

Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Perkpolder: Deel 1 - Veerplein + Eerste golf

1 INLEIDING

VOORWOORD

“Complexe omgeving van eenvoudige regels”

Dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) heeft tot doel de beeldkwaliteit in een landschappelijk coherent gebied t.a.v. de open en de gebouwde ruimte van Perkpolder te creëren en veilig te stellen.

Het beschrijft volgens huidige inzichten de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied aan de hand van een set regels en richtlijnen, in woord en beeld. Het is het verbindend en overlappend element tussen stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur bij de realisatie van ruimtelijke masterplannen. Het BKP inspireert, reguleert en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen. Dit handboek is een toetsingskader een houvast en waarborgt samenhang en identiteit van het specifieke ontwikkelingsgebied Perkpolder aan de Westerschelde.

In concreto worden aanbevelingen gedaan, randvoorwaarden geformuleerd en regels of richtlijnen meegegeven voor

- de inrichting van de publieke ruimte,
- de vormgeving van de bebouwing,
- functionele relaties tussen bebouwd en onbebouwd programma.

Het BKP is vooral een communicatiemiddel dat steeds vaker wordt gebruikt. Het aanschouwelijk verbeelden van de beoogde kwaliteit toont de ambitie en creëert draagvlak bij overheid, administratie, omwonenden en toekomstige bewoners of gebruikers.

Het is de houvast die overeind blijft.

Verwijzend naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) dient dit BKP de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hulst in staat te stellen de criteria als toetsingskader te gebruiken bij het beoordelen van vergunningaanvragen.

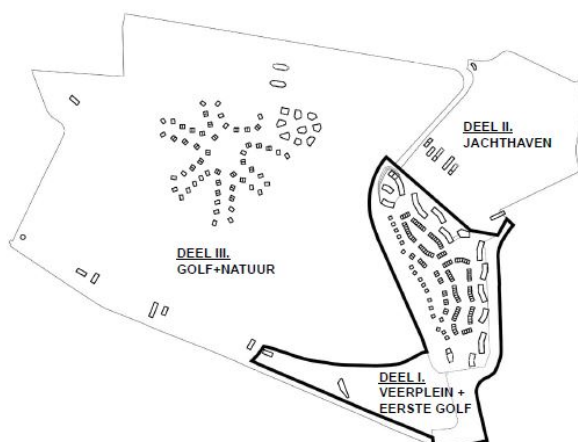
Het BKP dient aldus te beantwoorden aan specifieke vormvereisten en te worden goedgekeurd met een Raadsbesluit.

De opmaak van het BKP voor de gehele Perkpoldersite gebeurt in meerdere stappen, meelopend met de effectieve realisatie van de verschillende deelgebieden binnen het Masterplan.

De eerste stap, wat nu voorligt, betreft het BKP voor het DEEL I. Oostelijke Perkpolder (Veerplein en eerste golf).

In een later stadium zal tevens een BKP opgemaakt worden door LiPS voor DEEL II. Jachthaven en DEEL III. Westelijke Perkpolder (golfdorp, golf en natuur).

Door deze stapsgewijze opmaak van het BKP kan de implicatie van bepaalde suggesties, regels en richtlijnen, meteen afgetoetst worden bij de uitwerking van een concreet architecturaal project.



CULTUURLANDSCHAP EN NATUUR

Perkpolder ligt midden in de rivierdelta van de Westerschelde, met zijn specifieke landschap, stranden, natuurgebieden, dijken, polders, zeeweringen, maar ook door de mens gemaakte bouwwerken, havens, dorpen.

Bestaande cultuurlandschapswaarden worden binnen de nieuwe ontwikkeling geïnterpreteerd met een nieuwe identiteit – van duinachtige groene uitstraling tot de setting van het dorp in het landschap, boom- en vegetatiesoorten, herinterpretatie van historisch palet van materialen voor open en bebouwde ruimten.

Inspiratie voor de inrichting van de open ruimte is te vinden in de openheid van het landschap, de geweldige (verge)zichten en het voelen van natuurelementen water en wind.



Westerschelde



polderlandschap



duinachtig karakter van groen bv. golf of groene open ruimtes (Domburg)



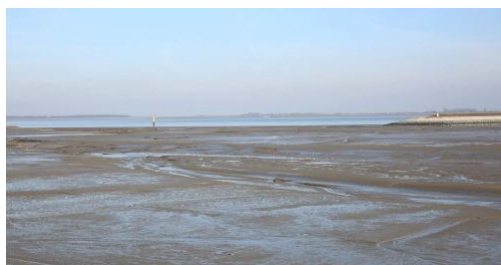
Zeedijk



polderlandschap - bomenrij



architectonische interpretatie van bestaande waarden (Nederland)



natuurreserveaat



polderlandschap - rietkragen

CULTUURLANDSCHAP EN ARCHITECTUUR

De Zeeuws Vlaamse architectuur kenmerkt zich door eenduidige hoofdvormen en het gebruik van traditionele materialen zoals, hout en baksteen. De dakvorm is in de meeste gevallen een zadeldak, voorzien van dakpannen, waarvan de richting wordt bepaald door zijn directe omgeving.

In de gevel zijn veelal verbijzonderingen aangebracht, zoals rollagen, uitkragingen en erkers. De gevelopeningen zijn verticaal georiënteerd, waarin de toegang wordt geaccentueerd door middel van een kader of ander materiaalgebruik.

De karakteristieken van de regionale architectuur worden op een moderne manier geïnterpreteerd in de nieuwe architectuur. Kenmerkende details worden geabstraheerd en materialen worden op eigentijdse manier toegepast.

