

Beeldkwaliteitsplan

Kaasboerterrein, Biggekerke

10-11-2023



Beeldkwaliteitsplan

Kaasboerterrein, Biggekerke

Vastgesteld:

...-2023

In opdracht van:

Gemeente Veere



Inhoud

1) Inleiding	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
2) Beeldkwaliteit in Veere (Biggekerke)	
2.1 Wat is beeldkwaliteit	5
2.2 Wat is het doel van een beeldkwaliteitsplan	6
2.3 Voor wie is dit beeldkwaliteitsplan bedoeld	6
2.4 Wat is de formele status van het BKP	6
3) Locatieverkenning	
3.1 Geschiedenis	7-10
3.2 Structuurvisie Veere 2025 (2012)	11-12
3.3 Landschapsvisie 2009 Veere	13-15
3.4 Leidraad + handreiking landschappelijke inpassing (2012)	16-18
3.5 Cultuurhistorische waarden in het plangebied	19
4) Het plan Kaasboerterrein Biggekerke	
4.1 Hoofdpzet plan	20
4.2 Programma en concept	21
4.3 Deelgebieden binnen het plangebied	22-25
5) Criteria inrichting per deelgebied (bebouwing, beplanting en infrastructuur)	
5.1 Deelgebied 1	26-32
5.2 Deelgebied 2	33-35
5.3 Deelgebied 3	36-38
Referentiebeelden deelgebied 2 en 3	39-45
6) Overzicht bijlagen	46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het voormalige Kaasboerterrein aan de Zoutelandseweg-Kaasboerweg te Biggekerke is Ontwikkelingsmaatschappij DRZ B.V. voornemens een hotelresort te realiseren.

Na overleg en instemming van de gemeente zal het plan (t.o.v. het plan uit 2011) geoptimaliseerd worden om een ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsslag door te kunnen voeren. Dit zal mede mogelijk gemaakt worden door de aankoop van een stuk agrarische grond aan de westzijde van het oorspronkelijke plangebied.

Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Veere reeds een horeca-bestemming waarbinnen realisatie van een hotelresort mogelijk is. Voor het westelijke deel van het plangebied wordt het aangepaste plan planologisch mogelijk gemaakt middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Voor de bestemmingsplanherziening en de omgevingsvergunning voor de realisatie van het hotelresort wordt een gecoördineerde procedure doorlopen.

Voorwaarde voor het maken van een passend ontwerp voor het betreffende plangebied is een beeldkwaliteitsplan conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 van de gemeente Veere. Het beeldkwaliteitsteam wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit en daarna ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

1.2 Leeswijzer

In hfst. 2 wordt ingegaan op de locatie waarbij o.a. de geschiedenis en diverse visies aangaande het plangebied worden toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft een korte beschrijving van wat een beeldkwaliteitsplan inhoud en wat de noodzaak is van een beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de hoofdpzet van het plan, het gewenste programma en de verschillende deelgebieden die zich binnen het plangebied bevinden. In hoofdstuk 5 worden de bouwdelen en hun omgeving per deelgebied toegelicht en in relatie met het omliggende landschap omschreven.

2. Beeldkwaliteit in Veere (Biggekerke)

2.1 Wat is beeldkwaliteit

Over de kwaliteit van architectuur en de inrichting van openbare ruimte kan veel en lang worden gediscussieerd. Omdat deze vaak ervaren worden als ‘mooi’ of ‘lelijk’, worden kwaliteit en individuele smaak vaak door elkaar gehaald.

Hoewel smaken nu eenmaal verschillen, kan in algemene zin wel worden verwacht dat mensen die van een bepaalde architectuurstijl houden, niet alleen hun eigen woning/omgeving in die stijl gerealiseerd willen zien, maar ook graag een herkenbare stijl willen zien in hun omgeving. Enige clustering van architectuurstijlen leidt dus tot het vergroten van de tevredenheid, wat aangemerkt kan worden als ‘kwaliteit’.

Smaak is persoonlijk, maar is daarnaast ook cultuur- en tijdgebonden. Zo kan een in Nederland alom hooggewaardeerd ontwerp voor een kerk in een islamitisch land heel anders gewaardeerd worden (of andersom als het om een moskee in Nederland gaat), louter omdat deze geen onderdeel uitmaakt van de ‘oorspronkelijke’ cultuur van het land. Tijd leidt vaak tot een herwaardering als het om architectuur gaat. Er zijn vele voorbeelden van gebouwen die ten tijde van de bouw foeilelijk werden gevonden, maar die later als hooggewaardeerd op een monumentenlijst terecht kwamen. Andersom vindt natuurlijk ook plaats.

Met inachtneming van dit soort nuanceringsen is enige objectivering van het begrip kwaliteit echter wel mogelijk. Al enkele jaren hanteert de gemeente Veere (naast bv. een structuurvisie) de Nota Ruimtelijke Kwaliteit waarin aandacht wordt gevraagd voor richtlijnen die de kwaliteit van gebouwen en zijn omgeving dient te waarborgen. Deze richtlijnen zullen leiden tot logische verkaveling en bijpassende dwarsprofielen die

aansluiting vinden bij de omgeving. Door hierop bij de inrichting van de openbare ruimte vervolgens logisch op aan te sluiten en gebruik te maken van streekeigen beplanting en hoogwaardige materialen, wordt veelal een hoog gewaardeerde kwaliteit bereikt die ook over langere tijd aansluit bij het karakter van de streek.

Ondanks verschillen in smaak over verschillende architectuurstijlen binnen de verkavelingen, wordt zo’n eenduidige landschappelijke en stedenbouwkundige benadering breed ervaren als ‘kwaliteit’. De logische verkavelingen maken meerdere architectuurstijlen verdedigbaar (historiserend, klassiek, modern, functionalistisch). De keuze voor een bepaalde architectuurstijl kan in sommige gevallen bepaald worden door een gegeven context (bijvoorbeeld een bestaand landschap die is vormgegeven in een bepaalde stijl) maar kan ook ingegeven zijn door de persoonlijke smaak van de opdrachtgever. Wat echter altijd belangrijk is, is dat gebouwen reageren op het ‘unieke karakter’ van de plek waar ze gerealiseerd worden. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van zichtlijnen in relatie tot het landschap, of met een accent bij een bouwdeel waarbij het accent inspeelt op de directe omgeving. Ook dragen de algemeen erkende uitgangspunten in maat- en schaalverhoudingen en materialisatie in hoge mate bij aan de kwaliteit van architectuur.

2.2 Wat is het doel van een beeldkwaliteitsplan

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 vervangt de Welstandnota 2012. De wet- en regelgeving in de ruimtelijke ordening veranderd, er zijn nieuwe inzichten en de burger verwacht een klantgerichte benadering vanuit de gemeente. De aankomende Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid voor een meer open en ontwikkelgerichte benadering van ruimtelijke kwaliteit, met minder beleidsvoorschriften en meer ruimte voor dialoog met de samenleving. Daarop voorbereidend wordt met de Nota Ruimtelijke kwaliteit ingezet op een integrale en gezamenlijke zorg voor ruimtelijke kwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan conform de nota dient als beheersinstrument, dat ingezet wordt om de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande en het te ontwikkelen bebouwingsgebied te waarborgen. De locatie, cultuurhistorie, het landschap, de bebouwde omgeving en de architectonische beeldkwaliteit dienen bij het schrijven van een beeldkwaliteitsplan centraal te staan.

2.3 Voor wie is dit beeldkwaliteitsplan bedoeld

Dit beeldkwaliteitsplan is gemaakt voor:

- De bewoners van de gemeente Veere en in het bijzonder de bewoners van Biggekerke zodat zij zich een beeld kunnen vormen hoe het hotel eruit gaat zien;
- Architecten, ontwikkelaars en bouwbedrijven die betrokken zijn bij de realisatie van het hotel, om hen enkele belangrijke richtlijnen en uitgangspunten mee te geven die bij het ontwerp en de bouw van het hotel in acht genomen dienen te worden;
- Betrokken (ambtelijke) professionals als leidraad en hulpmiddel bij vergunningverlening en de inrichting van de openbare ruimte van het betreffende plangebied;
- Leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Veere als leidraad en hulpmiddel bij het leggen van verbindingen tussen gemeente, professionals en toekomstige gebruikers en bij het onderhouden van de dialoog tussen alle betrokkenen.

2.4 Wat is de formele status van het beeldkwaliteitsplan

De nota ruimtelijke kwaliteit 2016 is in de plaats gekomen voor de Welstandnota 2012. Indien er sprake is van een zodanige schaalvergroting dat deze 'inbreuk' doet aan de bestaande structuur wordt er bij de Nota ruimtelijke kwaliteit een beeldkwaliteitsplan gevraagd. Er mag een grotere inspanning worden verwacht van de ontwerper of aanvrager om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen. Het voorliggende ontwerp dient te worden ondersteund door een beeldkwaliteitsplan dat voorgelegd zal worden aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit waarna het ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

3. Locatieverkenning

3.1 Geschiedenis

Het plangebied kenmerkt zich als een open maar kleinschalig gebied, dit is echter niet altijd zo geweest. Historische kaarten laten de structuur door de jaren heen duidelijk zien. Historische kaarten laten een meer besloten en begreind gebied zien. Na diverse aanpassingen van de wegen in de jaren 60 is het gebied minder begreind en heeft het plangebied zich langzaam gevoegd naar het open gebied aan de noorzijde. Hoewel het zuid-oostelijke deel juist een open gebied was en het noord-westelijke deel meer besloten was is dat door de jaren heen dus juist omgekeerd. Het zuid-oostelijke deel heeft zich meer gevoegd naar het zuidelijk gelegen, meer besloten, natuurgebied en het noord-westelijk gelegen deel heeft zich meer gevoegd naar de agrarische gronden. De gerealiseerde bebouwing op het zuid-oostelijke deel heeft er ook aan bijgedragen dat hier een meer besloten landschap is ontstaan omzoomd met bomen.

In de jaren 70-80 is ten westen van de destijds reeds aanwezige bebouwing een hal gerealiseerd van partycentrum De Kaasboer met verschillende bowlingbanen, tennisbanen en een discotheek. De contouren waar nu de huidige slakkenverhardingen zijn gelegen waren op de luchtfoto uit 1970 reeds zichtbaar. Van 2009 tot 2012 zijn de kleinere bebouwingen ten oosten van de grote hal gesloopt. In 2008 is het terreindeel ten westen van de hal ingericht als een crossparcours. Het lijkt erop dat dit tot 2011 in gebruik is geweest. Momenteel zijn geen restanten van deze crossbaan meer zichtbaar. Op 14 september 2015 is de hal afgebrand. Sindsdien is er op basis van luchtfoto's weinig op de te onderzoeken locatie veranderd.



