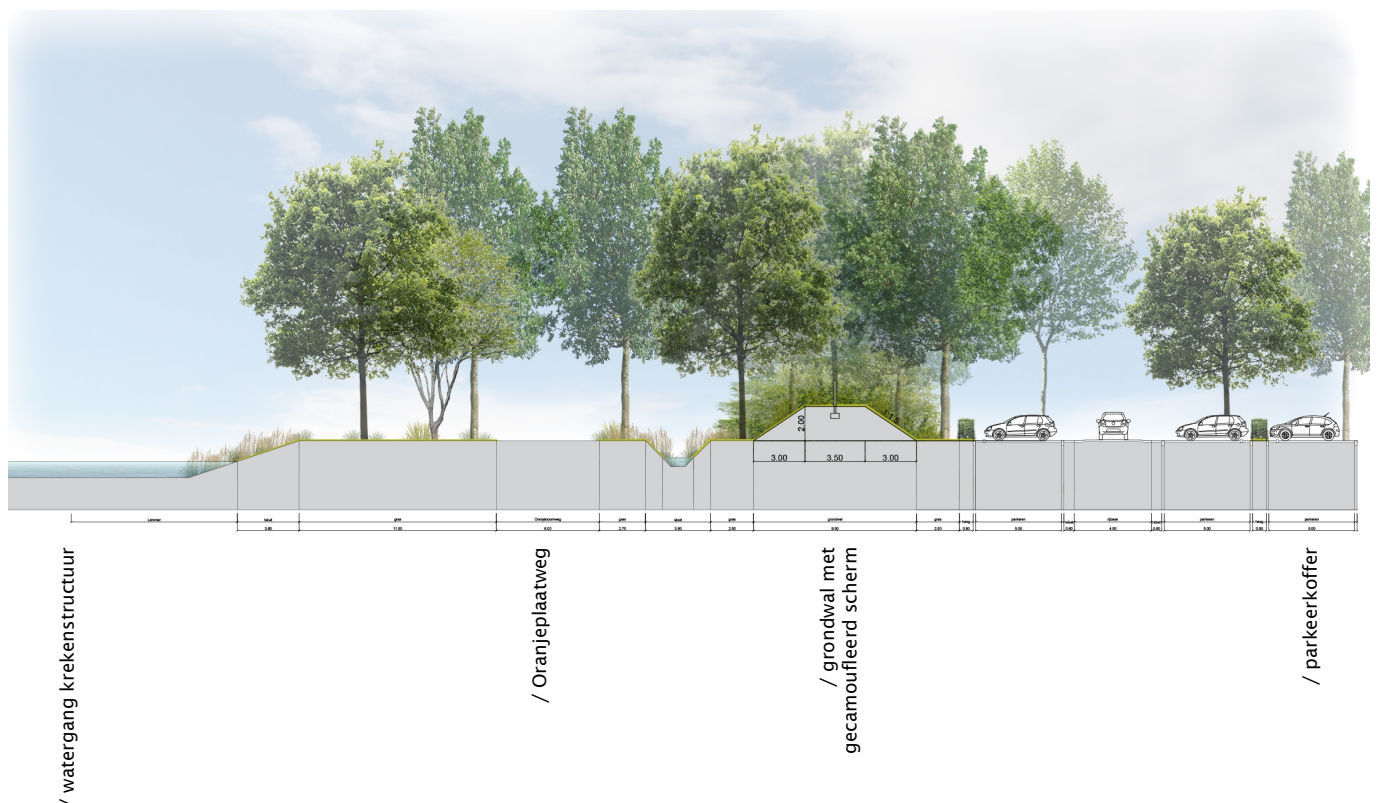
Aan weerszijden van de Oranjeplaatweg wordt een grondwal aangelegd als buffer naar de omliggende recreatiewoningen. De grondwallen worden hier circa 3,5 meter hoog, lager dan de randen aan de Muidenweg. Hierop wordt een scherm geplaatst van maximaal 1,5 m hoog. De totale hoogte mag maximaal 5 meter bedragen.

De onderstaande doorsnede bevat een principeprofiel van de beoogde grondwal ter hoogte van de profiel DD'. De grondwal zal worden voorzien van passende beplanting.

Afbeelding 4.5.: Ligging profiel DD'



**Profiel DD': Oranjeplaatweg**



# SURFSTRAND

## Principeprofiel 5

Het Veerse Meer is gebaat bij een robuuste groene overgang tussen het recreatiepark en het Veerse Meer. Daarom dient ter hoogte van profiel EE', binnen de opgenomen groenbestemming, een landschappelijke groene overgang te worden aangelegd en in stand gehouden. Daarbij worden bomen (diverse boomklassen), bosschages en andere beplanting gerealiseerd. Een nieuwe kreekstructuur vormt een extra buffer naar de recreatiewoningen op het park.

De onderstaande doorsnede bevat een principeprofiel van de beoogde inpassing ter hoogte van de profiel EE'. De groene oeverzone wordt voorzien van passende, dichte beplanting.

Afbeelding 4.5.: Ligging profiel EE'



### Profiel EE': Surfstrand



/ Veerse Meer

/ surfstrand

/ groene afscherming

/ kreekstructuur

/ recreatiewoningen

# VEERSE MEER

## Principeprofiel 6

Aan de zijde van het Veerse Meer wordt een groene overgang aangelegd als buffer tussen het water en de omliggende recreatiewoningen. Er worden geen grondwallen aangebracht, maar wel een brede groenzone met bomen en bosschages om te zorgen dat de recreatiewoningen zoveel mogelijk uit het zicht blijven.

De onderstaande doorsnede bevat een principeprofiel van de beoogde inpassing ter hoogte van de profiel FF'. De groene oeverzone wordt voorzien van passende, dichte beplanting.

Afbeelding 4.5.: Ligging profiel FF'



**Profiel FF': Veerse Meer**



/ Veerse Meer

/ talud met groene wand

/ recreatiewoningen

/ bosrijke omgeving

/ wegenstructuur

/ recreatiewoningen

# ORANJEPLAATWEG WEST

## Principeprofiel 7

Langs de zuidzijde van de Oranjeplaatweg wordt een grondwal aangelegd als buffer naar de omliggende recreatiewoningen ter hoogte van het Fletcher Hotel. De grondwallen worden hier circa 2 tot 3,5 meter hoog. Hierop wordt een scherm geplaatst van maximaal 1,5 m hoog. De totale hoogte mag maximaal 5 meter bedragen.

De onderstaande doorsnede bevat een principeprofiel van de beoogde grondwal ter hoogte van de profiel GG'. De grondwal zal worden voorzien van passende beplanting.

Afbeelding 4.5.: Ligging profiel GG'



**Profiel GG': Veerse Meer**