Inspiratie voor het ontwerp van de gebouwde ruimte is te vinden in kenmerkende bouwelementen, eenvoudige vormen, materialiteit, visuele impact op het landschap, volume en proportie en werken met subtiële accenten. Elk van voorgaande dient niet elke keer te worden toegepast, het resultaat moet immers niet eclectisch zijn.



boerderij - Kloosterzande
eenvoudig volume, hellend dak



boerderij - Zaamslag
eenvoudig volume, hellend dak



huizen - Hulst haakse daknokken



boerderij - Axel
eenvoudig volume, subtiële accenten



schuur - Westdorpe
lage gevels, rieten dak



schuur - Zeeuws-Vlaamse type - Knokke
rietendak, eenvoudige dakaccenten



schuren - Lamswaarde
natuurlijke materialen - hout, baksteen, riet, dakpannen



maalterij - Kuitaart
assymetrie in volume, geen of minimale dakoversteken



boerderij - Sint Jansteen
gescheiden woning en schuur, natuurlijke materialen



arbeidershuisje - Zeeland
eenvoudig volume, hellend dak,
raamkadrering



schuur - Zeeland
zwarte houten gevels met witte accenten



schuur - Zeeland
zwarte houten gevels met witte accenten, dakrand verheven boven
mendeur

GESCHIEDENIS

De buurtschap is vernoemd naar de polder waarin ze is gelegen. Deze polder werd ingedijkt omstreeks 1210 en heette oorspronkelijk Besloten Noorthofpolder. Later werd dit Paerkpolder of Perkpolder. Deze polder, die 166 ha oppervlakte heeft, kent een tweetal kilometer zeewering. Door de nabijheid van de Schaar van Ossensisse, een diepe geul in de Westerschelde, was de kust gevoelig voor dijkval. In 1841 werd daarom voor de kust een strekdam van 1 km lengte aangelegd, waarvan de helft snel verloren ging. De resterende dam van 500m staat bekend als de Scharrendam. Tussen 1865 en 1873 werden tussen de Scharrendam en de veerhaven nog een zevental kleinere strekdammen aangelegd.

Op 22 mei 1828 werd in Zeeland begonnen met een geregelde dienstregeling voor veerboten over de Westerschelde. De Provinciale Stoombootdiensten in Zeeland (PSD) onderhielden de veerdienst van Hansweert naar Walsoorden. Eind jaren '30 werd besloten een nieuwe veerhaven aan te leggen in Perkpolder.

Op 6 augustus 1940 werd de veerhaven geopend en zo werd de veerdienst Hansweert-Perkpolder geïnstalleerd. Pas vanaf 1943 voer de veerboot van Perkpolder naar Kruiningen toen ook daar de nieuwe veerhaven in gebruik werd genomen.

In 1968 werd de veerdienst als eerste in Nederland geschikt gemaakt voor dubbeldeksveerboten. In 1970 kwam ook de tweede dubbeldeksveerboot in dienst waardoor de veerdienst één van de modernste van het land werd.

Op 15 maart 2003 kwam een einde aan de veerdienst door de ingebruikneming van de Westerscheldetunnel. Het veer Kruiningen-Perkpolder werd opgeheven. Het veer Vlissingen-Breskens werd een voetveer.

Sinds 2005 vaart er in de zomermaanden juli en augustus vanaf Perkpolder een toeristisch fiets- en voetveer naar Hansweert.

In 2015 is een nieuw natuurreserveaat (75 ha) geopend.

[<https://nl.wikipedia.org/wiki/Perkpolder>]

Archeologie (conclusie Bestemmingsplan - Toelichting)

Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken, blijkt dat voor een deel de archeologische verwachtingswaarde uit het gemeentelijk beleid is bevestigd. Voor andere gronden kan de archeologische verwachtingswaarde komen te vervallen. Voor de gronden waar de archeologische verwachtingswaarde is bevestigd of waarvoor nog geen onderzoek is uitgevoerd, wordt een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Met deze dubbelbestemmingen wordt gewaarborgd dat bij grondroerende werkzaamheden op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld met een oppervlakte groter dan 250 m² eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd voordat eventuele werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De eerste golf is gelocaliseerd in deze bestemming.

Voor een deel van de gronden zijn geen archeologische resten meer te verwachten. Hiervoor wordt geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

(Zie Bestemmingsplan dubbelbestemming Waarde - Archeologie).



Perkpolder 1966

"Rechthebbende van de foto: Bart Hofmeester"



Perkpolder 1987



Perkpolder 1968



Dubbeldekker veerboot 1968-1970
[<https://www.psdnet.nl>]