1798-1822



1850-1864



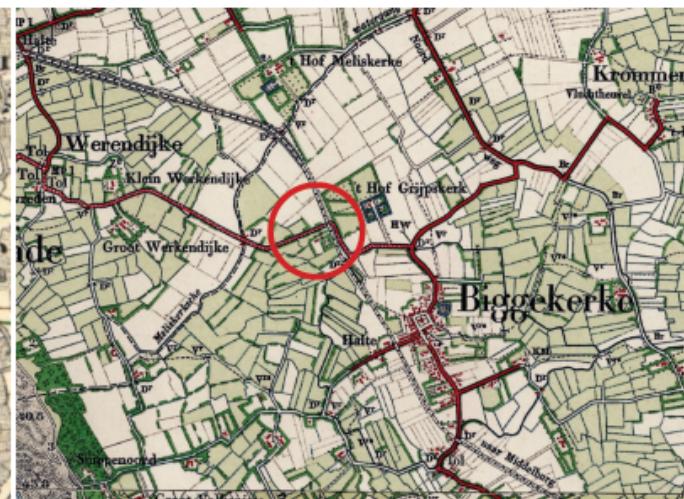
1865-1880



1881-1903

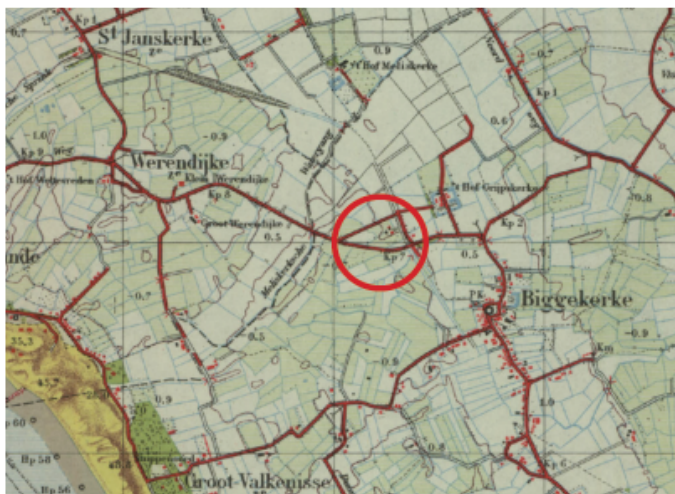


1904-1910

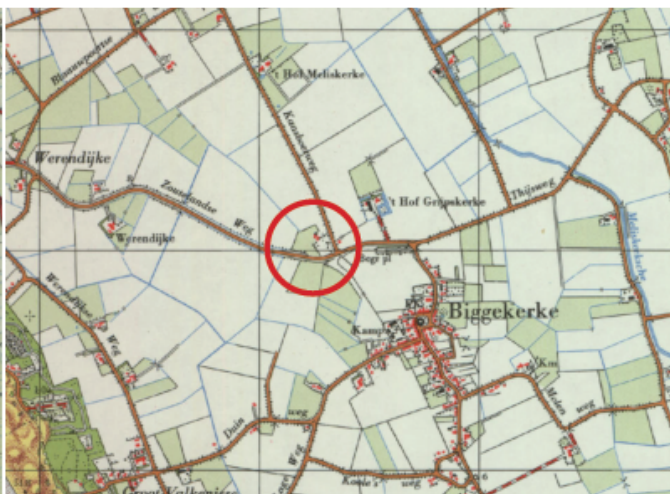


1911-1948

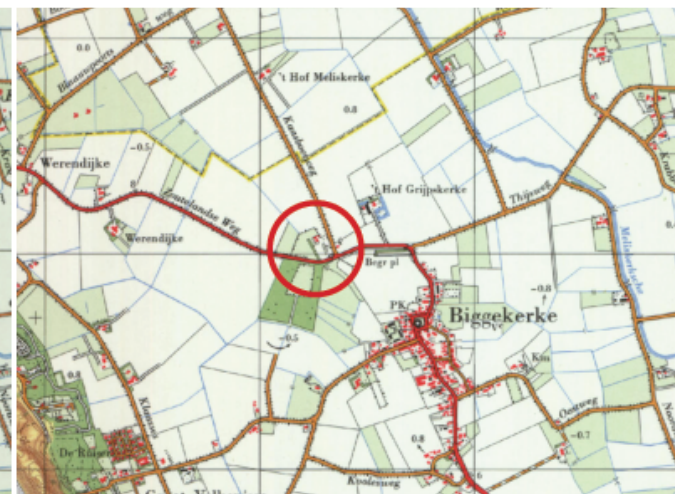
Historische kaarten



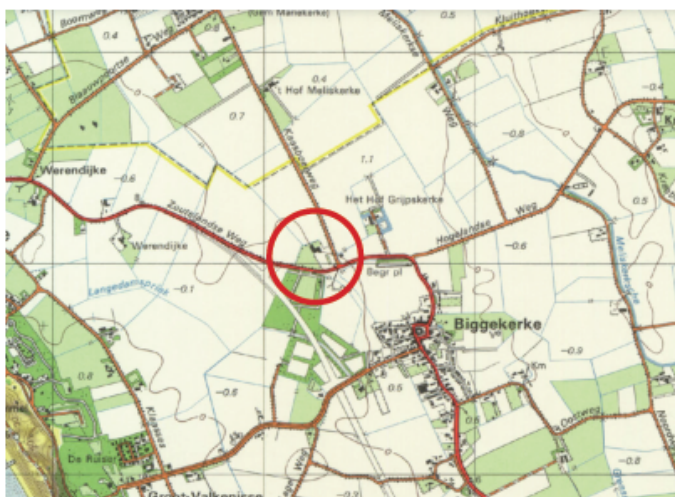
1949-1961



1962-1971



1972-1982



1983-1992

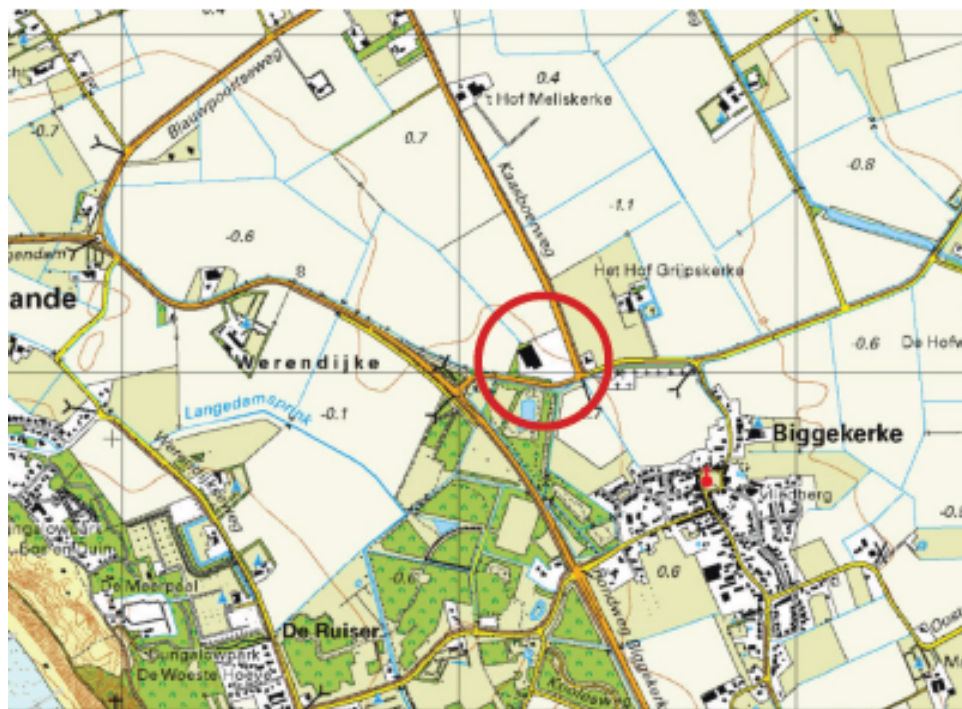


1993-1998



1999-2008

Historische kaarten



2009-2015



2022



3.2 Structuurvisie Veere 2025 (2012)

De structuurvisie is het belangrijkste bestuurlijke document dat op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteenzet en laat zien hoe dat bereikt kan worden. De structuurvisie vormt daarmee bij uitstek het instrument om de gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een (voor de burger) juridisch bindend instrument. Het bestemmingsplan zorgt voor de juridische vertaling van de beleidsrichting die deze structuurvisie uitzet.

Binnen de systematiek van de structuurvisie wordt het landschap onderverdeeld in de kustzone, het middengebied en haar buurtschappen en de dertien kernen. Op basis van de ambitiekaart ligt onderhavig plangebied op de overgang van de 'kustzone' naar het 'open middengebied'.



Structuurvisie Veere 2025 - ambitiekaart. Ligging plangebied gemarkeerd met gele ster.

Voor de kustzone wordt de volgende ambitie uitgesproken:

Ook in 2025 heeft de Veerse kust een grote aantrekkingskracht op mensen om er te wonen, te werken en te recreëren. Het is een multifunctioneel gebied waarin 'beleven' en 'vermaken' jaarrond mogelijkheden bieden om de veeleisende toerist te verleiden. Kortom de kust is een "Vier seizoenen kust" waar in al haar facetten het toeristisch-recreatief product van Veere succesvol wordt gepresenteerd en geëxploiteerd.

Voor het open middengebied is de volgende ambitie opgenomen:

Het middengebied blijft haar karakteristieke kwaliteiten en medegebruik behouden: open en kleinschalig, met buurtschappen en de landbouw als belangrijkste functie.

Hoofdstuk drie van de structuurvisie beschrijft de thematische uitwerking voor landschap en natuur, wonen, economie, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit. Navolgend wordt kort ingegaan op de thematische uitwerking voor landschap en natuur.

Landschap als onderlegger

Het Veerse landschap vormt onmiskenbaar de onderlegger van de gemeente. Het laat niet alleen de geschiedenis en het heden zien, maar is ook de kapstok waaraan het toekomstig ruimtelijk beleid wordt opgehangen.

Wederzijdse afhankelijkheid

Diverse functies hebben het landschap de afgelopen tientallen jaren gevormd, beheerd en (be)leefbaar gemaakt en daarmee direct bijgedragen aan de aantrekkingskracht. Hierdoor is tussen het landschap en haar gebruikers een wederzijdse afhankelijkheid ontstaan: geen

functies zonder dit landschap, maar ook geen landschap zonder deze functies. De opgave voor komende jaren is om deze harmonieuze situatie te laten voortbestaan en de wederzijdse afhankelijkheid op duurzame wijze in balans te houden. Beleidsbepalend daarin zijn de Landschapsvisie Veere en de aanwijzing van Veere als Nationaal Landschap.

Nationaal landschap

Walcheren en de gemeente Veere zijn onderdeel van het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. De status 'Nationaal Landschap' houdt in dat de overheid extra aandacht geeft aan deze gebieden. De gebieden kunnen nog aantrekkelijker worden gemaakt voor medegebruik door bijvoorbeeld dagrecreatie. De kernkwaliteiten die voor de gemeente Veere gelden zijn: kleinschalige openheid, groen karakter, duinen en kreekruigen.

