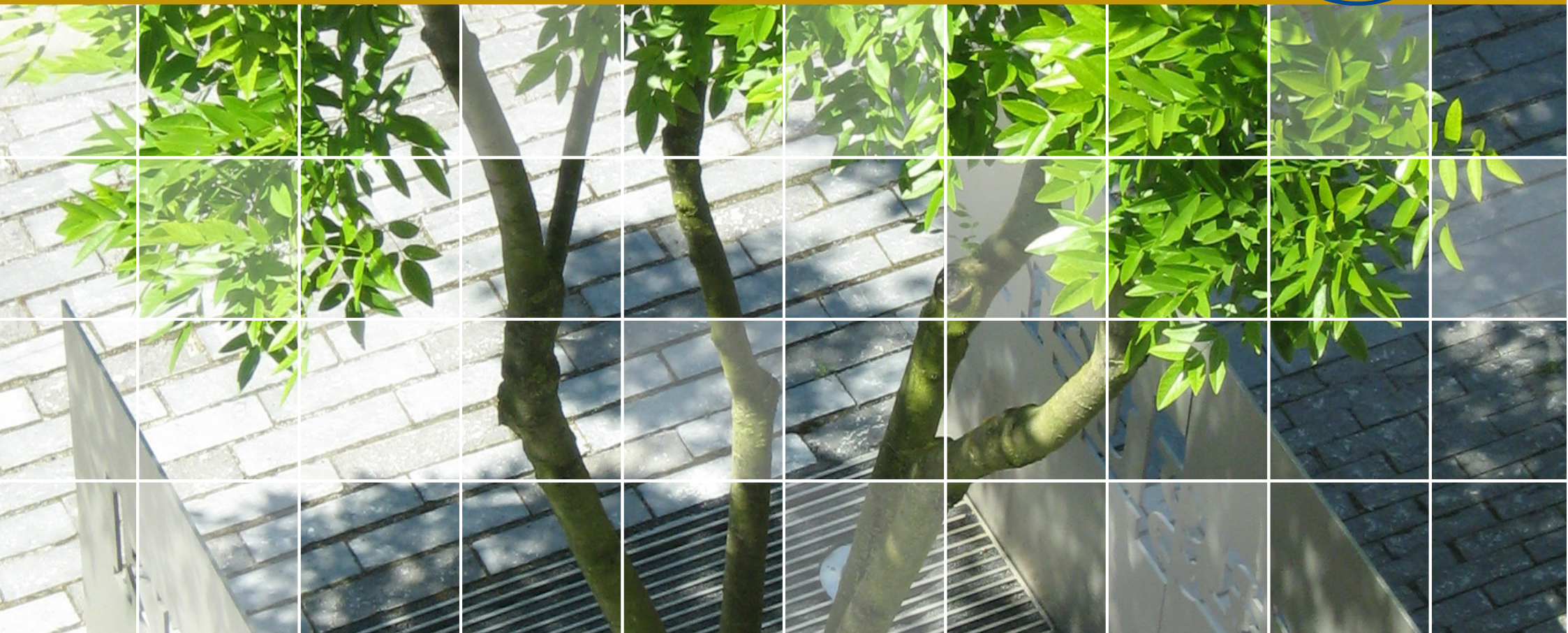


VAKANTIERESORT ZILVEREN SCHOR

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Opdrachtgever:

Libéma

Projectnr:

ARC044-0908

Rapportnr:

ARC044-LP03

Datum:

29 juni 2015

kracht | **ten**

VAKANTIERESORT ZILVEREN SCHOR

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Opdrachtgever: Libéma
Projectnr: ARC044-0908
Rapportnr: ARC044-LP03
Status: definitief
Datum: 29 juni 2015

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2015 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:

EVH 

Verificatie:

PVA 

Validatie:

PVA



kragten

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7	4	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	27
1.1	AANLEIDING	7	4.1	VISIE	27
1.2	LIGGING EN BEGRENZING	7	4.2	ARCHITECTUUR	29
2	HUIDIGE SITUATIE	9	BIJLAGEN	33	
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9	BIJLAGE 1: ONTWERP EN IMPRESSIE SANDÉE	35	
2.2	HUIDIGE SITUATIE LANDSCHAP	13	BIJLAGE 2: ONTWERP ARCHITECT	37	
2.3	NATUURWAARDEN PLANGEBIED EN OMGEVING	19			
3	LANDSCHAPPELIJK KADER	23			
3.1	GROENSTRUCTUREN EN WATER	23			
3.2	BEBOUWING	25			

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Ten noorden van de kern Arnhemuiden is recreatiecomplex Het Zilveren Schor gelegen. Op dit complex is een groepsaccommodatie gesitueerd. Er is een initiatief ontwikkeld om het complex met groepsaccommodatie om te vormen tot een "Sport-resort" met recreatiewoningen aan het water. Het gebied wordt daarom heringericht. Om het plangebied te laten passen in de omgeving van het Veerse Meer is het van belang de historische structuren, beplantingen en overige landschapselementen als basis te benutten voor het nieuwe ontwerp. In dit rapport wordt een analyse gemaakt van de kenmerkende landschapsstructuren en wordt op basis daarvan een landschappelijk kader opgesteld met randvoorwaarden waaraan het stedenbouwkundig ontwerp dient te voldoen.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING

Het plangebied is gelegen aan de Zilverenschorweg, ten noorden van de kern Arnhemuiden. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het Veerse Meer en aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de Veersche dijk.



Afbeelding 1: Topografische ligging projectlocatie

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 ONTSTAANGESCHIEDENIS

Het Veerse Meer is ontstaan na afsluiting van het Veerse Gat en de Zandkreekdijk in 1961. Het Veerse Gat was een zeearm die deel uitmaakte van de omvangrijke Zuidhollands-Zeeuwsche Delta. Deze delta heeft zich gedurende vele duizenden jaren opgebouwd en naar het westen toe uitgebreid onder invloed van het sediment en de waterbewegingen van de rivieren en de zee. Vanaf de Middeleeuwen zijn mensen het gebied gaan ontginnen, waarbij delen land werden ingepolderd. Het was een hoogdynamisch gebied, waarbij ingepolderd land door stormvloeden voor de landbouw verloren ging en elders weer nieuw land werd gewonnen.

Het Veerse Meer omvat vanzelfsprekend het water, maar ook zandplaten en buitendijks gelegen gebieden. Het Veerse Meer is 22 kilometer lang. De breedte varieert van 150 tot 1500 meter; de totale oeverlengte bedraagt 55 kilometer. De diepte varieert fors. Gemiddeld is het meer 5 meter diep. Grote delen van het meer zijn echter ondieper. Het diepste punt van het meer is 25 meter diep. Door de afsluiting van het Veerse Gat is de oorspronkelijke dynamiek van het estuarium verdwenen. De bijbehorende vormen van kreken, geulen, zandplaten, slikken en schorren zijn wel nog altijd aanwezig. De geulen en laaggelegen zandplaten en slikken zijn grotendeels onder water verdwenen, maar de schorren en hoge zandplaten zijn nog altijd als reliëfrijke terreinen goed herkenbaar. Zilveren Schor is zo'n hooggelegen, buitendijks gebied. Tot de afsluiting van het Veerse Meer stond het gebied onder invloed van getijden. Het gebied lag relatief hoog en zal daardoor alleen bij extreem hoog water, zoals bij stormvloeden, onder water hebben gestaan. Aanvankelijk bestond Zilveren Schor uit een afwisseling van open zand/slik en zout grasland, doorsneden voor kreken.



Afbeelding 2: Zilveren Schor in 1944: een actief schorregebied met sloten en kreken

Het landschap rond het Veerse Meer is na afsluiting van het Veerse Gat gewijzigd. Landschapsarchitect Nico de Jonge heeft in opdracht van Staatsbosbeheer-Landschapsarchitectuur het Landschapsplan Veerse Meer gemaakt.