Perkpolder 1850



Perkpolder 1925



Perkpolder 1959



Perkpolder 1970



Perkpolder 2003

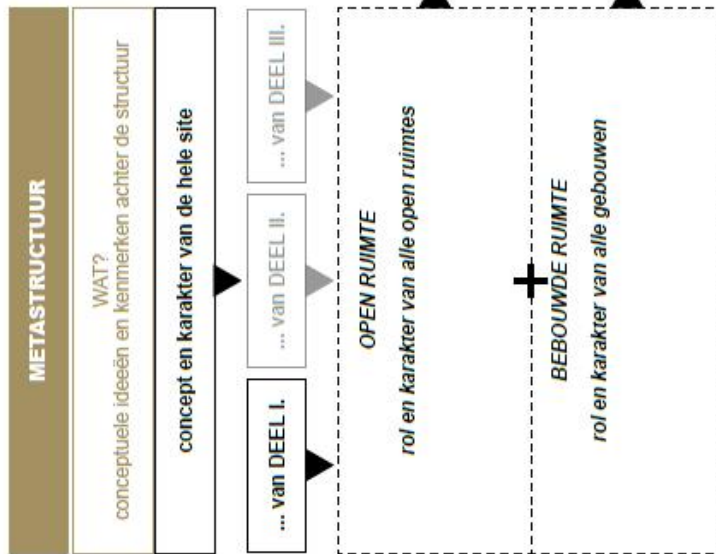
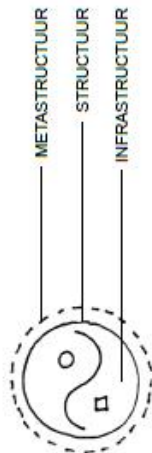


Perkpolder 2018

[<https://flamingo.bij12.nl/zeeland-kaarten-viewer/app/AtlasZeeland>]

LEZEN VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

BKP BEVAT ONDERWERPEN VOLGENS DIT SYSTEEM:



VERSCHILLENDE LEESWIJZEN:

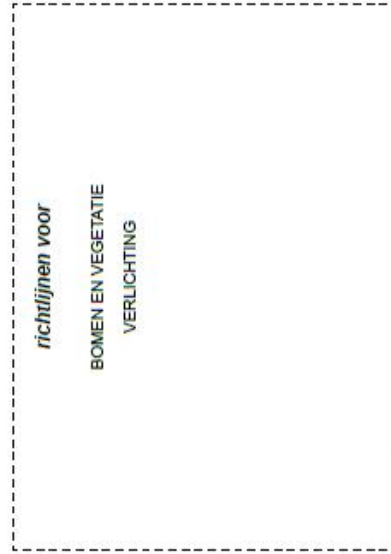
Als u op zoek bent naar een **specifiek onderwerp** (bijv. oppervlakken, gevels, verlichting...), zoek naar het hoofdstuk in **STRUCTUUR** of **INFRASTRUCTUUR**.

Vergeet het algemene karakter niet in **METASTRUCTUUR**!



Als u op zoek bent naar een **specifieke open ruimte of gebouw** (bijv. plein, park, rijwoning...), zoek naar het hoofdstuk in **METASTRUCTUUR**. Daar vindt u de basisrichtlijnen en de verwijzing naar de hoofdstukken waar **REGELS** en/of **RICHTLIJNEN** te vinden zijn.

REGELS en/of **RICHTLIJNEN** van alle onderwerpen moeten in **STRUCTUUR** en **INFRASTRUCTUUR** worden gelezen, omdat ze betrekking hebben op alle ruimtes of gebouwen!



REGELS en RICHTLIJNEN:

REGELS moeten gevolgd worden.

Regels kunnen niet gesteld worden aan vergunningvrij bouwen.

REGELS

VERPLICHT
moeten gevolgd worden

RICHTLIJNEN vertegenwoordigen de ambitie voor het dorp als een samenhangend geheel met een sterk karakter en een sterke identiteit.

De richtlijnen dienen te worden beschouwd als aanbevelingen om de kwaliteit van inrichtingselementen en bouwwerken te optimaliseren.

RICHTLIJNEN

AMBITIE
zijn richtinggevend

REGELS en/of RICHTLIJNEN kunnen worden toegepast voor het gehele DEEL I, of voor een specifieke ruimte of gebouw.

TEKENINGEN, SCHETSEN, SCHEMA'S, BEELDEN:

Tekeningen, schetsen, schema's en beelden in BKP zijn indicatief op de basis van het Masterplan Ontwikkeling Perkpolder (juni 2018).

Afmetingen en exacte positionering kunnen veranderen op basis van het schetsontwerp / voorontwerp.

UITWERKINGEN:

Schetsontwerp / voorontwerp voor open ruimte en bebouwde ruimte zullen worden toegevoegd aan het BKP als UITWERKINGEN in BULAGEN.

Deze UITWERKINGEN geven een gedetailleerder beeld van het karakter en de regels voor specifieke ruimtes en gebouwen en weerspiegelen de verdere mogelijke veranderingen in de structuur van het masterplan.

Op deze manier wordt het BKP een levend document.

VERGUNNINGVRIJ BOUWEN:

Nederland kent diverse bouwwerken die vallen onder het vergunningvrij bouwen.

De definitie van deze gebouwen en hun mogelijke positie is te vinden in een uitgave van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties "Vergunningvrij bouwen", vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Echter, om de kwaliteit van het gehele plan hoog te houden en de coherentie van de site te garanderen geeft dit BKP onder richtlijnen tevens de ambitie weer voor deze items.

Indien gewenst of nodig kan de ontwikkelaar specifieke restricties of verplichtingen opnemen in de verkoopsovereenkomst.

Restricties of verplichtingen worden dus privaatrechtelijk vastgelegd. Afwijken hiervan kan immers niet door tussenkomst van gemeente/welstandscommissie.

2 METASTRUCTUUR

2.1 MASTERPLAN PERKPOLDER

Het eerste hoofdstuk van METASTRUCTUUR toont de positie en de context van DEEL I. - VEERPLEIN EN EERSTE GOLF binnen het Masterplan 'Ontwikkeling Perkpolder' van juni 2019, opgemaakt door LiPS.

Het Masterplan geeft een overzicht van open ruimte, bebouwde ruimte, harde en zachte mobiliteit.