Behoud door ontwikkeling

Het motto voor het Nationaal Landschap is 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat de kernkwaliteiten van het landschap, de daarin liggende natuur, cultuurhistorie en het recreatief medegebruik moeten worden behouden en versterkt. Met inachtneming, versterking en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap, zijn ontwikkelingen nog steeds mogelijk. In uitwerking hierop richt de visie voor de kustzone en Neeltje Jans zich op: benutten en versterken. Voor het middengebied op: open en kleinschalig. Voor de kernen op: zuinig ruimtegebruik en primair inbreiden.

3.3 Landschapsvisie 2009 Veere

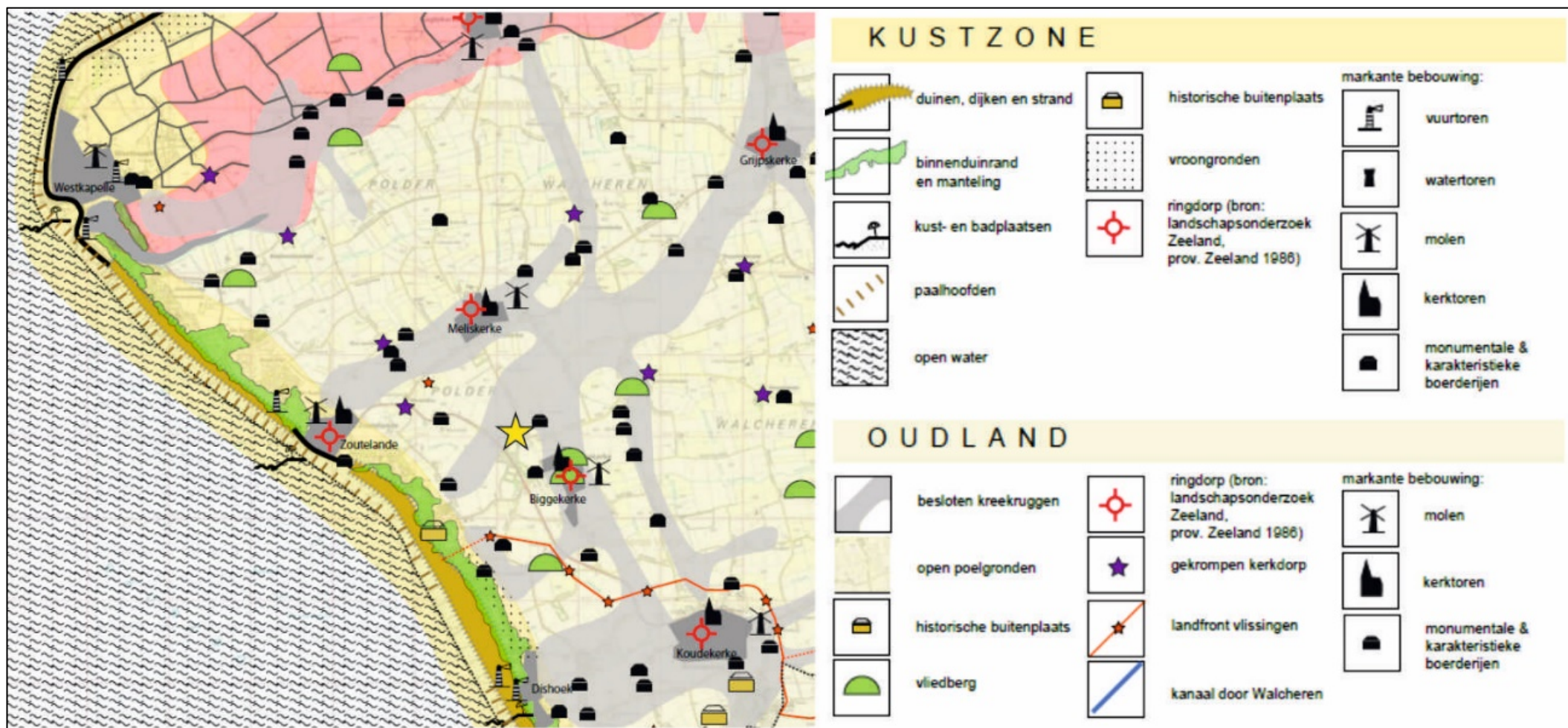
In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen, die 'internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland'. Eén van die Nationale Landschappen is Zuidwest Zeeland. Dit Nationale Landschap bestaat uit drie delen, West Zeeuws-Vlaanderen, de Zak van Zuid-Beveland en Walcheren. De landschapsvisie Veere beperkt zich tot het gebied van de gemeente Veere dat binnen de contouren van het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland, deelgebied Walcheren valt.

De landschapsvisie is een strategisch document en geen normstellend document zoals een bestemmingsplan. De visie behandelt de belangrijke elementen van het landschap en geeft aan hoe hiermee dient te worden omgegaan.

De landschapsvisie is gebaseerd op de kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten vertegenwoordigen de bijzondere waarden van het Veerse landschap. Deze kwaliteiten moeten worden beschermd, ontwikkeld en versterkt.

Op basis van de kaart kernkwaliteiten uit de Landschapsvisie Veere gelden ter plaatse van onderhavig plangebied de volgende kenmerken en kernkwaliteiten:

- De omgeving waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen behoort tot het Oudland
- Het plangebied ligt op de overgang tussen besloten kreekkruggen en open poelgronden
- In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bijzondere landschapselementen aanwezig



Landschapsvisie 2009 Veere - uitsnede kaart kernkwaliteiten. Ligging plangebied gemarkeerd met gele ster.

Kernkwaliteiten besloten kreekruiggen:

- Besloten tot halfopen karakter met markante weg- en erfbeplanting. Gewenste ontwikkeling: versterken karakter; instandhouding en ontwikkeling wegbeplanting.
- Kleinschalig landschap met grillig patroon. Gewenste ontwikkeling: behoud zichtrelatie en zichtlijnen tussen kreekrug en poelgronden

Kernkwaliteiten open poelgronden:

- Grootschalig landschap met onregelmatige blokverkaveling, historisch patroon van watergangen. Gewenste ontwikkeling: behoud openheid, kenmerkend verkavelingspatroon en watergangen. Uitbreiding bebouwing alleen aan de rand, op de overgang met de kreekrug. Bebouwing met agrarisch karakter geïnspireerd op oude Walcherse schuur.

[illegible]

Landschapsvisie Veere - wenselijke en niet wenselijke ontwikkelingen ter plaatse van de kernkwaliteiten Besloten kreekruggen en Open poelgronden

3.4 Leidraad + handreiking landschappelijke inpassing (2012)

Leidraad + handreiking landschappelijke inpassing (2012)

Deze leidraad is opgesteld door de gemeente Veere in het kader van het bestemmingsplan buitengebied Veere. In dit bestemmingsplan buitengebied is geen standaardbepaling voor de juiste landschappelijke inpassing opgenomen. In plaats daarvan dient ieder plan dat vergunningsplichtig is te worden voorzien van een plan voor landschappelijke inpassing.

Deze leidraad staat niet op zichzelf maar vormt een tandem met de folder landschappelijke inpassing. In deze folder staat per deelgebied beschreven waar een goede landschappelijke inpassing aan moet voldoen. De leidraad en de folder vormen de vertaalslag tussen de landschapsvisie van de gemeente Veere en het bestemmingsplan buitengebied. De leidraad vormt daarmee een hulpmiddel voor de toetsing van een goede landschappelijke inpassing van nieuwe plannen in het buitengebied.

Op basis van het stappenplan uit de leidraad is de eerste stap het bepalen van het landschappelijke deelgebied waarin de ingreep of ontwikkeling plaatsvindt. In dit geval is dit het landschappelijk deelgebied Oudland. De tweede stap is de selectie van het relevante landschappelijk onderdeel van het deelgebied. Bij het deelgebied Oudland kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen de onderdelen:

- Besloten kreekrukken
- Open poelgronden

Op basis van de kaart uit de landschapsvisie Veere ligt het plangebied van DRZ binnen het oudland op de overgang tussen de beide onderdelen 'besloten kreekrukken' en 'open poelgronden'.

De derde stap van de leidraad richt zich op de eventuele aanwezigheid van bijzondere elementen op of direct nabij de locatie. Op basis van de visiekaart zijn er plaatse- en in de directe omgeving van onderhavig plangebied geen bijzondere elementen aanwezig.

De vierde en laatste stap bestaat uit het beoordelen van de voorgenomen ontwikkeling. Per deelgebied en landschappelijk onderdeel worden kwaliteitseisen omschreven waaraan het voorstel moet voldoen. Deze kwaliteitseisen specificeren:

- de gewenste beplantingsvormen die kunnen worden toegepast,
- de (minimale) gewenste schaal, omvang en afmeting van de beplantingselementen
- de mogelijke beplantingssoorten
- eisen m.b.t. de oriëntatie
- eisen m.b.t. toepassing van reliëf

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied Oudland, op de overgang tussen de onderdelen 'besloten kreekrukken' en 'open poelgronden'. Voor beide onderdelen is stap 4 van het stappenplan van de leidraad met bijbehorende handreiking doorlopen. Dit resulteert in de volgende kwaliteitseisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing:

Stappenplan onderdeel besloten kreekruigen

- Stap 1 – landschappelijk deelgebied: Oudland
- Stap 2 – onderdeel: Besloten kreekrug
- Stap 3 - bijzondere elementen op of direct bij de locatie: geen
- Stap 4:
 - Gebiedskenmerken kreekrug: relatief besloten kreekruigen met concentraties aan bebouwing met Zeeuwse haag als wegbeplanting en veel erfbepanting. Kleinschalig en grillig landschap met sterk agrarisch karakter. Kenmerkend is het contrast in reliëf en karakter met open en lager gelegen poelgronden.
 - Kwaliteitseisen voor landschappelijke inpassing:
 - Beplantingsvorm, maatvoering en soort
 - Geschoren haag; 1 meter breed; meidoorn, veldesdoorn, liguster, haagbeuk, beuk
 - Zeeuwse haag; 3 tot 5 meter breed; meidoorn, sleedoorn, hondsroos, gewone liguster, Gelderse roos, veldesdoorn.
 - Houtsingel; 5 tot 10 meter breed; es, eik, veldesdoorn, haagbeuk, els, populier, kornoelje, hazelaar, meidoorn, wilde kardinaalsmuts, sleedoorn, wegedoorn, vuilboom, hondsroos, egelantier, gewone vlier, wilde lijsterbes, gelderse roos, wilde liguster
 - Knotbomenrij; enkele rij minimaal 1 meter boord, bomen 5 meter h.o.h.; es, wilg, populier, els
 - Bomenrij; enkele rij minimaal 2 meter breed, bomen 8 tot 12 meter h.o.h.; eik, beuk, linde, es, wilg, populier, els

- Solitaire boom; minimaal 2x2 m bovengrondse ruimte; eik, beuk, kers, okkernoot, linde, peer, kastanje, iep, esdoorn
- Oriëntatie: parallel aan of haaks op de kreekrug. Aan de zijde van de kreekrug meer besloten en aan de zijde van de poelgronden (open landschap) meer open. De relatie tussen open en besloten duidelijk afstemmen op de kavelrichting, erfinrichting, gebruik en omgeving
- Reliëf: geen behoudens sloot
- Materiaalgebruik: van eenvoudig en robuust tot rijk en verfijnd.