Afbeelding 2: Opening van het Zilveren Schor in 1967



Afbeelding 3: Zilveren Schor voor gereedkoming en ontwikkeling van het landschapsplan. De bebouwing ligt in het open, weidse gebied van het voormalige schor aan de oever van het Veerse Meer



Afbeelding 4: Landschapsplan van Nico de Jonge en Ellen Brandes.

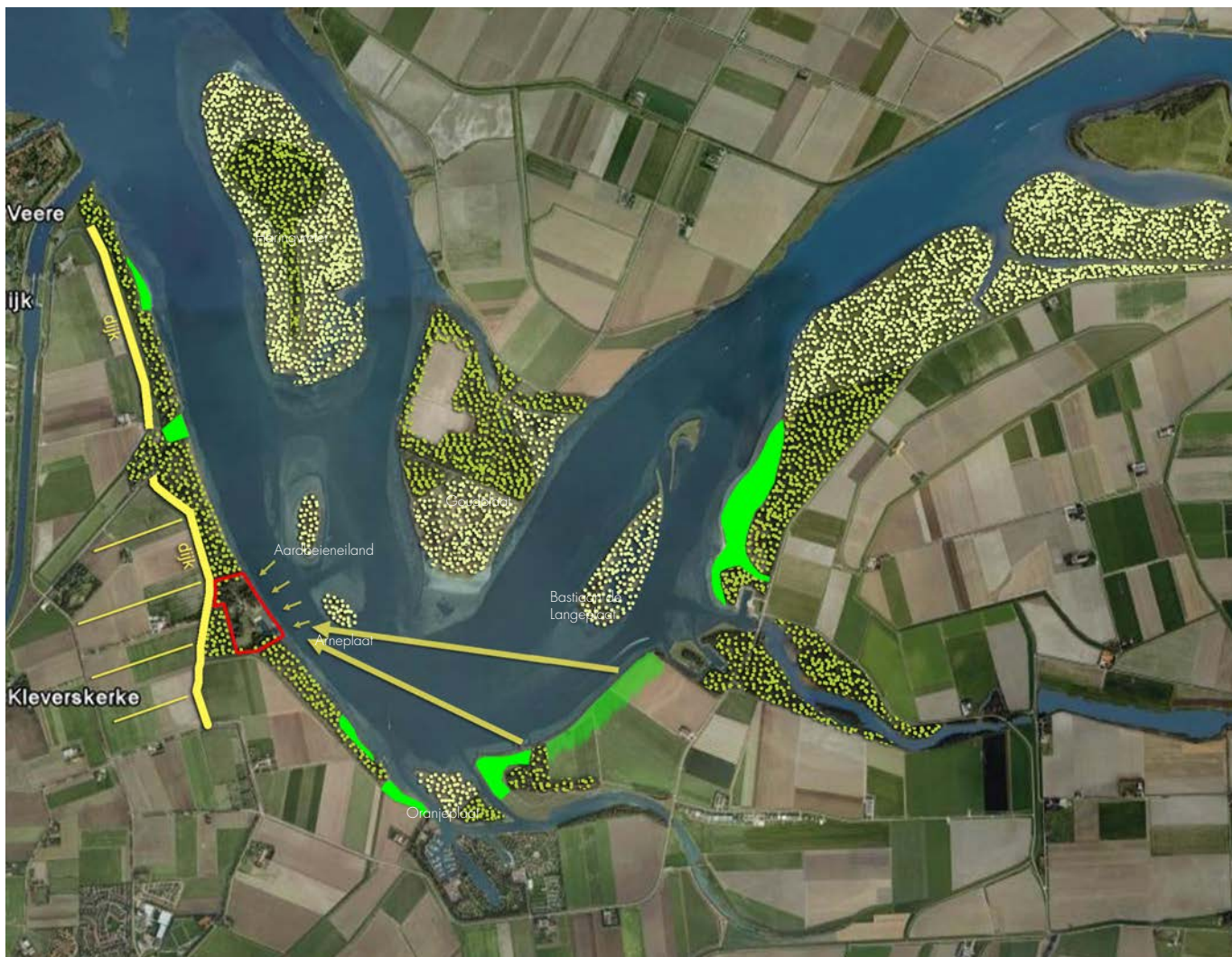
Het doel van het plan was om het Veerse Meer te transformeren naar een (zoetwater)meer dat een belangrijke rol kon spelen in de recreatieve ontwikkeling van het gebied. Gewenste recreatieve voorzieningen dienden te worden ingepast in een landschappelijk kader van bossen en natuurgebieden. Er is een beplantingsplan gemaakt, waarbij de nadruk lag op het creëren van een groot bouselement om het beeld van het gebied te bepalen. Het bos werd niet zomaar aangelegd; er zat vanuit de ontwerpers een duidelijk ruimtelijk landschapsarchitectonische gedachte achter. Zo werden strakke, forse, kloeke lijnen gehanteerd, die recht deden aan het grootschalige karakter van de voormalige zeearm. Ook is vrijwel nergens bos aangelegd tot aan de oever van het meer. Altijd is hiervan (een flinke) afstand gehouden. Hierdoor ontstonden er grootschalige grazige oevers die goed ontsloten werden. Een groot deel van de ontworpen bossen is aangeplant. Naast de aanleg van bouselementen is ook de realisatie van een aantal eilanden in het Landschapsplan opgenomen. De basis van de ontwerpen voor de eilanden werd gevormd door het natuurlijk patroon van platen en geulen op de voormalige zeebodem. De bossen nabij Zilveren Schor zijn een resultante van het Landschapsplan.

Water is een belangrijk en waardevol element in het gebied. Na afsluiting van het Veerse Gat is het Veerse Meer een zoetwatermeer geworden. Het Veerse Meer staat via een sluis in de Zandkreekdijk in verbinding met de Oosterschelde. Via het Kanaal door Walcheren staat het Veerse Meer in verbinding met de Westerschelde. Door de verbinding met de zoute wateren van de Oosterschelde en de Westerschelde is het Veerse Meer van een zoetwatermeer veranderd in een meer met brak tot sterk brak water. Dit heeft invloed op aanwezige beplanting. Relatief recent is besloten om zout water in te laten in het Veerse Meer.

Zilveren Schor

Op 2 juni 1964 is door Onno Greiner, hbo architect BNA, namens de "Stichting Zilveren Jeugdcentra" bij de gemeente Arnhem een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de bouw van een jeugdcentrum op de buitendijkse gronden langs de Oranjepolder. Als bijzonderheid wordt in de aanvraag vermeld dat het gebouwencomplex grotendeels wordt opgetrokken van fabrieksmatig vervaardigde houten elementen (houtskeletbouw, h.s.b.). Op 6 mei 1967 openden koningin Juliana en prins Bernhard het jeugdcentrum "Het Zilveren Schor" aan de Zilverenschorweg in Arnhem. Het Zilveren Schor was het nationaal geschenk van het Nederlandse volk aan het koninklijk paar vanwege de viering van hun zilveren huwelijksjubileum in 1962.

'Het Zilveren Schor' (1965-1967) is ook één van de meer bekende werken van architect Onno Greiner en een vroeg voorbeeld in zijn oeuvre. Het complex bestaat uit een enkele bouwlaag met geclusterde bouwdelen rond een centraal gelegen ontmoetingsruimte. De afzonderlijke bouwdelen zijn voorzien van een tentdak en zijn met gangen met de centrale ontmoetingsruimte verbonden. Het exterieur is voornamelijk uitgevoerd in glas materiaalgebruik en de inrichting is uiterst sober en doelmatig. Het gebouwencomplex heeft in de loop van de tijd meerder functies gehad onder andere als recreatiecentrum. Tot 2014 was het in gebruik als groepsaccommodatie met binnen- en buitenfaciliteiten.