OPEN RUIMTE



BEBOUWDE RUIMTE - NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN



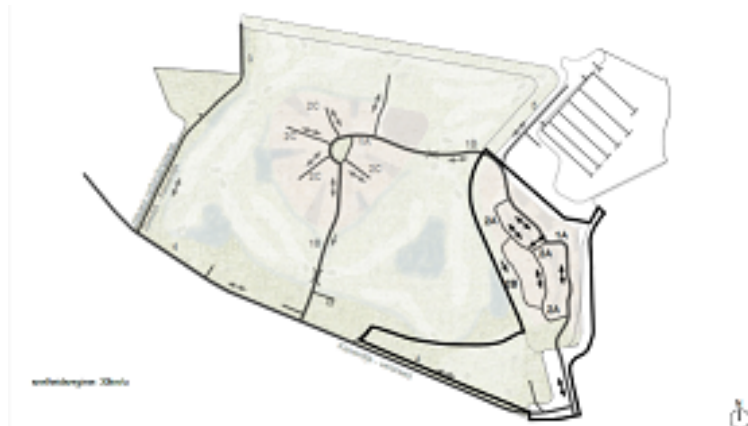
BEBOUWDE RUIMTE - HUIZEN



BEBOUWDE RUIMTE – APPARTEMENTEN



HARDE MOBILITEIT



ZACHTE MOBILITEIT



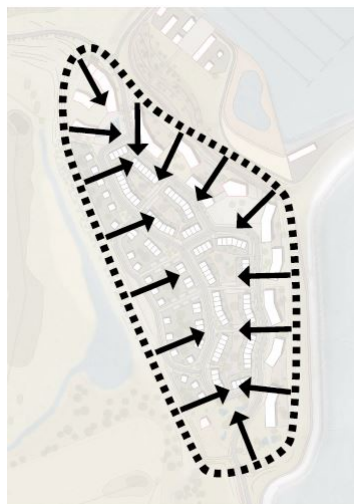
2.2 ONTWERPPARAMETERS

ONTWERPPARAMETERS

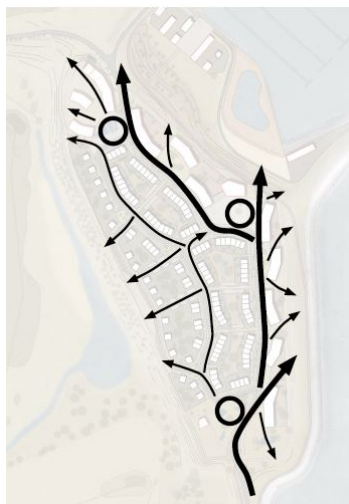
De ontwerpparameters geven het algemeen conceptueel kader en karakter voor hele DEEL I. - VEERPLEIN + EERSTE GOLF. Ze volgen het concept van het Masterplan en creëren de basis voor REGELS en RICHTLIJNEN.

De ontwerpparameters worden bepaald voor OPEN RUIMTE en BEBOUWDE RUIMTE.

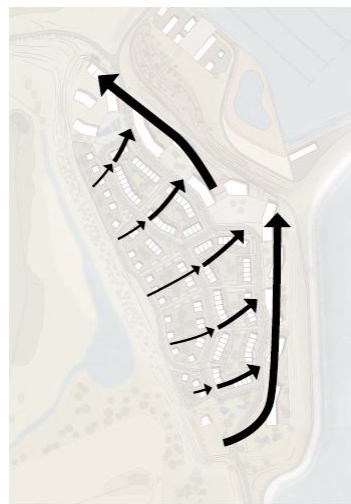
MASTERPLAN CONCEPTUELE PARAMETERS



naar binnen georiënteerd
ingesloten, veilig, intiem
het hele jaar een thuis



structuur geleid door zichten
kleinschalig gebogen straatbeeld
vertraging verkeer
combinatie knippunten met belangrijkste
open ruimten



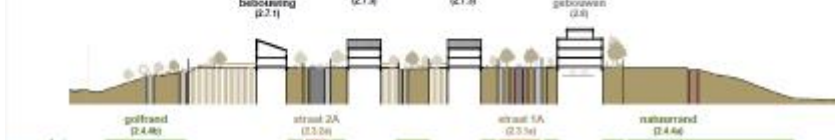
schaalgradiënten versus privacy
groeibende gebouwwolumes richting Wester-
schelde
open binnenruimten meer privaat richting
golf

PRINCIPESNEDEN

Principesneden zijn verder uitgewerkt als zoom's voor specifieke ruimtes.
(zie de genoteerde hoofdstukken)