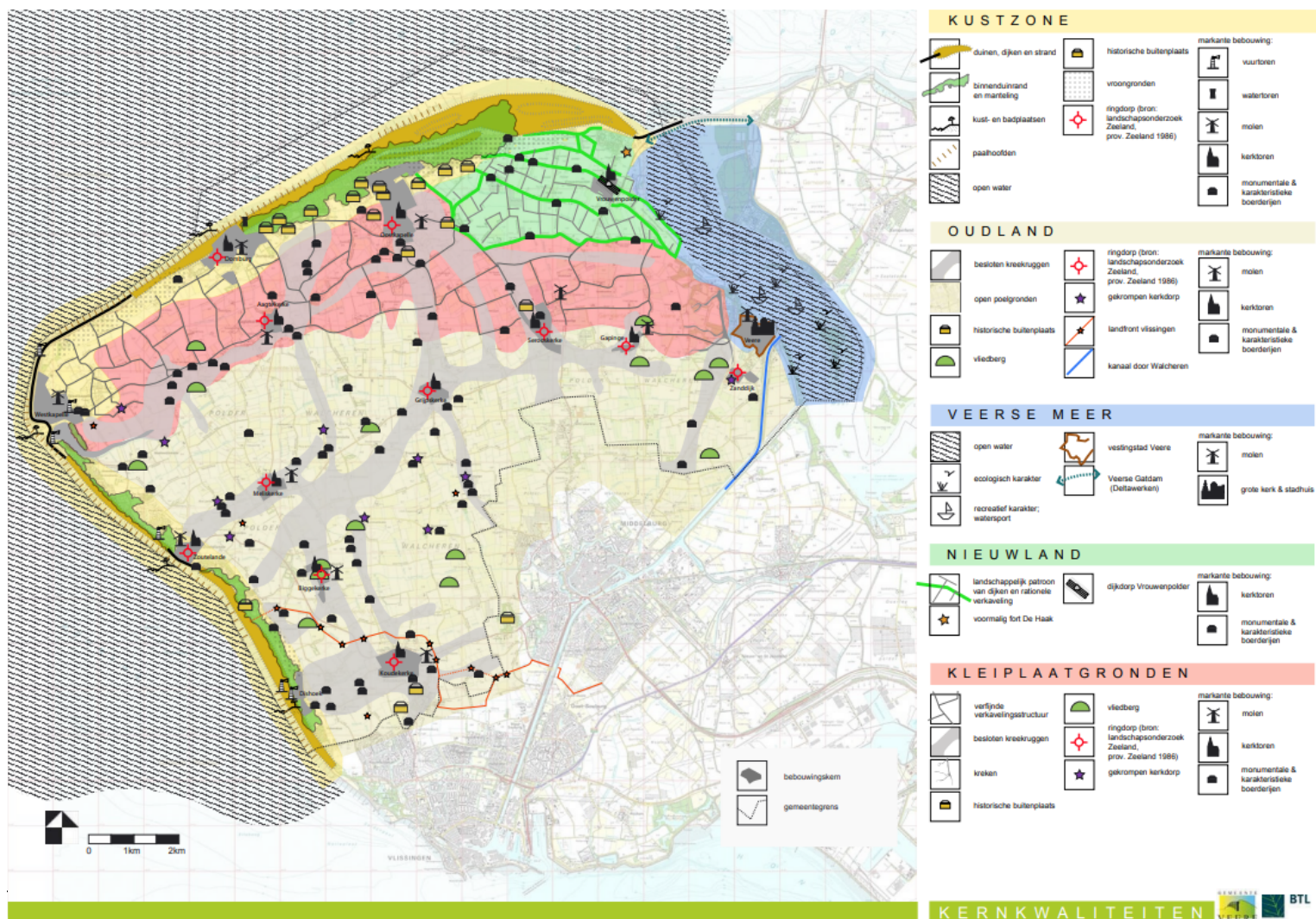
Stappenplan onderdeel open poelgronden

- Stap 1 – landschappelijk deelgebied: Oudland
- Stap 2 – onderdeel: open poelgrond
- Stap 3 - bijzondere elementen op of direct bij de locatie: geen
- Stap 4:
 - o Gebiedskenmerken open poelgrond: laaggelegen poelgronden met overwegend open en sterk agrarisch karakter. Van oudsher vooral weidegronden nu ook akkers. Onregelmatige blokverkeveling met historisch slootpatroon. Contrast in reliëf en karakter met relatief besloten en hoger gelegen kreekruigen.
 - o Kwaliteitseisen voor landschappelijke inpassing:
 - Weinig opgaande beplanting
 - Beplantingsvorm, maatvoering en soort:
 - o Knotbomen; minimaal 1x1 m bovengrondse ruimte; es, els, wilg, populier
 - o Solitaire boom; minimaal 2x2 m bovengrondse ruimte; eik, es, kers, okkernoot, linde, peer, kastanje, iep, populier
 - o Kleine groep struiken op strategische plaats (geen lange lijnvormige elementen); 3x3 tot 5x5 meter; kornoelje, hazelaar, meidoorn, wilde kardinaalsmuts, sleedoorn, wegedoorn, vuilboom, hondsroos, egelantier, gewone vlier, wilde lijsterbes, Gelderse roos, wilde liguster.
 - o Slootrand/natuurvriendelijke oever met rietkraag; oever 2 tot 4 meter breed;
 - Oriëntatie: volgt het verkevelingspatroon, d.m.v. doordachte clustering van elementen minder fraaie onderdelen uit het zicht houden.
 - Reliëf: geen behoudens sloot

- Materiaalgebruik: eenvoudig en robuust.

3.5 Cultuurhistorische waarden in het plangebied

Zoals in het stappenplan van paragraaf 2.4 (Leidraad + handreiking landschappelijke inpassing (2012)) is aangegeven onder punt 3 van het stappenplan is aangegeven bevinden zich binnen of direct bij het plangebied geen bijzondere elementen in relatie tot cultuurhistorische waarden (zie onderstaande kaart)



4.1 Hoofdopzet plan

Het oorspronkelijke plan uit 2011 was volledig gelegen binnen de bestemming horeca op een perceel van ruim 2 ha. Het voorliggende plan gaat uit van een perceel van ca. 5 ha. waarbij als uitgangspunt geldt dat er, na aankoop van agrarische grond, meer ruimte ontstaat om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren met minder bebouwing (en eenheden) per hectare waarbij het hotelresort in het groen openbaar toegankelijk wordt.

Het plangebied ligt binnen het oudland, op de overgang tussen kreekruggen naar poelgronden. In afwijking van het generieke beeld kenmerkt de omgeving van het plangebied zich juist door een meer besloten landschap ter plaatse van de poelgronden (Biggekerkse bos) en een open agrarisch gebied ter plaatse van de aangrenzende kreekruggen. Voor de landschappelijke inpassing van het plan is daarom aangesloten bij de lokale karakteristiek van het landschap: een besloten tot halfopen en kleinschalig landschap met grillig patroon in aansluiting op het dorpsbos, met een vloeiende overgang naar het aangrenzende grootschalig en open agrarisch landschap. Aangrenzend aan het dorpsbos, aan de zuidzijde van plangebied, wordt het besloten karakter verder versterkt met behulp van opgaande groenstructuren en wegbeplantingen. Op het noordelijke deel van het terrein, grenzend aan het open agrarisch gebied, is de groenstructuur meer open van karakter: solitaire bomen en laagblijvende struikgroepen binnen een kruiden- en faunarijke grasland. Met behulp van doorzichten vanuit het meer besloten naar het open landschap blijft de zichtrelatie met het agrarisch landschap behouden.

De gewenste diversiteit van hotelaccommodaties vraagt om diversiteit aan gebouwen die onderling samenhang vertonen maar wel individueel landschappelijk ingepast dienen te worden.

Het hotelresort wordt opgezet vanuit het oogmerk een positieve bijdrage te leveren aan beschikbaarheid van kwalitatieve hoogwaardige accommodaties. Het kunnen verblijven op een resort met aantrekkelijke

logiesvoorzieningen, met volop ruimte, groen en rust, zijn ingrediënten, die de gasten moet verleiden tot een verblijf.

De bebouwing dient opgedeeld te worden in meerdere bouwdelen waarbij de logieseenheden zelf bestaan uit een mix van traditionele en eigentijdse architectuur in de vorm van hotelkamers en (grondgebonden) hotelappartementen. Het hotelgebouw en de centrale voorzieningen zouden vanwege hun functie een ensemble van gebouwen kunnen vormen die een moderne vertaling vormen van de traditionele Zeeuwse Landbouwschuren. De overige gebouwen dienen kleinschaliger van aard te zijn, waardoor er binnen het plangebied een mix van bouwvolumes met variërende kaprichingen en daarmee een organische en logische stedenbouwkundige opbouw ontstaat. Hiermee krijgt het resort een eenduidige uitstraling, met dien verstande dat er op basis van vormgeving en ontwerp in het plangebied drie deelgebieden zijn te onderscheiden.

4.2 Programma en concept

Het gewenste functionele programma bestaat uit:

- 44 eenheden voor 2 personen (hotelkamers);
- 44 eenheden voor 2 volwassenen en 2 kinderen (hotelappartementen);
- 44 eenheden voor 4 volwassenen en 2 kinderen (hotelappartementen);
- een restaurant met buitenterras;
- een binnen- en buitenzwembad.

Het aantal eenheden en het aantal bedden is middels een overeenkomst met de gemeente vastgelegd en geldt als basis voor de nadere planopzet.

De services die het hotel verder wil gaan aanbieden, bestaan onder meer uit:

- het opmaken van de bedden en ruim voorzien van handdoeken;
- dagelijkse schoonmaak- en beddenopmaak;
- uitgebreide receptiefunctie met 24 uren bereikbaarheid;
- ontbijtservice in een gezamenlijke (ontbijt-)ruimte en veelal ook als roomservice;
- dagelijkse aankomst/check-in aan en 1 daagse verblijven;
- 24-urs toegankelijk digitaal guestcompass met alle verwijzingen naar alle hotelfaciliteiten en de toeristische services en mogelijkheden op en rond het hotel.

Daarnaast maakt het plan, naast het restaurant, de volgende gemeenschappelijke voorzieningen onder meer mogelijk: een receptie, tennisbanen en een voetbalcourt. Het exacte programma voor de voorzieningen wordt nog nader uitgewerkt en is mede afhankelijk van de eventuele input van omgeving.