Afbeelding 5: Het gebied is slechts vanuit het zuidoosten zichtbaar (vanaf land). Overige oevers zijn niet toegankelijk of het zicht wordt ontnomen door de aangelegde eilanden. De oevers worden gekenmerkt door bos (donkergroen) of natuurgebied (lichtgroene stippen). Op veel plekken ligt het bos wat terug ten opzichte van de oever. Hier zijn open graslanden aanwezig (groene gebieden) of is er een ecologische zone met ruigere vegetatie ontstaan (aangeduid als natuur).

2.2 HUIDIGE SITUATIE LANDSCHAP

In de huidige situatie is rond het Veerse Meer het door Nico de Jonge beoogde landschappelijke kader grotendeels tot ontwikkeling gekomen. De bossen zorgen met name op de westelijke oever voor een besloten landschap, terwijl de oostelijke oever een meer open en agrarische structuur kent. Er is een gebied ontstaan met een prettige maat en schaal, met voldoende intimiteit voor verblijfsrecreatie en voldoende weidsheid voor de watersport. Op de schaal van het Veerse Meer vormen de bossen flankerende lange lijnen langs het water, maar op lokale schaal is er in de loop der tijd variatie ontstaan. Het bos ligt op veel plekken op relatief grote afstand van de oever, waardoor er open grasvlakken tussen het bos en het Veerse Meer zijn ontstaan.



Afbeelding 6: De Schotsman. Het bos loopt parallel aan de oever, maar er zijn open grasvlakten aangehouden tussen het bos en het meer. Bron: Externe audit Veerse Meer 2013, Staatsbosbeheer

KARAKTER VAN DE OEVERS

.....In het eerste kaartbeeld zijn de mogelijke zichten in de breedte van het Veerse Meer aangegeven. De kaart laat zien dat de karakteristiek van de oevers vaak verspringt. Het is niet zo dat over grote delen eenduidige, samenhangende beelden te vinden zijn. Het beeld verspringt van strakke dijken, naar droogvallende platen, naar beboste stroken en naar oude kernen en jachthavens. Ook de dammen vormen natuurlijk een specifieke beëindiging van het meer. Deze diversiteit vormt de belangrijkste karakteristiek voor de oevers in het gebied.....

Kader: Landschapswaarden Veerse Meer, Alterra rapport 577

Het Zilveren Schor is gerealiseerd, waarna de ontwikkeling van boselementen uit het Landschapsplan tot wasdom is gekomen. Dit heeft geleid tot een bijzondere ruimtelijke karakteristiek in het plangebied. Het bos vormt een landschappelijke basis, een massa die rugdekking geeft aan de open ruimte met bebouwing aan de oever. In de loop der jaren is op het terrein van Zilveren Schor opgaande beplanting toegevoegd, waardoor het oorspronkelijk beeld van de open oever met de bosrand op enige afstand gedeeltelijk is verdwenen. Door het tot volle wasdom komen is plaatselijk zelfs begroeiing aanwezig tot aan de harde oever (steenbestorting), zoals de bossen van Staatsbosbeheer rondom het Zilveren Schor (zie afbeelding 12 op pagina 16).



Atbeelding 7: Zilveren Schor in de huidige situatie.

Het terrein van Zilveren Schor bestaat nu uit een afwisseling van besloten heester- en bosvakken en grasvelden t.b.v. kamperen en sport/spel. Het geheel maakt een goed onderhouden, verzorgde indruk.

Binnen het plangebied zijn 2 bostypen aanwezig, namelijk jong bos en een wat ouder bostype, dat nu ongeveer 40 jaar oud is. Het oudere bostype bestaat voornamelijk uit een boomlaag van es, met daarnaast zomereik en iep. In mindere mate komen in de boomlaag veldesdoorn en esdoorn voor.



Afbeelding 8: Goed onderhouden gazons aan de randen van het meer

Een goed ontwikkelde struiklaag ontbreekt over het algemeen en heeft zich vooral in de randen en op andere lichte plekken weten te ontwikkelen. In de struiklaag zijn hoofdzakelijk meidoorn, hazelaar, braam en kornoelje aanwezig, met daarnaast vlier. De struiklaag wordt daarnaast bepaald door opslag van boomvormers: es, els, iep, veldesdoorn en een enkele wilg.



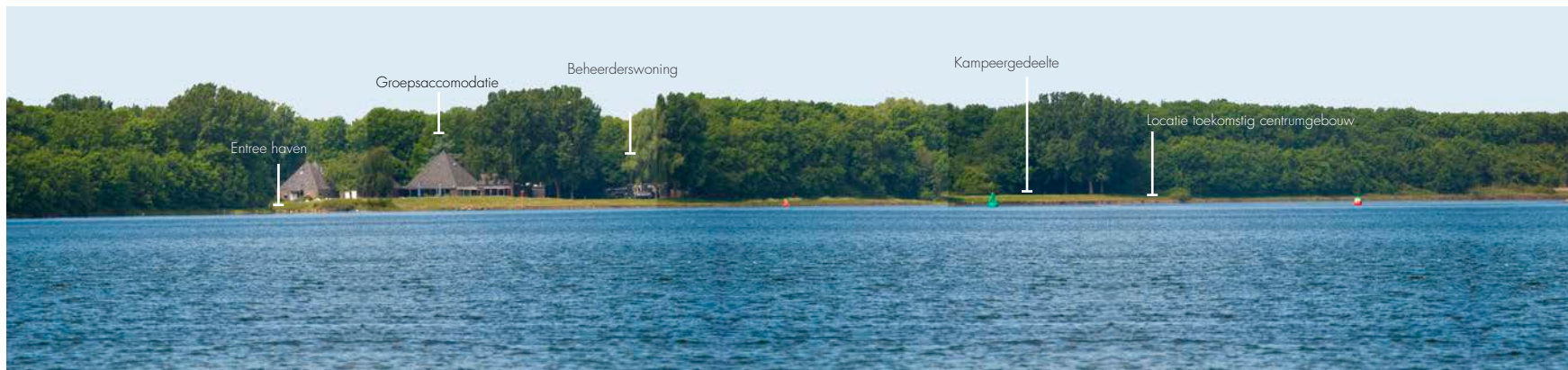
Afbeelding 9: Jong bos met een dominantie van iepenopslag



Afbeelding 10: Bestaande bebouwing groepsaccommodatie



Afbeelding 11: Huidige beheerderswoning



Afbeelding 12: Vanaf het hotel op de Oranjeplaat is Zilveren Schor zichtbaar. Door het ingetogen kleurgebruik en het aanwezige groen valt de bebouwing nauwelijks op. Het meest in het oog springend zijn de gazons.

Binnen de bosvlakken is hier en daar dood hout aanwezig. Het dode hout trekt typische bosvogels aan, zoals spechten. Het jonge bos is van recente datum en heeft zich ontwikkeld op de plaats waar voorheen ouder bos aanwezig was. Het jonge bos is zo'n 5-6 meter hoog en wordt gedomineerd door (spontane) opslag van iep, met daarnaast opslag van veld-esdoorn, es en een enkele esdoorn en els. Qua heesters zijn hier vooral braam, kornoelje en vlier te vinden.

Centraal in het gebied is bebouwing opgericht ten behoeve van de groepsaccommodatie en er is een beheerderswoning aanwezig. De architect Onno Greiner heeft het gebouwencomplex ontworpen met het oog op de gebruiker. Niet het bouwwerk staat centraal, maar de mens die er gebruik van maakt. Niet de facade is belangrijk, maar de ruimte die wordt geschapen. Het psychologische aspect van bouwen was voor Greiner interessanter dan de technische of materiële uitvoering van zijn ontwerpen. Hij wilde ruimten creëren waarin mensen zich prettig voelen. Er is een gebouwencomplex ontstaan dat door het sobere kleurgebruik en de materialisatie van de tentdaken opgaat in de groene achtergrond van de boselementen.