principesnede A

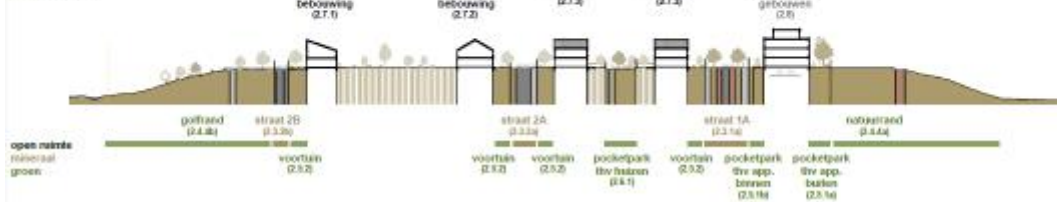
bebouwde ruimte



open ruimte
mineraal
groen

principesnede B

bebouwde ruimte



open ruimte
mineraal
groen



principesnede D

bebouwde ruimte

principesnede C1 - links

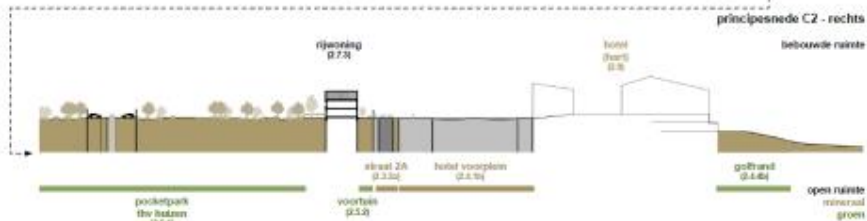
bebouwde ruimte



open ruimte
mineraal
groen

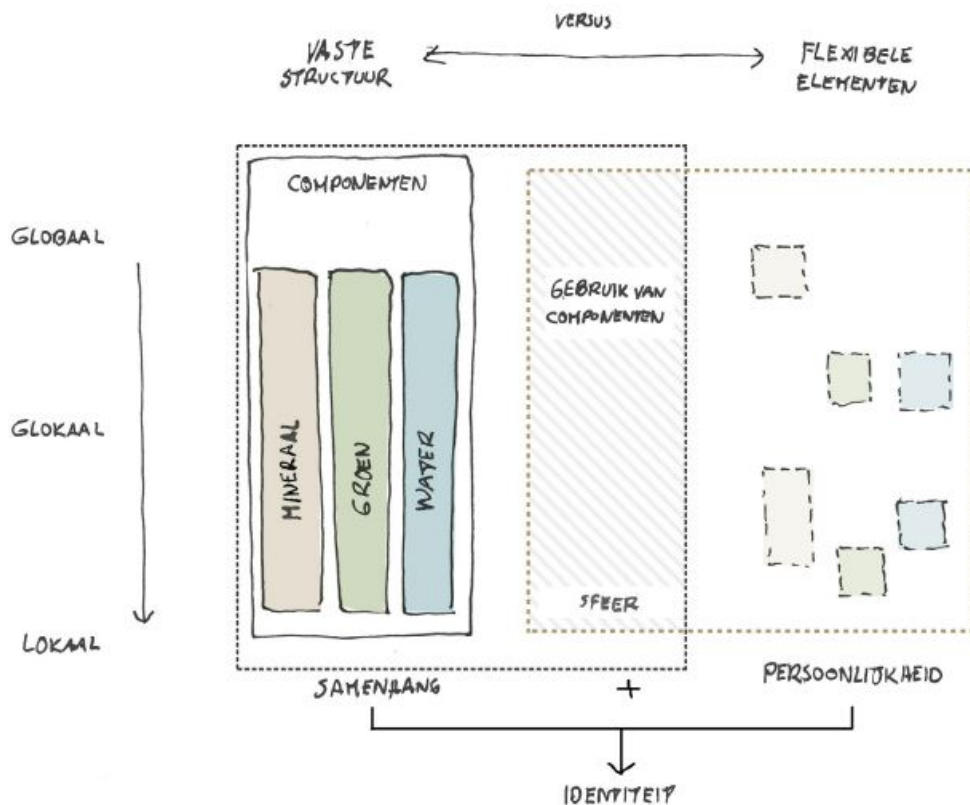
principesnede C2 - rechts

bebouwde ruimte

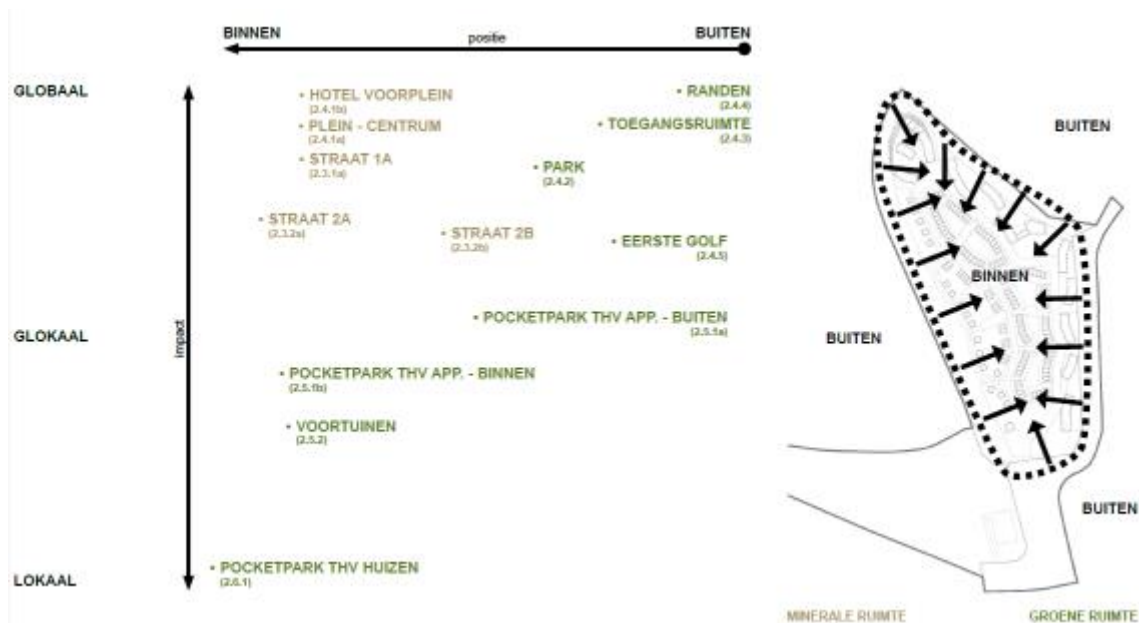


open ruimte
mineraal
groen

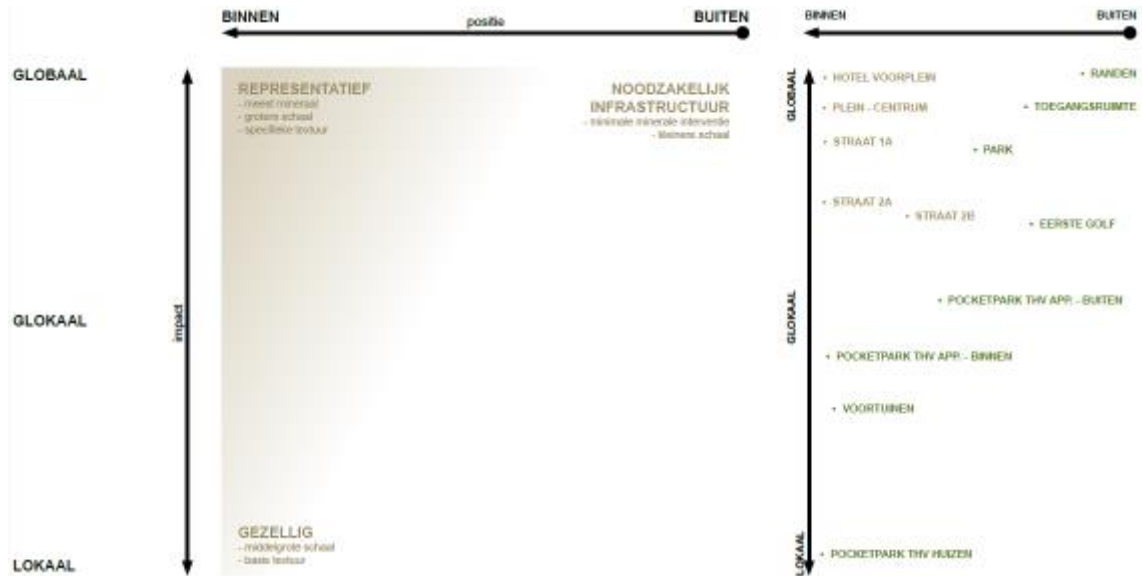
OPEN RUIMTE – METHODOLOGIE



OPEN RUIMTE – GRADIËNTEN



OPEN RUIMTE – GRADIËNT – MINERAAL



OPEN RUIMTE – GRADIËNT – GROEN



OPEN RUIMTE – GRADIËNT – WATER



OPEN RUIMTE – OVERGANGSTOOLS

overgangstools

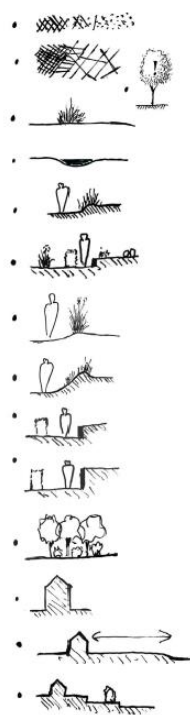
Deze tools dienen om overgangen te maken tussen ruimtes van verschillende hiërarchie.

Ze vertegenwoordigen gradiënten van buiten naar binnen, van globaal naar lokaal.

De kracht van de overgang van subtiel naar sterk staat voor de noodzaak om ruimtes te scheiden of privacy te garanderen.

SUBTIEL

STERK



- verandering van materialen
- 'belangrijke' bomen
- lage vegetatie
- waterelementen
- lage duinen met vegetatie
- lage muren
- hoog gras
- middelhoge duinen met vegetatie
- lage-middelhoge muren of hagen
- middelhoge muren of hagen
- dichte vegetatie
- gebouwen
- afstand
- sequentie door combinatie

OPEN RUIMTE – BEPLANTING

bepanting