De eenheden zijn relatief ruim van omvang, waarvan 88 uitgerust met een

keuken en een aantal eenheden zijn voorzien van wellness. Het aantal bedden bedraagt in totaal 440, waarvan 88 kinderbedden in de vorm van bedsteden. Verder zijn alle eenheden voorzien van een balkon, dakterras of tuin. Beoogd wordt om een geïntegreerd hotelconcept met een aantrekkelijke mix van hoteleenheden te realiseren, waarbij de omvang varieert van 2 tot maximaal 4 (2 volwassenen en 2 kinderen) en 6 personen (4 volwassenen en 2 kinderen) (gezinnen). De exploitatie richt zich er op dat alle eenheden van de gemeenschappelijke voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle verblijfseenheden worden dan ook als één geheel en centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd. Als doelgroep voor de grotere eenheden wordt in eerste plaats gedacht aan gezinnen en families, aan wie een unieke beleving wordt geboden, doordat deze eenheden naast reguliere kamers, ook met bedsteden (kinderbedden) worden ingericht. Daarnaast wordt gedacht aan toeristen die de omgeving en Zeeland verder willen verkennen. De basis voor het resort is een vernieuwend marktproduct dat nadrukkelijk aansluit op het groeiende verwachtingspatroon van de hedendaagse verblijfsrecreatieve gast in Zeeland.

4.3 Deelgebieden binnen het plangebied

Om maximaal aan te sluiten op het omliggende landschappelijke gebied is het plangebied opgedeeld in 3 deelgebieden 1, 2 en 3;

1. Een open gebied ter plaatse van de huidige agrarische grond
2. Een half open/gesloten gebied in het verlengde van het zuidelijk gelegen natuurgebied;
3. Een half open/gesloten gebied grenzend aan de Kaasboerweg

Binnen de deelgebieden dient er gekozen te worden voor bouwdelen die aansluiting vinden bij de structuur van het betreffende gebied;

1. 'Schuurvolumes' met bv. hotelkamers, een restaurant en een overige voorzieningen die vragen om grote (sobere maar stoere) bouwdelen;
2. 'Clusters' met meerder hotelappartementen per cluster;
3. Grondgebonden hotelappartementen (kleinschaliger t.o.v. 2)

Deelgebied 1

In het westelijke deel is het wenselijk om de grotere bouwdelen op te nemen die aansluiting vinden bij het agrarische gebied. Het is denkbaar om functies, die binnen schuurvolumes vormgegeven kunnen worden, hier onder te brengen. De schuurvolumes kunnen een geabstraheerde inspiratie zijn op de traditionele agrarische architectuur. Te denken valt aan een hotelgebouw met een receptie en hotelkamers die veelal uniform zijn, een restaurant en overige centrale voorzieningen zoals bv. een binnenzwembad. Binnen dit gebied is het ook goed mogelijk om het parkeren onder te brengen zodat dit direct gekoppeld is aan de receptie, het restaurant en een buitenterras die dan zowel voor de gasten als externe bezoekers die de regio verkennen of voor een combinatiebezoek naar het hotelresort komen toegankelijk wordt. Door de toegangsweg en het parkeerterrein vanuit en vanaf het plangebied gezien achter de hoofdgebouwen aan te leggen worden deze (grotendeels) op een natuurlijke manier aan het oog onttrokken. Het is echter ook noodzakelijk

om te voorkomen dat de bouwdelen zorgen voor een afsluiting van het agrarische gebied en het hotelresort. Een bewuste verbinding tussen het plangebied en het parkeerterrein kan verbindend werken. Deze verbinding kan zich juist bevinden tussen de bouwdelen door de bouwdelen voldoende 'los' van elkaar te houden waardoor zichtlijnen naar en vanuit het plangebied mogelijk worden en waar tevens plekken ontstaan om te ontmoeten en daarmee als oriëntatiepunt binnen het plangebied kunnen gelden.

Afhankelijk van de gekozen functies binnen dit deelgebied kan worden uitgegaan van grote bouwdelen van 1 of twee bouwlagen met een kap. Bij een bouwdeel met twee bouwlagen en een kap zijn toevoegingen zoals bijvoorbeeld dakkapellen uitgesloten om het gewenste schuurkarakter overeind te houden.

De bouwhoogte van de bouwdelen in dit deelgebied reiken tot 11 meter met een goothoogte van ca. 6,3 meter maar kunnen desgewenst uiteraard lager uitgevoerd worden om het schuurkarakter in het agrarische gebied maximaal te benaderen.

Deelgebied 2

Dit deelgebied vormt het middengebied en wordt meer omgeven door groen. Bebouwing zal vanwege opgaand groen en wegbeplanting meer aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken worden. Het is wenselijk dat hier gekozen wordt voor meerdere bouwdelen die per bouwdeel een cluster vormen met meerdere hotelappartementen. Door deze clusters zonder doorgaande voorgevelrooilijn maar juist gedraaid t.o.v. elkaar te leggen ontstaan er bouwdelen die met elkaar een ensemble vormen binnen de aanwezige landschappelijke context. Eenduidige architectuur met een afwisselend beeld en een zorgvuldige variatie in materialen, kleuren en goothoogtes zal het gekozen concept versterken. Het programma met hotelappartementen maakt het mogelijk om als het ware vier voorgevels te creëren waardoor de clusters alzijdig worden zodat deze maximaal 'contact' maken met de groene omgeving en vanuit de omgeving als kwalitatief hoogwaardig kunnen worden aanschouwd. De bouwdelen kunnen worden opgetrokken met twee bouwlagen en een kap en bereiken hiermee een bouwhoogte van circa 11 meter. Kenmerkend zijn naast alzijdigheid, de diversiteit in goothoogten en kaprichtingen binnen één bouwdeel. De bouwdelen worden in metselwerk opgetrokken en de kappen worden voorzien van keramische pannen. Ondergeschikte bouwdelen worden uitgevoerd in hout of zink. De bouwdelen onderling zullen verschillende kleuren stenen en pannen krijgen zonder dat dit doorslaat in een te gedifferentieerd of gegroepeerd beeld.

Deelgebied 3

Dit deel van het plangebied ligt in de 'oksel' van de splitsing Zoutelandseweg en de Kaasboerweg. In dit deel is het wenselijk om kleinschaligere eenheden te realiseren met een lagere goot- en nokhoogte zodat de eenheden ook hier uit het zicht onttrokken worden vanwege het opgaand groen en de wegbeplanting. Tevens zorgt een lagere nok- en goothoogte voor een aansluitend profiel met de tegenover liggende woning aan de Kaasboerweg. Deze logiesgebouwen worden opgetrokken uit één bouwlaag met kap. De bouwhoogte zal daarbij circa 8 meter bedragen. In tegenstelling tot het middengebied bevinden zich hier dus kleinere bouwdelen met een beperkt aantal logieseenheden die gegroepeerd om een binnentuin liggen en daarmee uitermate geschikt zijn voor gezinnen met kleine kinderen. Het vormt enerzijds een op zichzelf staand gebied maar om eenheid in het totale plan en de landschappelijke context te behouden is een vergelijkbare architectuur van het middengebied wenselijk (deelgebied 2). Vanwege de ligging van dit deelgebied, op grotere afstand van het parkeerterrein, is het wenselijk om de eenheden van een eigen parkeerplaats te voorzien.

Openbaar gebied

Het openbaar (niet bebouwde) gebied wordt eenduidig ingericht en beheerd door één centrale entiteit die verantwoordelijk is voor de exploitatie. In het openbaar gebied komen openbaar toegankelijke wandelpaden, waterpartijen en gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een tennisbaan en een voetbalcourt. Deze gemeenschappelijke voorzieningen worden bij voorkeur zoveel mogelijk noordelijk in het plangebied, grenzend aan de agrarisch bewerkte gronden gesitueerd. Een heldere infrastructuur dient ervoor te zorgen dat het hotelresort autoluw zal zijn waarbij de bereikbaarheid van deelgebied 3 maar ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten vereist zal zijn zonder de openbare sfeer binnen het hotelresort te verstoren.

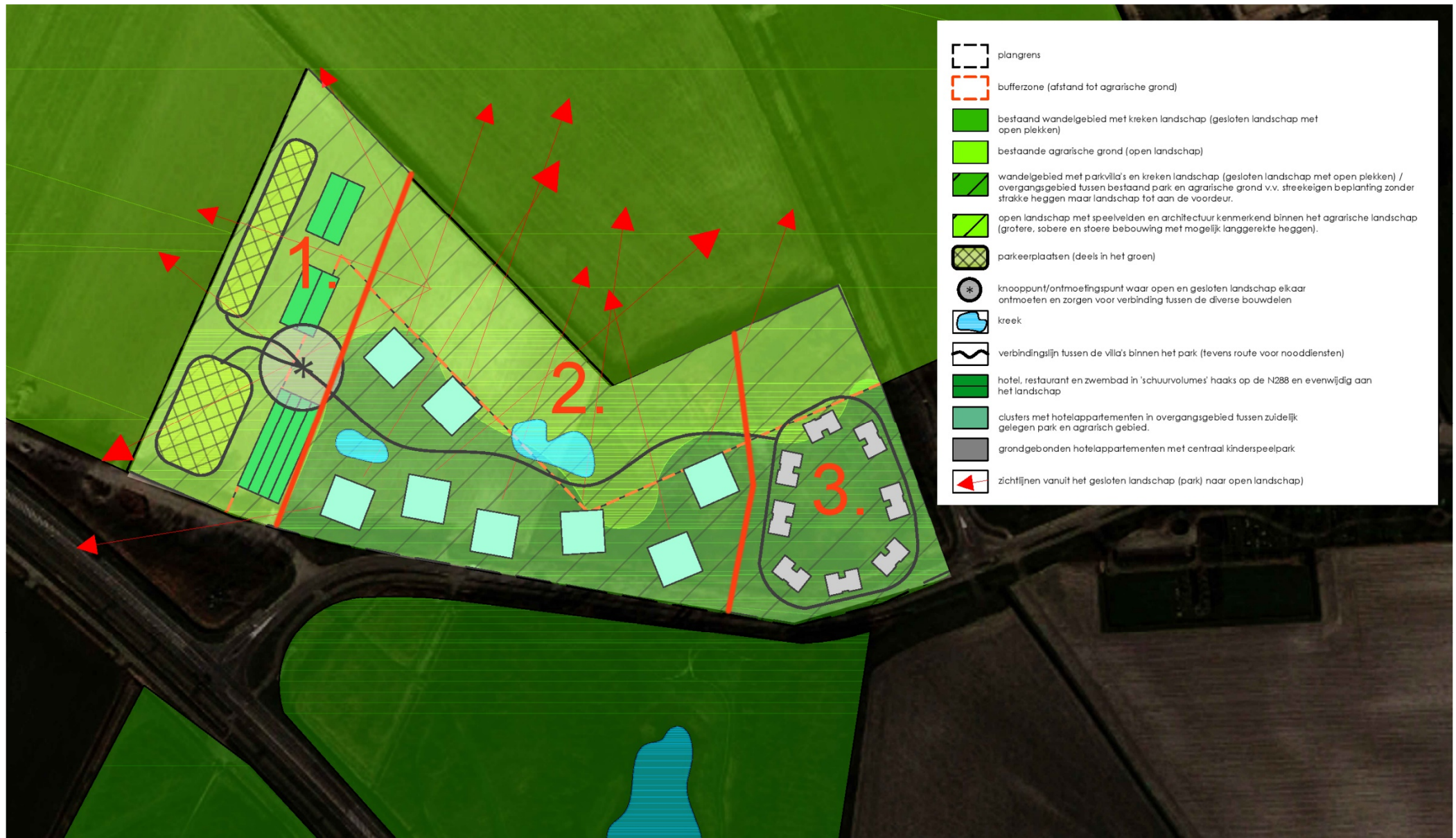
Aansluiting en bereikbaarheid voor wandelaars en fietsers via een nieuw aan te leggen oversteekplaats aan de Zoutelandseweg kunnen het mogelijk maken om het Biggekerkse bos bereiken, waar de padenstructuur van het plangebied op aansluit. Het plangebied dient dan ook openbaar toegankelijk te zijn voor voetgangers zodat de padenstructuur en de aanwezige recreatieve voorzieningen binnen het plangebied fungeren als een uitbreiding van het bestaande bos. Routing d.m.v. bewegwijzering en ook afvalbakken dienen onderdeel te zijn van het openbare gebied en deze dienen binnen een inrichtingsplan te worden opgenomen. Naast een ontsluiting voor langzaam verkeer aan de Zoutelandseweg zal er ook t.p.v. de huidige toegang aan de Kaasboerweg een ontsluiting voor langzaam verkeer worden gerealiseerd. Het oppervlak aan dichte verhardingen wordt zoveel mogelijk beperkt, waarbij het openbaar gebied in noordelijke richting, richting de agrarische gronden, wordt ingericht met onder meer streekeigen beplanting, solitaire bomen, grasland en waterpartijen met natuurvriendelijke oevers. In zuidelijke richting wordt aangesloten op de bestaande bosstructuren, worden zoveel mogelijk bomen behouden en de vegetatie wordt afgestemd op de bestaande natuurtypen. Hiermee is enerzijds de