De gekozen uitgangspunten van Greiner, waaronder die van het belang van de ruimte op zich en niet die van de façade, blijken echter als gevolg van het overwegend zoute milieu langs het Veerse Meer nadelig te zijn geweest voor het voortbestaan van het gebouwencomplex. De huidige bouwtechnische staat van de uitwendige scheidingsconstructie is van dien aard dat niet volstaan kan worden met reparaties en ander herstelwerk om deze in stand te houden.

Heestervakken bevinden zich voornamelijk ten noorden van het centrale gebouw. De heestervakken zijn aangelegd binnen een gedeelte dat bestemd is voor kamperen en hebben een afschermende functie.

Binnen de vakken zijn vooral hazelaar en kornoelje aanwezig, met daarnaast braam, roos, liguster en opslag van es, iep, wilg en els. Verspreid over het terrein staan enkele groepen populieren. Binnen het terrein zijn dit verre weg de grootste bomen. Rondom het centrale gebouw komt ook een aantal sierbomen voor, zoals paardenkastanje, sierkers en ceder. Deze bomen hebben weinig waarde. Voor de aanwezige sierheesters geldt hetzelfde.

In het zuiden van het gebied is een haven gegraven die wordt gebruikt door gasten van Zilveren Schor. Bij de haven is een zandstrand aanwezig. Ook de haven is dusdanig van opzet dat hij zelfs vanaf het water nauwelijks opvalt.

2.3 NATUURWAARDEN PLANGEBIED EN OMGEVING

Het Veerse Meer is een gebied dat is opgenomen in het Europese Natura2000-netwerk. Het Veerse Meer is aangewezen als Vogelrichtlijn-gebied. Het gebied bestaat uit een brakwatermeer met verschillende eilanden. Het Veerse Meer fungeert voor diverse vogelsoorten, opgenomen in de Vogelrichtlijn, als leefgebied, broedgebied, overwinteringsgebied en/of rustplaats in de trekzone. Vanwege het belang van het gebied voor vogels, is het gebied aangewezen als beschermd natuurgebied. De aanwezigheid van verschillende gradiënten langs de oevers van het Veerse Meer, zoet-zout en hoog/laag - droog/nat, geeft een hoge mate van diversiteit in natuur te zien. Vooral voor watergerelateerde soorten, waaronder de Noorde Woelmuis, de Brandgans, de Smient en de Rotgans is het gebied van belang. Het Veerse Meer is het grootste mesohaliene binnenwater van Nederland. Vanwege het brakke water komen nationaal zeldzame soorten als Ruppia en Ongedoornd hoornblad voor.

In het Omgevingsplan 2012-2018 van de Provincie Zeeland is naast het Natura2000-netwerk tevens de Ecologische Hoofdstructuur vastgelegd. De boselementen rondom de huidige groepsaccommodatie zijn allen aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. In het zuiden van het plangebied is de grens getrokken over het bestaande recreatie/speelveld ten westen van de haven en volgt de grens niet het bestaande bosgebied. Het natuurdoeltype dat hier conform het Natuurbeheerplan 2011 van de provincie Zeeland is toegekend, betreft rivier- en moeraslandschap. Gedeeltelijk is hier momenteel een houtsingel aanwezig, gedeeltelijk is geen sprake meer van aanwezige natuur. Een deel van de bosvegetatie is in het verleden gekapt, waarbij externe compensatie heeft plaatsgevonden (Kampenland).

BOS

Het merendeel van het bos dat momenteel aanwezig is in het Veerse Meer-gebied is aangeplant in de jaren '60 in het kader van de plannen van Nico de Jonge. Het zijn jonge loofbossen met ruigtekruiden op vaak voedselrijke gronden. Deze loofbossen hebben een vaak relatief soortenrijke, maar qua structuur weinig gedifferentieerde boom- en struiklaag. De soorten die erin voorkomen zijn soorten die oorspronkelijk niet in het Zeeuwse polderland gevonden werden. De kruidlaag is vaak geheel natuurlijk en weelderig, maar weinig soortenrijk....

.....De natuurwaarde van de bossen is gering. Toename van bosoppervlakte doet de natuurwaarde niet direct toenemen. De natuurwaarde van jonge bossen is vooral gelegen op het visuele vlak.....

Kader: Landschapswaarden Veerse Meer, Alterra rapport 577

In overleg tussen gemeente Middelburg en de provincie Zeeland is derhalve bepaald dat een gedeelte van de EHS binnen het vakantiepark zal worden herbegrensd, waarbij de EHS-titel wordt verwijderd.

Daar waar binnen de EHS-begrenzing nog een houtsingel aanwezig is, blijft de EHS-titel gehandhaafd.



Afbeelding 14: Herbegrenzing EHS

Ter plaatse van het Zilveren Schor is een uitgebreid flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit literatuuronderzoek aangevuld met twee veldbezoeken (in 2010 en 2012). Vanwege het intensieve beheer van de gazons en het gebruik van het terrein zijn er geen bijzondere plantensoorten aangetroffen en is er ook geen potentieel geschikt habitat voor deze soorten.

Binnen het plangebied kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen. Het betreft overwegend algemeen voorkomende park- en bosvogels die in de bosschages en houtsingels binnen het plangebied geschikte broedgelegenheid vinden. Bij het veldbezoek in maart 2012 zijn in diverse bomen (verlaten) nesten van kleine zangvogels gezien. Nesten van vogelsoorten die gedurende het gehele jaar beschermd zijn, zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Daarnaast is tijdens het veldbezoek en uit de geraadpleegde literatuur gebleken, dat binnen en in de directe nabijheid van het plangebied vogelsoorten voorkomen, die zijn aangewezen als doelsoort voor het Natura2000-gebied Veerse Meer. Dit zijn de aalscholver, de brandgans, de brilduiker, de dodaars, de fuut, de kolgans, de krakeend, de lepelaar, de meerkoet, de middelste zaagbek, de pijlstaart, de smient en de wilde eend.

De aantallen vogels die binnen en nabij het plangebied zijn waargenomen tijdens het broed- en wintervogelonderzoek in 2009 door Adviesbureau Mertens en tijdens het eenmalig veldbezoek in 2012, zijn relatief gering vergeleken met de aantallen die genoemd zijn in de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied Veerse Meer. Dit is niet verwonderlijk, gezien de relatief geringe omvang van het plangebied vergeleken met de totale kustlengte langs het Veerse Meer. Daar komt bij dat andere, meer natuurlijke delen van de kust meer geschikt zijn als overwinterings- en broedgebied voor de diverse vogelsoorten.

Binnen het plangebied voor Resort Zilveren Schor zijn uitsluitend algemeen beschermde soorten waargenomen, zoals konijn, mol en haas. Gezien de biotopen is het plangebied geschikt voor nog enkele andere algemeen beschermde soorten, zoals muis en egel.

Strenger beschermde soorten worden niet verwacht binnen het plangebied. Dit wordt tevens bevestigd door het ontbreken van vermeldingen van strenger beschermde soorten in de geraadpleegde literatuur.

Tijdens het veldbezoek is expliciet gelet op de geschiktheid van het plangebied als leefgebied voor de noordse woelmuis (tabel 3, AMvB artikel 75), één van de aangewezen soorten van het Natura2000-gebied Veerse Meer. Deze soort komt voor in rietlanden, moeras, zeer extensief gebruikte weilanden, drassige hooilanden, vochtige duinvalleien en periodiek overstroomde terreinen. Dergelijke biotopen ontbreken binnen het plangebied, zodat het niet aannemelijk is dat de noordse woelmuis binnen het plangebied voorkomt.