Bepanting op het Viesplein weerspiegelt de hiërarchie en de kwaliteit van de open ruimtes – van het meest lokale straatniveau karakter tot het georganiseerde groen op de pleinen.

Vegetatie moet de volgende kenmerken hebben:

- het gevoel voor wind
- toe te passen in kustgebied
- zandige ondergrond

- **hoofdtuin** - heide bomen met mogelijke parkeerplaatsen (bv. *Ulmus minor* 'Cloud Corky', *Tilia cordata*...)
- **natuurwand** - doordringende boomgrens, middelgrote en hoge bomen (bv. *Acer campestre*, *Alnus glutinosa*...)
- **pleintuinwand** - doordringende boomgrens, kleine en middelgrote bomen (bv. *Malus domestica*, *Corylus avellana*...)
- **golfwand** - doordringende boomgrens, mix van hoogten, winterwind bescherming (bv. *Malus domestica*, *Pinus sylvestris*...)
- **park** - natuurlijke compositie van bomen en vegetatie (bv. *Acer campestre*, *Ulmus x Rostata*, *Tilia cordata*...)
- **pleinen** - ontworpen compositie van bomen en vegetatie (bv. *Ulmus minor* 'Cloud Corky', *Hippophae rhamnifolia* 'Robert'...)
- **voortuinen** - natuurlijke compositie van vegetatie - duinen, gras
- **poortparken** - natuurlijke compositie van bomen en vegetatie - duinen, gras (bv. *Cornus mas*, *Hippophae rhamnifolia* 'Robert'...)



OPEN RUIMTE – HOOGTEKAART

hoogtekaart

Terreinvormingen maken deel uit van de identiteit van een nieuw dorp en vormen een manier waarop het dorp uit het landschap groeit.