afscherming en anderzijds ook de openheid gegarandeerd en worden de bestaande landschappelijke kenmerken van het gebied behouden en daar waar mogelijk verstrekt.

Het hotelresort zal bereikbaar zijn via een ontsluiting op de Zoutelandseweg. Hierbij wordt uitgegaan van een slanke vormgeving en de entree wordt zo groen mogelijk ingericht.

De diverse deelgebieden binnen een groot openbaar gebied dienen goed te functioneren in de context zoals dat binnen deze paragraaf is omschreven. Er dient hiervoor een helder logistiek plan gemaakt te worden voor bijvoorbeeld afvalverwerking, distributie, verkeer, aankomst- en vertrek, etc.

Deelgebied 1, 2 en 3



5. Criteria inrichting per deelgebied

5.1 Deelgebied 1



Sfeer en stijlkenmerken

- Het deelgebied kenmerkt zich met een agrarisch uitstraling;
- De bouwdelen presenteren zich als grote schuurvolumes die eigentijds zijn vormgegeven;
- De kopgevels van de schuren zijn functioneel en de inrichting van het 'erf' zorgt ervoor dat er verbinding ontstaat.

Massa en oriëntatie

- Grote massa's die ondanks hun functionele programma 'heel' blijven zodat ze als schuurvolume leesbaar blijven en daarmee passen binnen de betreffende context;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- Geen toevoegingen bij een kap met een goothoogte van 6,3 meter om de uitstraling van een schuur te kunnen behouden;
- Platte daken zijn mogelijk maar dienen niet direct zichtbaar te zijn vanwege de zorgvuldig vormgegeven kapconstructies;
- De bouwdelen worden in relatie tot elkaar vormgegeven en geplaatst waarbij de nokrichting van de verschillende bouwdelen niet verschilt.

Kleur en Materiaal

- Het kleur en materiaalgebruik sluit aan de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van het deelgebied;
- Er worden duurzame en zoveel mogelijk herbruikbare materialen toegepast;
- De bouwdelen worden uitgevoerd met een plint van baksteen in de kleur grijs/antraciet;
- De kozijnen uitvoeren in aluminium in een donkere kleur;
- Boven de plint zijn de gevels opgetrokken in donker gekleurd hout of in metaal met een lichte kleurstelling (bv. zink, gecoat staal of aluminium);

- Hellende dakvlakken kunnen vanwege hun 'schuurkarakter' worden afgedekt met metalen dakplaten en mogen voorzien worden van pannen maar dat is niet strikt noodzakelijk. Houten daken zijn niet toegestaan en bij gebruik van pannen zijn geglazuurde of geëngobeerde dakpannen niet toegestaan;
- Metalen dakplaten uitvoeren in een kleur aansluitend bij de kleur van de gevels;
- Platte (niet direct zichtbare) daken kunnen worden uitgevoerd als groen dak of worden voorzien van zonnepanelen;

Gevelindeling en detaillering

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling (sobere eenduidige detaillering en grote heldere sparingen zonder franje);
- Grote heldere contrasten tussen open- en geslotenheid;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het gebouwontwerp;
- Buitenunits van warmtepompen en ander installatieonderdelen zijn onzichtbaar onderdeel van het ontwerp van het gebouw;

Bijgebouwen

- Er zal een fietsenberging als bijgebouw worden geplaatst;
- Indien noodzakelijk zullen er kleinschalige bouwdelen worden geplaatst t.b.v. algemeen nut (bv. nutsvoorzieningen).
- Overige bijgebouwen zoveel mogelijk beperken;
- Bijgebouwen worden in samenhang met de hoofdmassa's ontworpen;
- De vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen dient een afgeleide te zijn van de hoofdmassa's
- De bijgebouwen bij voorkeur ontwerpen als 'bouwwerk geen gebouw zijnde';
- Bijgebouwen bestaan uit een bouwlaag met een zadeldak;
- De maximale hoogte bedraagt 3 meter.

Overgang prive- openbaar

- Erfscheidingen zijn helder en strak vormgegeven en dienen als omzoming van een boerenerf waarbij de contouren en belijning van bouwmassa's gerespecteerd worden zodat er binnen het plangebied heldere structuurlijnen ontstaan;
- Geen hekwerken als erfscheiding opnemen;
- Primaire erfscheidingen rondom het deelgebied zullen variëren tussen max. 1,2 meter en 1,8 meter hoog om doorzicht naar het agrarische gebied te waarborgen;
- Secundaire erfscheidingen (bijv. t.b.v. terrassen op de begane grond) mogen max. 1,8 meter bedragen;
- Tertiaire scheidingen (bijv. op parkeerterreinen) mogen max. 1 meter bedragen.

Beplanting

- De centrale parkeervoorziening in het meer open westelijke deel van het plangebied wordt landschappelijk ingepast met behulp van geschoren hagen en enkele solitaire bomen;
- Geschoren haag; 1 meter breed; meidoorn, veldesdoorn, liguster, haagbeuk, beuk;
- Solitaire boom; minimaal 2x2 m bovengrondse ruimte; eik, beuk, kers, okkernoot, linde, peer, kastanje, iep, esdoorn
- Kleine groep struiken op strategische plaats (geen lange lijnvormige elementen); 3x3 tot 5x5 meter; kornoelje, hazelaar, meidoorn, wilde kardinaalsmuts, sleedoorn, wegedoorn, vuilboom, hondsroos, egelantier, gewone vlier, wilde lijsterbes, Gelderse roos, wilde liguster.

Infrastructuur

- De parkeerplaatsen uitvoeren in halfopen verharding t.b.v. hemelwater en een groene uitstraling;
- De rijstroken op het parkeerterrein kunnen in asfalt worden gerealiseerd mits de parkeerplaatsen 'groen' ontworpen worden, betonklinkers met een gebakken natuurlijke neutrale uitstraling zijn ook een optie;
- Ronde vormen of slingerpaden uitvoeren in asfalt met een slijtag van fijn maasgrind (of gelijkwaardig) om een rustig en uniform beeld te waarborgen (afwijkend van kleur indien de rijstroken van het parkeerterrein in asfalt worden uitgevoerd);
- Ter plaatse van de terrassen tegels opnemen van minimaal 60x60cm in de kleur antraciet.
- Binnen het plangebied wordt terughoudende terreinverlichting langs de paden en wegen voorzien in de vorm van lagere, naar beneden stralende led-armaturen. Om overbodige verlichting te voorkomen wordt waar mogelijk een dimregime ingesteld, al dan niet in combinatie met bewegingssensoren, zodat alleen verlicht wordt op de momenten dat terreinverlichting ter plaatse gewenst is. Hetzelfde terughoudende verlichtingsregime geldt voor de gebouwen. Daarmee is sprake van een functionele en duurzame verlichtingsmethodiek en wordt uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk beperkt, hetgeen in een nader op te stellen verlichtingsplan zal worden vastgelegd.

Reclameuitingen

- Reclame uitingen zijn noodzakelijk maar dienen beperkt te worden;
- Vlaggenmasten en reclame uitingen beperken tot bij de entree en t.p.v. de receptie van het park;

Referentiebeelden deelgebied 1



Nokrichting bouwdelen in 1 richting, geen houten daken



*Geen toevoegingen boven een goothoogte van 6,3 meter
Behoud contouren van de schuurvorm d.m.v uitsnijdingen*



Stoere maar sobere detaillering, geen houten daken



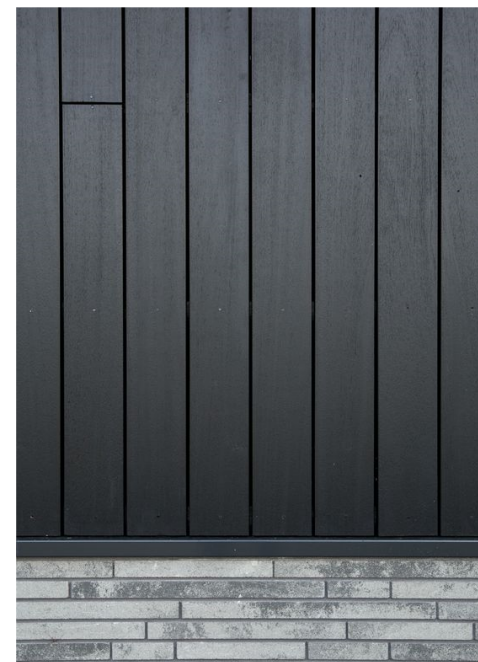
Open kopgevels, metalen daken en gevel uitvoeren als 1 materiaal



Grote sparingen t.p.v. de kopgevels



Open kopgevels met betekenis, geen houten daken



Lage plint uitvoeren in metselwerk met daarboven hout of metaal als opgaande gevel



Metalen daken en gevel uitvoeren als 1 materiaal

Referentiebeelden deelgebied 1



Geen toevoegingen maar bijv. uitsnijdingen om het karakter van de schuur te waarborgen



Metalen daken en gevel uitvoeren als 1 materiaal



Parkeerplaatsen uitvoeren als halfopen verharding



Houten gevels in donkere kleurstelling met metalen daken. Grote sparingen met sobere detaillering



Geen toevoegingen bij een goothoogte boven de 6,3 m



Houten gevel met donkere kleurstelling, eigentijds met sobere detaillering

Voorlopig ontwerp i.r.t. referentiebeelden deelgebied 1



Nokrichting van diverse bouwdelen in 1 richting



Materiaal gevel en dak uit 1 materiaal. Geen toevoegingen boven een goot hoogte van 6,3 m maar bijv. uitsnijdingen die ervoor zorgen dat het schuurkarakter in tact blijft



Open, transparante kopgevels



Nokrichting van diverse bouwdelen in 1 richting.