3 LANDSCHAPPELIJK KADER

3.1 GROENSTRUCTUREN EN WATER

Centraal in het Landschapsplan Veerse Meer van Nico de Jonge staat het zoeken naar een balans tussen recreatieve ontwikkelingen en de ontwikkeling van een aantrekkelijk natuur- en landschapskader. Door de introductie van bos- en natuurgebieden is er een casco ontstaan, waarbinnen initiatieven invulling kunnen krijgen. In de open zones tussen de oever en het bos kunnen rijke boszomen en aangename verblijfsplekken ontstaan. Het Zilveren Schor is zo'n aangename verblijfsplek geworden. Onder andere door de realisatie van Zilveren Schor is in de boszone tussen Veere en Oranjeplaat diversiteit in de oever van het meer ontstaan. Juist deze diversiteit is kenmerkend voor het gehele Veerse Meer.

Het water in de omgeving is een belangrijke landschappelijke kwaliteit, die vanzelfsprekend tevens recreatieve waarde heeft. De openheid van het water in combinatie met de massa van de boselementen geven het Veerse Meer een eigen karakter. Dit karakter kan het plangebied worden ingebracht door het verlengen van de bestaande insteekhavens. De nieuwe bebouwing in het gebied moet zoveel mogelijk aan dit water worden gekoppeld, enerzijds om aangename verblijfsplekken binnen het plangebied te creëren, anderzijds om de hoeveelheid bebouwing aan de oever van het Veerse Meer te beperken. Door het water het plangebied in te trekken ontstaat in combinatie met de aanwezige boselementen een intieme plek met een eigen sfeer.

De oeverzone is een belangrijk onderdeel van het plangebied, omdat deze het beeld vanaf het water grotendeels bepaalt. Om het oorspronkelijke beeld van het Landschapsplan van Nico de Jonge te herstellen, moet een open oeverzone worden aangehouden waar geen bebouwing is toegestaan.

BELEVINGSWAARDE

Recreanten storen zich minder dan vroeger aan menselijk ingrepen in het landschap. Zij waarderen afwisseling en zoeken juist multi-gebieden uit waar intensieve en extensieve recreatieve kwaliteiten samenkomen. Watersporters zijn niet alleen maar geïnteresseerd in een natuurlijke omgeving met minder intensieve recreatielocaties, maar kiezen soms juist ook voor stedelijke havens met een bebouwd en modern decor. Balans in het gebied is belangrijk, waarbij voortdurend wordt gezocht naar een balans tussen recreatieve ontwikkeling en natuur- en landschapswaarden.

Kader: Externe audit Veerse Meer 2013, Staatsbosbeheer

Ook dient hier terughoudendheid te worden betracht in het aanbrengen van hoog opgaande beplantingselementen (zoals *Populus alba* of *Fraxinus excelsior*). Het beeld van een open oeverzone met rugdekking van de groene bosrand wordt daardoor hersteld. Door extensief, ecologisch beheer krijgt de zone ecologische meerwaarde en een groen karakter.

Aan de landzijde is het belangrijk een dichte struweelzone in de bosrand te ontwikkelen. De huidige struweelzone is matig van kwaliteit en dient te worden vervangen/ te worden aangevuld met streekeigen plantmateriaal.

**INHEEMSE SOORTEN TOEPASBAAR IN GEBIED MET BRAK GRONDWATER
EN ZEEWIND:**

LOOFBOMEN

BOMEN 1E ORDE:

- *Fraxinus excelsior*
- *Magnolia grandiflora*
- *Populus alba*
- *Prunus serotina*
- *Salix alba*
- *Salix alba* 'Rockanje'
- *Ulmus* 'Clusius'
- *Ulmus* 'Lobel'

BOMEN 2E ORDE:

- *Acer campestre*
- *Crataegus x lavalleyi*

BOMEN 3E ORDE:

- *Euonymus europaeus*

HEESTERS

- *Berberis vulgaris*
- *Ceanothus delilianus* 'Gloire de Versailles'
- *Crataegus monogyna*
- *Cytisus scoparius*
- *Eleagnus angustifolia* (zeer geschikt voor duinen)
- *Euonymus europaeus*
- *Hippophae rhamnoides* (zeer geschikt voor duinen)
- *Ligustrum vulgare*
- *Philadelphus coronarius*
- *Prunus spinosa*
- *Potentilla fruticosa*
- *Pyracantha coccinea*
- *Rosa pimpinellifolia* mono mo
- *Sambucus nigra*
- *Tamarix parviflora* (zeer geschikt voor duinen)
- *Tamarix ramosissima*
- *Viburnum opulus*

Tabel 1: Geschikte soorten

Aan de zuidzijde van het plangebied is een strook EHS aanwezig. Deze strook zal ten dele worden herbegrensd om de aanduiding EHS in overeenstemming te brengen met de toekomstige situatie in het terrein. Deze strook krijgt in het bestemmingsplan Zilveren Schor de bestemming Natuur.

Assortiment

In het ontwerp dient gebiedseigen beplanting te worden toegepast die aansluit bij de bestaande beplanting in de omringende bosgebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de veranderende waterkwaliteit van het Veerse Meer. Het meer verandert geleidelijk in een meer met zout water. In de toe te passen beplanting dienen zoutminnende soorten te worden opgenomen. In tabel 1 is een plantlijst met mogelijke soorten opgenomen. Bij het toepassen van de soorten dient rekening te worden gehouden met de gewenste uitstraling van de diverse delen van het plangebied. In de oeverzone moet zeer terughoudend worden omgegaan met het planten van hoog opgaande soorten. Bomen van de eerste orde, zoals deze zijn opgenomen in tabel 1, passen hier niet. Bij het toepassen van deze soorten in de overige delen van het plangebied dient terughoudendheid te worden betracht om het gewenste ruimtelijk beeld te behouden.

3.2 BEBOUWING

In de plannen voor het nieuwe Sport-Resort Zilveren Schor wordt uitgegaan van de realisatie van in totaal 74 recreatiewoningen en één centraal gebouw/horecagelegenheid aan het water. Ook worden 5 groepswoningen gebouwd. Bij de woningen moet de gelegenheid zijn tot het aanmeren van jachten en ook de horecagelegenheid krijgt een passantensteiger aan het water.

Voor de landschappelijke inpassing is het van belang dat de bouwhoogte van toekomstige bebouwing wordt aangepast aan de aanwezige bosclementen en het zicht vanaf het water. Dit houdt concreet in dat de hoogte van de recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan 7,5 meter ten opzichte van NAP. Dezelfde bouwhoogte geldt voor het centrale voorzieningengebouw/horecagelegenheid aan het water. en de groepswoningen.

Het centrale gebouw is gelegen aan het water. Dit maakt landschappelijke inpassing lastig. Wel kan door sober kleurgebruik, het beperken van de bouwmassa en het benutten van natuurlijke materialen het gebouw zo goed mogelijk opgaan in de groene omgeving.

De recreatiewoningen dienen vanaf het water niet af te steken tegen de achtergrond van het aanwezige bos. Ook voor deze woningen geldt: beperk de bouwmassa, gebruik sobere kleuren en pas het materiaalgebruik aan aan de omgeving. Ook is het belangrijk dat er voldoende ruimte tussen recreatiewoningen aan te houden om een groene inrichting te kunnen waarborgen. Een minimale afstand van 6 meter tussen recreatiewoningen is daarom voorgeschreven. Het aantal recreatiewoningen direct aan het water dient te worden beperkt.