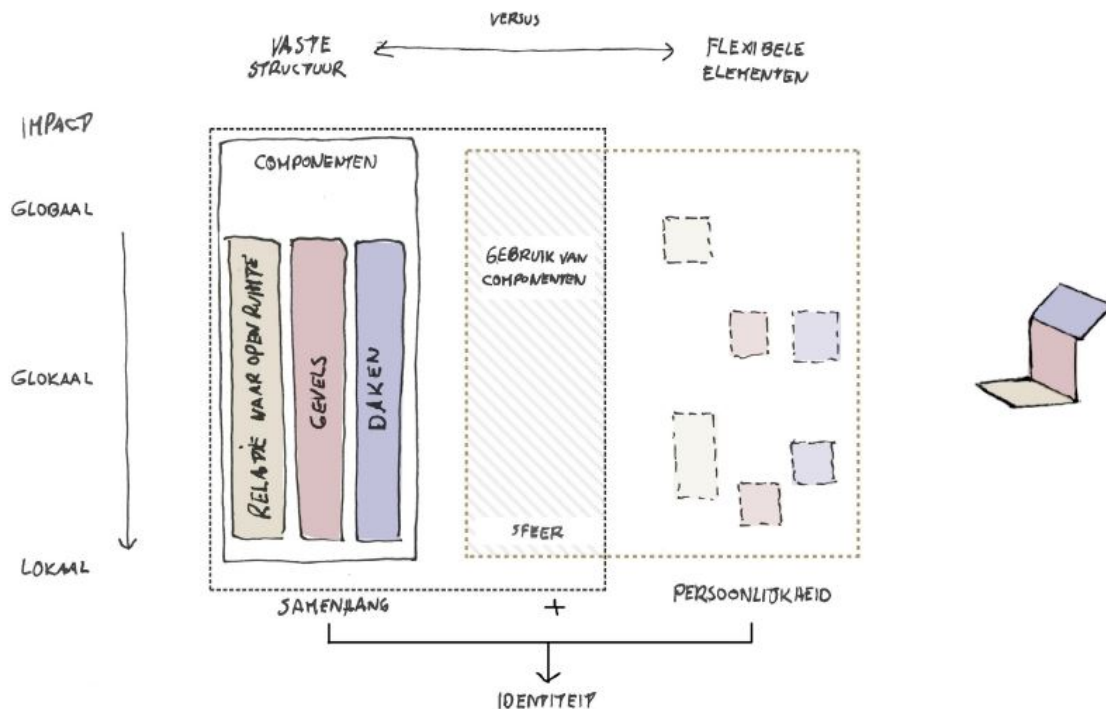
Zie worden gebruikt om specifieke situaties te benadrukken of om private en openbare ruimtes te scheiden.

Specifiek ontwerp en positie zal doorheen het proces verder worden gedetailleerd.

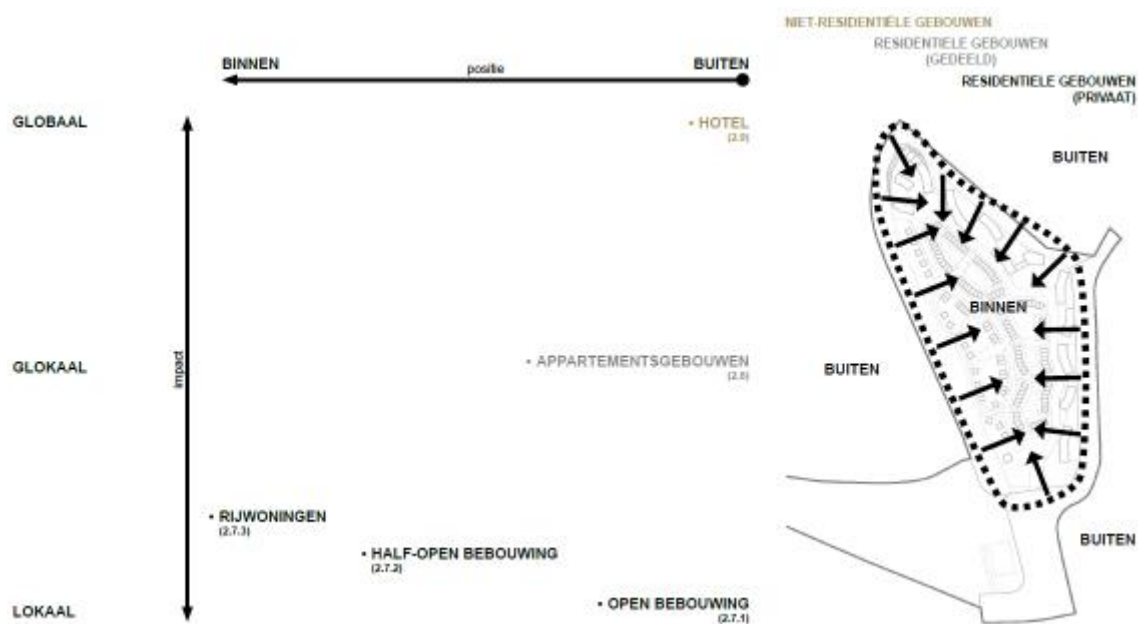
- **lage duinen of terreinstappen** ca. 0,2-0,5m
- **zandmassa** ca. 0,3m
- **terreinvormen** - ingangen naar Viesplein, representatief materiaal (steen) ca. 0,5-1,0m
- **hoge duinen of terreinvormen** - achtertuinen van huizen naar golf, privaat versus publiek, representatief materiaal (steen) ca. 1,5m
- **hedgegrens als terras(wand)**