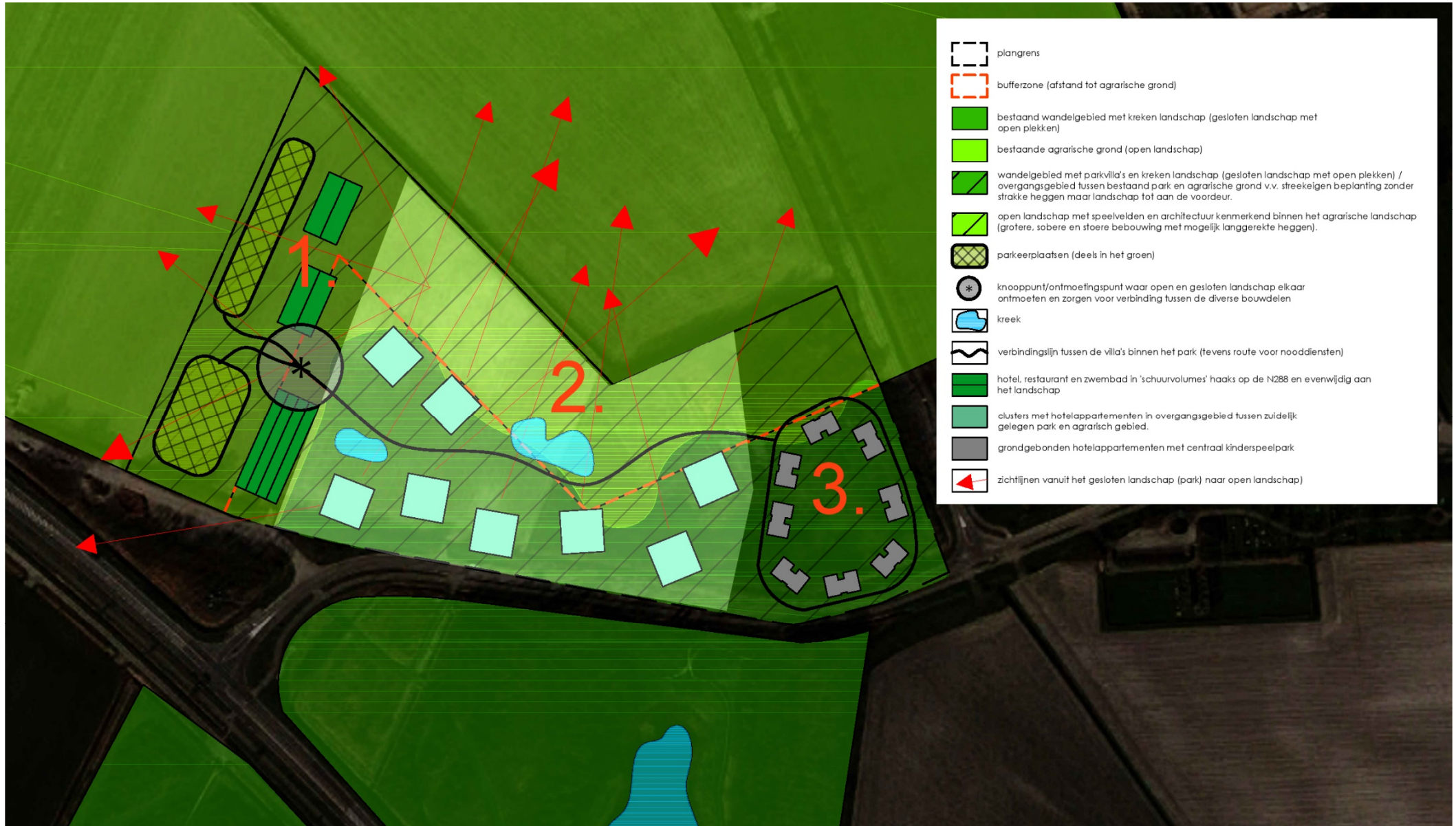


Gemetselde plint met houten delen als gevel en metalen dak met zonnepanelen.

Reclameuitingen



5.2 Deelgebied 2



Sfeer en stijlenmerken

- Het deelgebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen het agrarische gebied en de parkachtige omgeving aan de zuidzijde van het plangebied;
- De bouwdelen presenteren zich als clusters in een groene omgeving die authentiek zijn vormgegeven;
- De bouwdelen zijn alzijdig en gevarieerd vormgegeven.

Massa en oriëntatie

- Geen grote massa's maar massa's met een geleding en een oriëntatie die varieert vanwege de betreffende context;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- Toevoegingen aan de kap en goothoogtes op 3 meter zijn een verrijking van de bouwmassa om de menselijke schaal terug te vinden in het ontwerp;
- Platte daken zijn mogelijk maar dienen niet direct zichtbaar te zijn vanwege de zorgvuldig vormgegeven kapconstructies;
- De bouwdelen worden in relatie tot elkaar vormgegeven en geplaatst waarbij de nokrichting van de verschillende bouwdelen varieert.

Kleur en Materiaal

- Het kleur en materiaalgebruik varieert en sluit aan de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van het deelgebied;
- Er worden duurzame en zoveel mogelijk herbruikbare materialen toegepast;
- De bouwdelen worden uitgevoerd met een plint van baksteen in een donkere kleurstelling of de plint wordt voorzien van een donkere voeg;
- De kozijnen uitvoeren in aluminium of kunststof in een donkere of lichte kleur. Per bouwdeel 1 kleur toepassen;

- Boven de plint zijn de gevels opgetrokken in lichte tinten metselwerk met een authentiek karakter, geen keimwerk. Per bouwdeel 1 kleur toepassen;
- Hellende dakvlakken worden afgedekt met pannen in de kleuren rood, roodbont, blauw gesmoord of grijs en hebben een authentiek karakter. Gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen zijn niet toegestaan. Per bouwdeel 1 kleur toepassen;
- Platte (niet direct zichtbare) daken kunnen worden uitgevoerd als dakterras;
- Dakkapellen worden uitgevoerd met gepatineerde zinken zijwangen;
- Hwa's worden uitgevoerd in gepatineerd zink;
- Luiken worden uitgevoerd in hout met de natuurlijke uitstraling van het materiaal.

Gevelindeling en detaillering

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling (mooie heldere detaillering en sparingen in het metselwerk in verhouding tot de bouwmassa);
- Geen grote contrasten tussen open- en geslotenheid;
- Variatie in gevelopeningen en hun detaillering;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren zorgvuldig als onderdeel van het gebouwwontwerp;
- Buitenunits van warmtepompen en ander zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van het gebouw;

Bijgebouwen

- Geen bijgebouwen bij deelgebied 2 om de identiteit van de clusters in het groen niet te ontkrachten.

Overgang prive- openbaar

- Erfscheidingen zijn niet of nauwelijks zichtbaar en worden dus niet gevormd door strak vormgegeven lijnen. Grove (wilde) beplanting zal zorgen voor de maximale aansluiting met het zuidelijk gelegen park.