4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

4.1 VISIE

Uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan is de aansluiting bij het beeld en het ontwerp van het Landschapsplan van Nico de Jonge. Het plan voor het Zilveren Schor versterkt de kwaliteiten van het aanwezige landschap. De aanwezige identiteiten worden uitvergroot en ingezet ten behoeve van de variatie. Op de locatie krijgt het water een hoofdrol. Deze hoofdrol vertaalt zich in de aanwezigheid van water bij iedere woning waardoor ruime mogelijkheden voor watersport ontstaan: iedere woning krijgt de beschikking over een aanlegsteiger. De woningen direct aan het Veerse Meer kunnen vaartuigen in een botenloods afmeren. Het water is op een dusdanige manier rondgaand gevormd dat het ook mogelijkheden biedt voor lokaal gebruik en voldoende doorstroming gewaarborgd is.

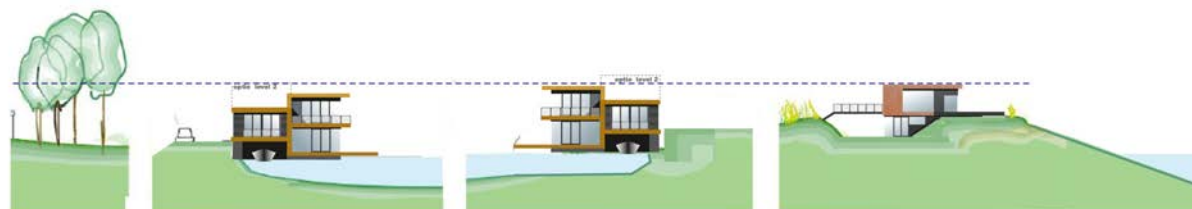
Het stedenbouwkundig ontwerp grijpt, qua beeld vanuit de omgeving, terug op de uitgangspunten van het landschapsplan (Staatsbosbeheer) uit de zestiger jaren. In dit deel van het Veerse Meer is daarbij sprake van een terugliggende bosrand met daarvoor grote open (gras)vlaktes of open ruige randen. Om het beeld vanuit de omgeving zo natuurlijk mogelijk over te laten komen is daarom slechts een beperkt aantal woningen aan de wa-

terkant gesitueerd. De woningen in het achterliggende gebied vallen weg door het ophogen van het maaiveld langs het Veerse Meer. De westelijke bosrand manifesteert zich daardoor weer als groene achtergrond.

Als markant punt op de locatie komt de centrumvoorziening in de plaats van de huidige bebouwing. Dit gebouw wordt gesitueerd aan de noordkant van het terrein en vormt tevens de markering van de noordelijke wattertoegang.

Het Zilveren Schor is momenteel vanaf de landzijde een gesloten gebied, het is niet uitnodigend naar de voorbijgangers. Door een meer open structuur ter plaatse van de ingang die in het stedenbouwkundig plan is voorzien ontstaat een uitnodigende doorkijk op het Veerse Meer en een meer "toegankelijk" gebied. De groepswoningen aan weerszijden van de entree worden zoveel als mogelijk ingebed in het (bestaande) groen.

In het stedenbouwkundig ontwerp is het uitgangspunt dat de woningen aan de kant van de oever niet hoger zijn dan 7,5 meter ten opzichte van NAP. Het centrale gebouw krijgt dezelfde hoogte. Hierdoor blijft de bebouwing volledig onder de hoogte van de achterliggende bosrand. Zoals aangegeven zijn de woningen in het achterliggende gebied lager gelegen. Het beeld vanaf het Veerse Meer wordt hiermee bepaald door de bebouwing op de oever, die qua aantal en aard ingetogen van karakter is. Om een hard waterfront te voorkomen worden op de perceelsgrenzen van de woningen bomen en heesters geplant die een maximale (zicht) hoogte



Afbeelding 15: Zichtlijn vanaf het Veerse Meer. De bebouwing in het plangebied achter de oever ligt lager dan de oeverzone.
Bron: Sandée



Afbeelding 16: Stedenbouwkundig plan. Bron: Sandée

hebben gelijk aan de woningen. De achterliggende bosrand blijft hiermee, gezien vanaf het water dominant aanwezig en de woningen vallen min of meer weg in het groen. Hieraan wordt nog extra bijgedragen door de gevels van de woningen onderling iets te verdraaien ten opzichte van de rooilijn waardoor geen strakke lijn aan woningen ontstaat. De beide toegangen tot het water van het park kunnen wel geaccentueerd worden door hoger opgaande bomen waardoor een soort markering ontstaat van deze ingangen. Het streefbeeld voor de toekomst is weergegeven op bladzijde 31. De balans tussen het landschappelijke kader en de "menselijke ingrepen" is hiermee gewaarborgd.

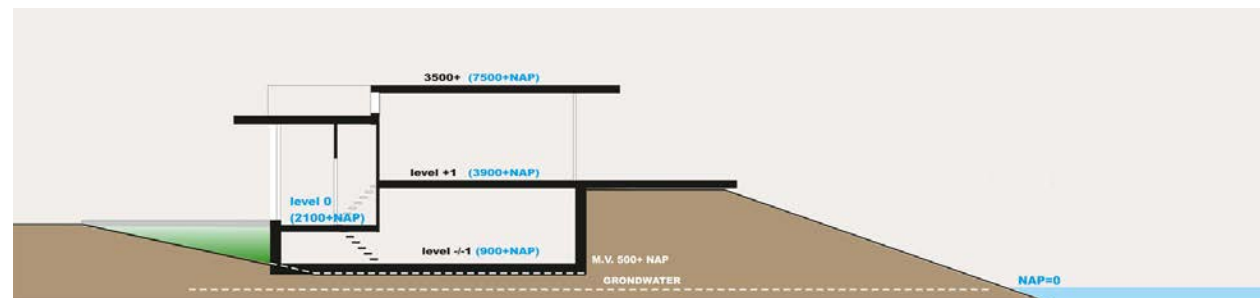
4.2 ARCHITECTUUR

De woningen van het Zilveren Schor zijn zo ontworpen dat ze een gevarieerd beeld opleveren maar ook een eenheid blijven. Door verschil in materiaal, de vorm, grootte, hoogte en kleuren ontstaat er een familie met verschillende gezinsleden. Ze lijken op elkaar, maar zijn toch uniek. Door keuzes in opbouw voor de woningen in "achtergebied" ontstaat een groot aantal variaties op het concept. Het basistype is een basisblok wat

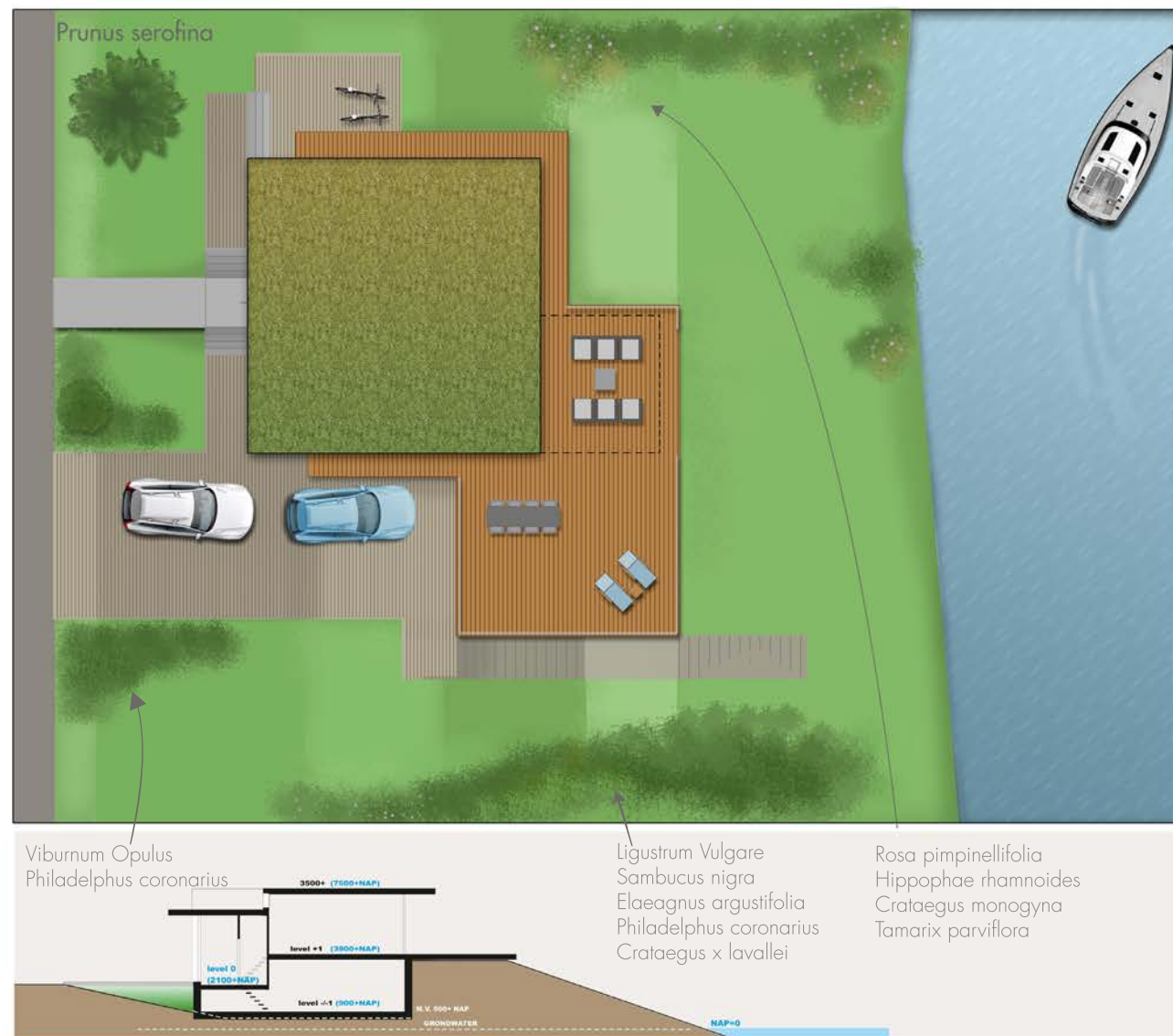
eventueel uitgebreid kan worden met een extra opbouw. De waterzijde bestaat altijd uit een hardhout beklede gevel met grote (deels) kozijnloze glasoppervlakken. De landzijde (entree) kan variëren in kleur door het toe te passen materiaal (baksteen, stucwerk). De begane grond is in alle gevallen verbonden met het water om de belevingswaarde te vergroten. De woningen aan de Veerse Meer zijde bestaan uit een uniforme architectuur, met name gericht op een zo rustig mogelijke beleving vanaf het water en omgeving, waarbij slechts één woonlaag zichtbaar is.

De onderste woonlaag verdwijnt in het maaiveld. De kleurstelling is daarbij ook ingetogen, er wordt alleen gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.

Ook is voorzien in grote (deels) kozijnloze glasoppervlakken om een zekere transparantie te bewerkstelligen en gebruik gemaakt van enige verdraaiing onderling van de woningen ten opzichte van de rooilijn. Binnen het plan voor het Zilveren Schor bevinden zich een 5-tal groepswoningen. Per woning kunnen er 13 personen verblijven. De groepswoningen zijn aan de westrand van het plan gesitueerd in verband met noodzakelijke parkeervoorzieningen.



Afbeelding 17: Woning aan de oever. Bron: Assink Architecten



Afbeelding 17: Kavel aan het Veerse Meer. Bron: Sandée, bewerkt Kragten

Het centrumgebouw van het Zilveren Schor is de plek waar mensen elkaar ontmoeten en bijeenkomen om te sporten, te praten, te eten en te drinken. Het centrumgebouw fungeert niet alleen als centrumvoorziening voor het sportresort, maar ook voor de buurt. Het gebouw is het vertrekpunt voor activiteiten van de buurt of verenigingen. Het restaurant is een ontmoetingsplek voor toeristen, pleziervaart, buurt en gasten van het Zilveren Schor. Ook hier is gekozen voor een open maar behoudende architectuur, waarbij het gebouw dusdanig is gesitueerd dat het een blikvanger langs het Veerse Meer is, maar door toegepaste architectuur en toegepaste materialen toch goeddeels opgaat in de rugdekking van het achterliggende bos van Staatsbosbeheer.



Afbeelding 18: Zicht vanaf het Veerse Meer. Bron: Sandée

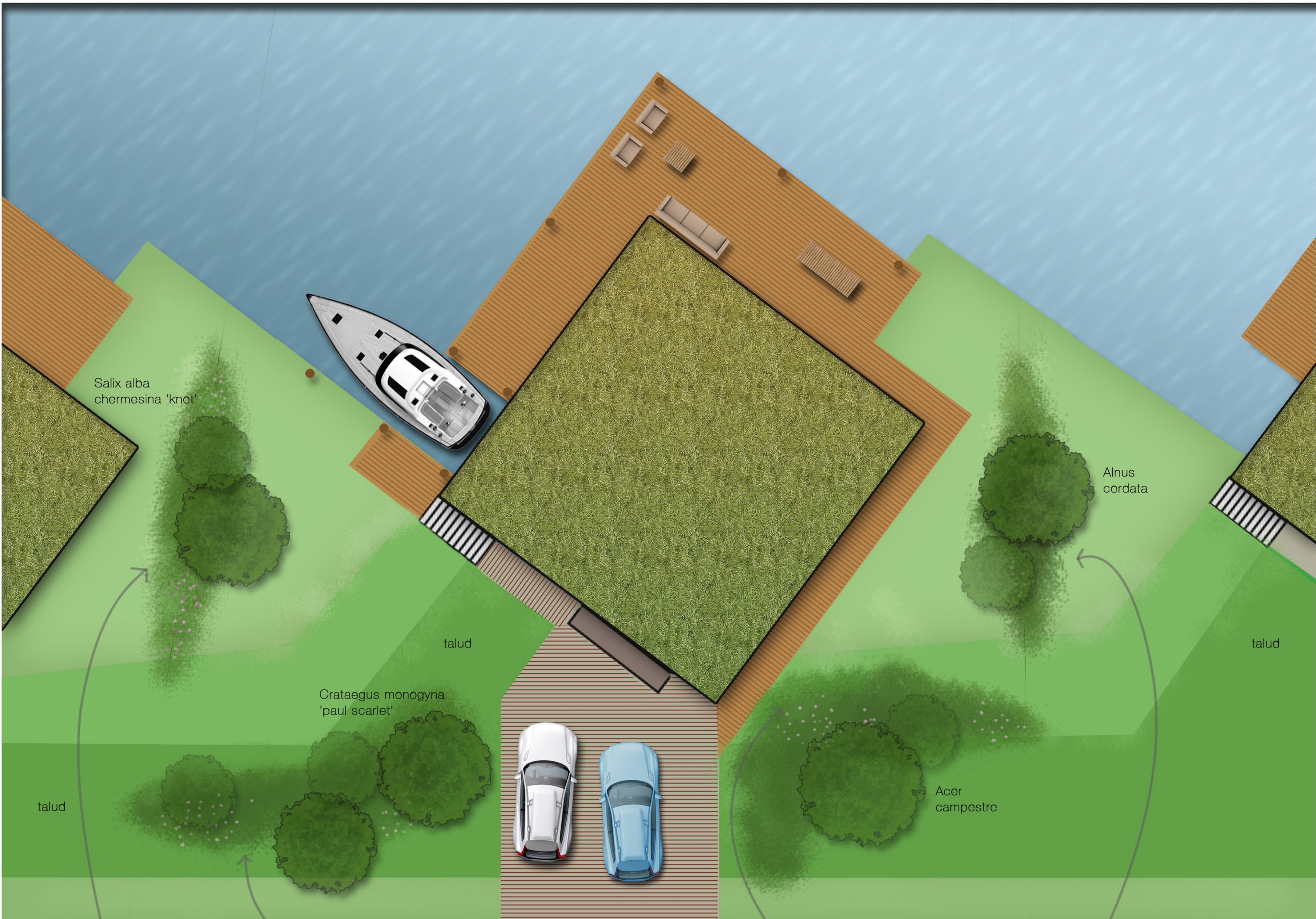
BIJLAGEN

BIJLAGE 1: ONTWERP EN IMPRESSIE SANDÉE



0 10m 50m 100m

IMPRESSIE KAVEL 1



Salix alba
chermesina 'knot'