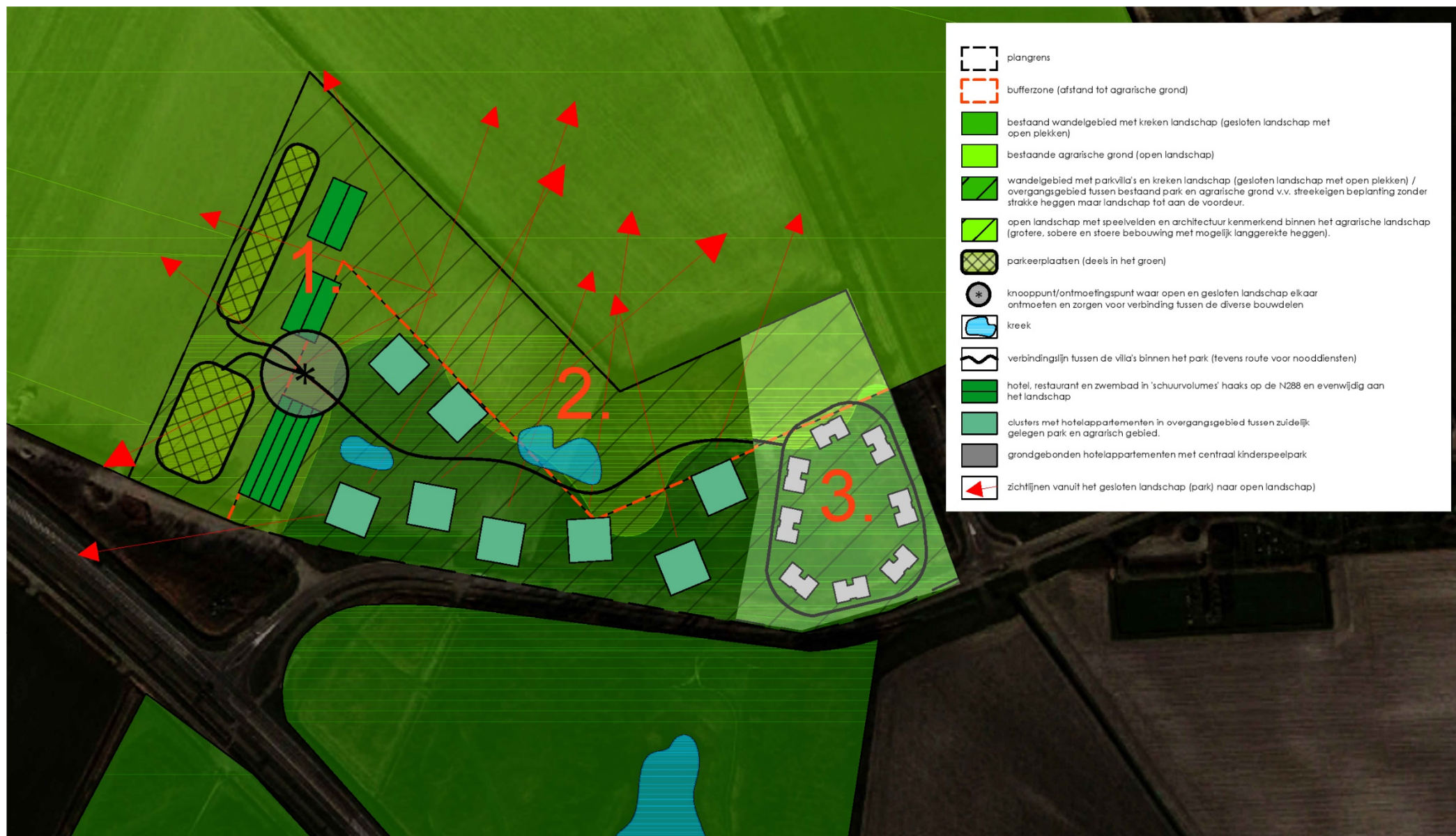
Beplanting

- Bestaande gezonde bomen handhaven;
- Aanplanting van nieuwe solitaire bomen;
- Strategisch geplaatste groepen dwergheesters en vaste planten welke zijn ingebed in aaneengesloten structuren van kruiden- en faunarijk grasland;
- Kleine groep struiken op strategische plaats (geen lange lijnvormige elementen); 3x3 tot 5x5 meter; kornoelje, hazelaar, meidoorn, wilde kardinaalsmuts, sleedoorn, wegedoorn, vuilboom, hondsroos, egelantier, gewone vlier, wilde lijsterbes, Gelderse roos, wilde liguster.
- Zowel parallel aan als haaks op de hoger gelegen Zoutelandseweg en Kaasboerweg (als zijnde een denkbeeldige kreekkrug) zijn 5 meter brede Zeeuwse hagen in combinatie met houtsingels voorzien. De bestaande bomen binnen het plangebied worden in deze groenstructuren geïntegreerd;
- Een extensief en ecologisch landschap (maak bv. gebruik van sinusmaaien);
- Bij waterpartijen natuurvriendelijke oevers met rietkragen.

Infrastructuur

- Primaire wegen t.b.v. autoverkeer uitvoeren in betonklinkers in keperverband met een gebakken uitstraling;
- Een combinatie van asfalt met een breedte van 2,4 meter en aan beide zijden 1,2 meter brede strook doorgroeistenen kan een Secundaire weg vormen t.b.v. nooddiensten;
- Paden t.b.v. voetgangers uitvoeren in halfverharding zoals bijvoorbeeld Nobre Cal of Dolomietsplit zonder kantopsluiting;
- Ter plaatse van de terrassen tegels opnemen van minimaal 60x60cm in de kleur antraciet.
- Binnen het plangebied wordt terughoudende terreinverlichting langs de paden en wegen voorzien in de vorm van lagere, naar beneden stralende led-armaturen. Om overbodige verlichting te voorkomen wordt waar mogelijk een dimregime ingesteld, al dan niet in combinatie met bewegingssensoren, zodat alleen verlicht wordt op de momenten dat terreinverlichting ter plaatse gewenst is. Hetzelfde terughoudende verlichtingsregime geldt voor de gebouwen. Daarmee is sprake van een functionele en duurzame verlichtingsmethodiek en wordt uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk beperkt, hetgeen in een nader op te stellen verlichtingsplan zal worden vastgelegd.

5.3 Deelgebied 3



Sfeer en stijlkenmerken

- Het deelgebied kenmerkt zich als kleinschalig met eenheden rond een binnentuin als speelgebied voor kleine kinderen;
- De bouwdelen presenteren zich als eenheden die authentiek zijn vormgegeven;
- De bouwdelen hebben duidelijke voor- en achterzijde om enerzijds de interactie met de binnentuin zijn en anderzijds de interactie met de entree te benadrukken.

Massa en oriëntatie

- Geen grote massa's maar massa's met een geleding en een oriëntatie die zich richt op een binnentuin voor spelende kinderen;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 1 bouwlagen met een kap;
- Toevoegingen aan de kap en goothoogtes op 3 meter zijn een verrijking van de bouwmassa om de menselijke schaal terug te vinden in het ontwerp;
- Platte daken zijn mogelijk maar dienen niet direct zichtbaar te zijn vanwege de zorgvuldig vormgegeven kapconstructies;
- De bouwdelen worden in relatie tot elkaar vormgegeven en geplaatst waarbij de nokrichting van de verschillende bouwdelen varieert en zich richt naar de centrale binnentuin.

Kleur en Materiaal

- Het kleur en materiaalgebruik varieert en sluit aan de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van het deelgebied;
- Er worden duurzame en zoveel mogelijk herbruikbare materialen toegepast;
- De bouwdelen worden uitgevoerd met een plint van baksteen in een donkere kleurstelling of de plint wordt voorzien van een donkere voeg;
- De kozijnen uitvoeren in aluminium of kunststof in een donkere of lichte kleur. Per bouwdeel 1 kleur toepassen;

- Boven de plint zijn de gevels opgetrokken in lichte tinten metselwerk met een authentiek karakter, geen keimwerk. Per bouwdeel 1 kleur toepassen;
- Hellende dakvlakken worden afgedekt met pannen in de kleuren rood, roodbont, blauw gesmoord of grijs en hebben een authentiek karakter. Gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen zijn niet toegestaan. Per bouwdeel 1 kleur toepassen;
- Platte (niet direct zichtbare) daken kunnen worden uitgevoerd als dakterras;
- Dakkapellen worden uitgevoerd met gepatineerde zinken zijwangen;
- Hwa's worden uitgevoerd in gepatineerd zink;
- Luiken worden uitgevoerd in hout met de natuurlijke uitstraling van het materiaal.

Gevelindeling en detaillering

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling (mooie heldere detaillering en sparingen in het metselwerk in verhouding tot de bouwmassa);
- Geen grote contrasten tussen open- en geslotenheid;
- Variatie in gevelopeningen en hun detaillering;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren zorgvuldig als onderdeel van het gebouwonwerp;
- Buitenunits van warmtepompen en ander zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van het gebouw;

Bijgebouwen

- Bij voorkeur geen bijgebouwen bij deelgebied 3 om de identiteit van de clusters in het groen niet te ontkrachten.

Overgang prive- openbaar

- Erfscheidingen zijn niet of nauwelijks zichtbaar en worden dus niet gevormd door strak vormgegeven lijnen. Grove (wilde) beplanting zal zorgen voor de maximale aansluiting met het zuidelijk gelegen park.

Beplanting

- Bestaande gezonde bomen handhaven;
- Aanplanting van nieuwe solitaire bomen;
- Strategisch geplaatste groepen dwergheesters en vaste planten welke zijn ingebed in aaneengesloten structuren van kruiden- en faunarijk grasland;
- (geen lange lijnvormige elementen); 3x3 tot 5x5 meter; kornoelje, hazelaar, meidoorn, wilde kardinaalsmuts, sleedoorn, wegedoorn, vuilboom, hondsroos, egelantier, gewone vlier, wilde lijsterbes, Gelderse roos, wilde liguster.
- Zowel parallel aan als haaks op de hoger gelegen Zoutelandseweg en Kaasboerweg (als zijnde een denkbeeldige kreekrug) zijn 5 meter brede Zeeuwse hagen in combinatie met houtsingels voorzien. De bestaande bomen binnen het plangebied worden in deze groenstructuren geïntegreerd;
- Een extensief en ecologisch landschap (maak bv. gebruik van sinusmaaien);
- Bij waterpartijen natuurvriendelijke oevers met rietkragen.

Infrastructuur

- Primaire wegen t.b.v. autoverkeer uitvoeren in betonklinkers in keperverband met een gebakken uitstraling;
- Een combinatie van asfalt met een breedte van 2,4 meter en aan beide zijden 1,2 meter brede strook doorgroeistenen kan een Secundaire weg vormen t.b.v. nooddiensten;
- Paden t.b.v. voetgangers uitvoeren in halfverharding zoals bijvoorbeeld Nobre Cal of Dolomietsplit zonder kantopsluiting;
- Ter plaatse van de terrassen tegels opnemen van minimaal 60x60cm in de kleur antraciet.
- Binnen het plangebied wordt terughoudende terreinverlichting langs de paden en wegen voorzien in de vorm van lagere, naar beneden stralende led-armaturen. Om overbodige verlichting te voorkomen wordt waar mogelijk een dimregime ingesteld, al dan niet in combinatie met bewegingssensoren, zodat alleen verlicht wordt op de momenten dat terreinverlichting ter plaatse gewenst is. Hetzelfde terughoudende verlichtingsregime geldt voor de gebouwen. Daarmee is sprake van een functionele en duurzame verlichtingsmethodiek en wordt uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk beperkt, hetgeen in een nader op te stellen verlichtingsplan zal worden vastgelegd.

Referentiebeelden deelgebied 2 en 3



Gevens optrekken in metselwerk, verhoogde goten met zinken lijst en daken uitvoeren in keramische pannen



Ongewenste detaillering luiken



Luiken op juiste wijze openstaand detailleren



Clusters plaatsen zonder vaste rooilijn, bij deelgebied 3 de bouwdelen rondom een binnentuin plaatsen gericht op kinderen.

Referentiebeelden deelgebied 2 en 3



Verkeersruimte deelgebied 2 "doortrekken" naar binnen.



Contrasten binnen de bouwdelen door gebruik van houten tussenlid i.r.t. deelgebied 1



Zijwangen uitvoeren in zink (geen houten zijwangen)



Grote dakvensters t.b.v. daglicht in de kapverdiepingen



Natuurlijk landschap met grove beplanting/grassen, water en sinusmaaien



Grove streekeigen beplanting op strategische plekken combineren met opgaand groen met hoge stammen zodat doorzichten gewaarborgd blijven



Referentiebeelden deelgebied 2 en 3



Voorlopig ontwerp i.r.t. referentiebeelden deelgebied 2 en 3



Variatie in kleuren en materialen met bouwdelen zonder vaste rooilijn.



Clusters met ca. 10 hotelappartementen alzijdig ontworpen in deelgebied 2 (overgangsgebied tussen zuidelijk gelegen park en agrarisch gebied). Per bouwdeel 1 kleur steen, pan en kozijn toepassen. Wisselende goothoogtes zorgen voor meer aansluiting met het maaiveld en bouwdelen in deelgebied 3.



Cluster met ca. 8 hotelappartementen alzijdig ontworpen met ondergeschikte bouwdelen i.r.t. bouwdelen gelegen in deelgebied 1 (zinken zijwangen, houten tussenlid)



Lagere bouwdelen zonder vaste rooilijn in deelgebied 3 met grondgebonden hotelappartementen rondom een binnentuin t.b.v. spelende kinderen.

Voorlopig ontwerp met kleurschakering van daken



Referentiebeelden Secundaire wegen en Primaire wegen



Voetpaden in halfverharding bijv. Nobre Cal of Dolomietsplit



Voorlopig ontwerp terreinindeling deelgebied 1, 2 en 3 (zie tevens
Bijlage 1 - tekening landschappelijke inpassing)



6. Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Tekening landschappelijke inpassing