Alnus
cordata

talud

talud

Crataegus monogyna
'paul scarlet'

talud

Acer
campestre

Rosa rubignosa
Viburnum tinus
Spiraea arguta
Miscanthus silberspinne
Salix purpurea
Rosa rubignosa

Symphoricarpus chenaultii
Cornus alba
Sambucus nigra
Carpinus betulus
Prunus lucitanica

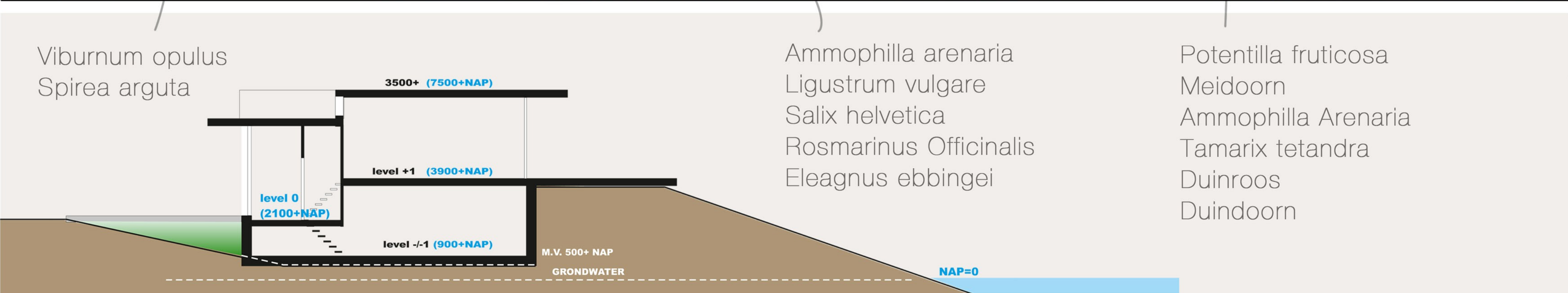
Symphoricarpus chenaultii
Tamarix tetandra
Cornus alba
Rosemarinus officinalis

Hippophaea rhamnoides
Ligustrum ovalifolium
Salix repens
Elaeagnus ebbengei
Ammophilla arenaria
Stipa

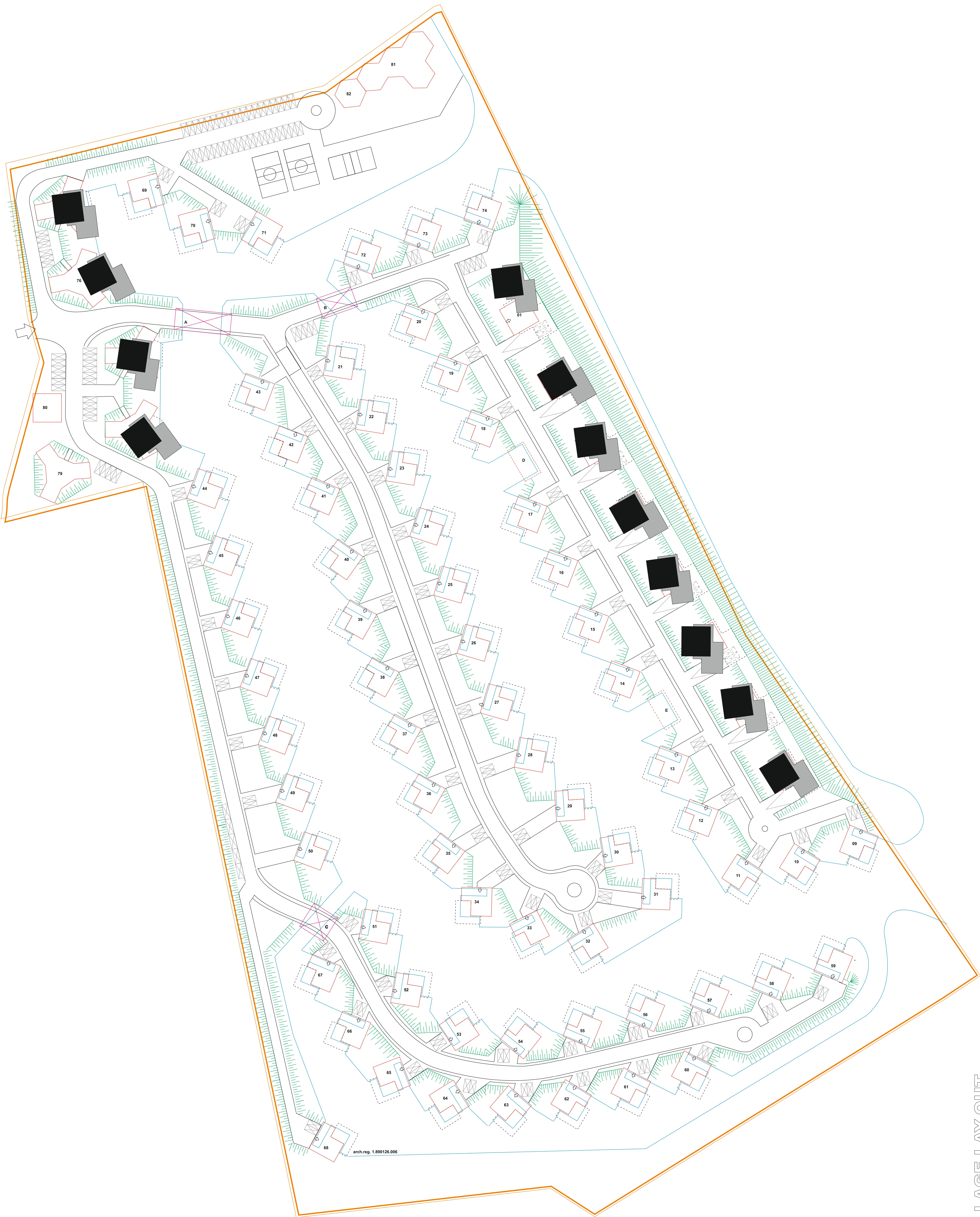


HARBOUR VILLAGE
het zilveren schor

IMPRESSIE KAVEL 2



BIJLAGE 2: ONTWERP ARCHITECT



11,4x11,57	recreatiewoningen (kustwoningen) nr 01 t/m 08	11,4x11,57
11,4x11,57	recreatie woningen (dijkwoningen) nr 09 t/m 74	11,4x11,57
25,0x12,5	groepsgebouwen nr 75 t/m 79	250m2
11,4x11,57	dienswoning nr 80	11,4x11,57
81	horeca nr 81	> 800m2
82	sportberging nr 82	100m2
A	vaste brug met botenhuis	pos A
B	vaste brug	pos B
C	vaste brug	pos C
D	botenhuis (nr 1 t/m 4)	pos D
E	botenhuis (nr 4 t/m 8)	pos E
—	wegen (5,5 meter breed met leiding stroken aan beide zijden 1,5 m)	
—	parkeerplaatsen (225 stuks)	
—	steigers/terrassen	
—	beschoeiingen (4500m1)	
—	taluds (2,4 m1 +NAP)	
—	perceelgrens	