BEBOUWDE RUIMTE – METHODOLOGIE



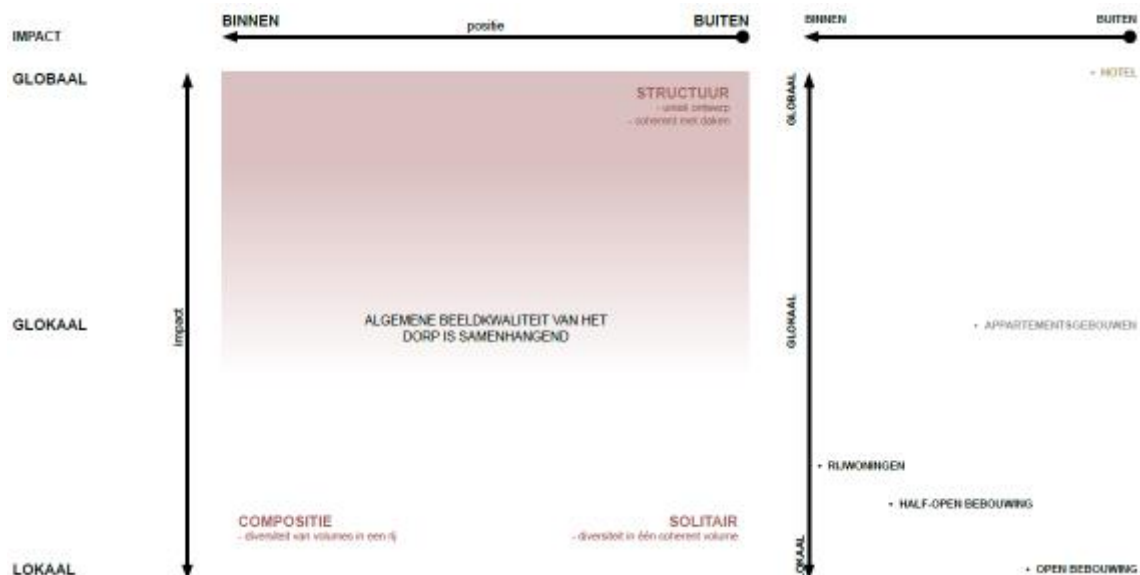
BEBOUWDE RUIMTE – GRADIËNTEN – BEBOUWDE RUIMTE



BEBOUWDE RUIMTE – GRADIËNT – RELATIE NAAR OPEN RUIMTE



BEBOUWDE RUIMTE – GRADIËNT – GEVELS



BEBOUWDE RUIMTE – GRADIËNT – DAKEN



BEBOUWDE RUIMTE – ORIËNTATIE

oriëntatie

Een doordachte oriëntatie van het gebouw draagt bij tot het creëren van een levendige buurt.

Baanwoningen

De rijwoningen in het centrale deel van het Vleerplein ploegen zich als gesloten wanden rondom naar binnen georiënteerde open ruimten op tuinterrassen. Doorbrekingen in deze wanden dienen als toegang tot deze ingesloten gemeenschappelijke buitenruimten.

Open en halfopen bebouwing

Vrijstaande en gekoppelde woningen oriënteren zich zowel op doorgaande wegen als op zijstraten.

Appartementencomplexen

De appartementencomplexen hebben een programmatiek van levendig gelijkvloers, waarmee ze in de buurt van de hoofdstraat staan of wanneer ze vastmaken aan een publieke buitenruimte.

Hotel

Het adres van het hotelcomplex is georiënteerd naar het waterplein aan de hoofdstraat.

Erftafdelingen

De erftafdelingen bestaan zoveel mogelijk uit hagen, die georiënteerd zijn op de openbare ruimte en aan voor- en bovenzijde onderhouden worden door de gemeenschap van inwoners. Er zijn geen doorkopende hagen in voortuinen van huizen op het Vleerplein. Waar het wettelijk nodig zijn aan achterstraten worden deze zoveel mogelijk afgesloten op de architectuur.



BEBOUWDE RUIMTE – BOUWLIJN EN ROOILIJN

bouwlijn	De bouwlijn is de lijn die bepaalt waar de voorzijde van het gebouw moet komen. De specifieke situatie van de bouwlijn is afhankelijk van de woningtypologie. Schematische indicatie, gebaseerd op het masterplan juni 2019. De positie van straten, voortuinen en binnentuin kan worden bijgesteld in volgende ontwerpstappen.
rooijlijn	De rooijlijn is de lijn die de grens definieert tussen het openbaar domein (weg, plein, park) en het aangrenzende private domein. (zie hoofdstuk 3.3 Relatie naar open ruimte)
	- bouwlijn - open bebouwing terugliggend met voortuinstrook vanaf de publieke straat
	- bouwlijn - half-open bebouwing terugliggend met voortuinstrook vanaf de publieke straat
	- bouwlijn - rijwoningen terugliggend met voortuinstrook vanaf de publieke straat
	- bouwlijn - appartementengebouwen/hotel onregelmatig verspreidend ten opzichte van straatprofiel
	- rooijlijn

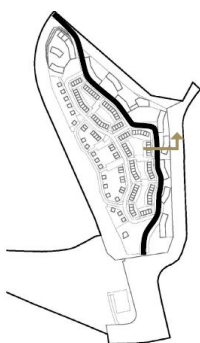


2 METASTRUCTUUR – OPEN RUIMTE

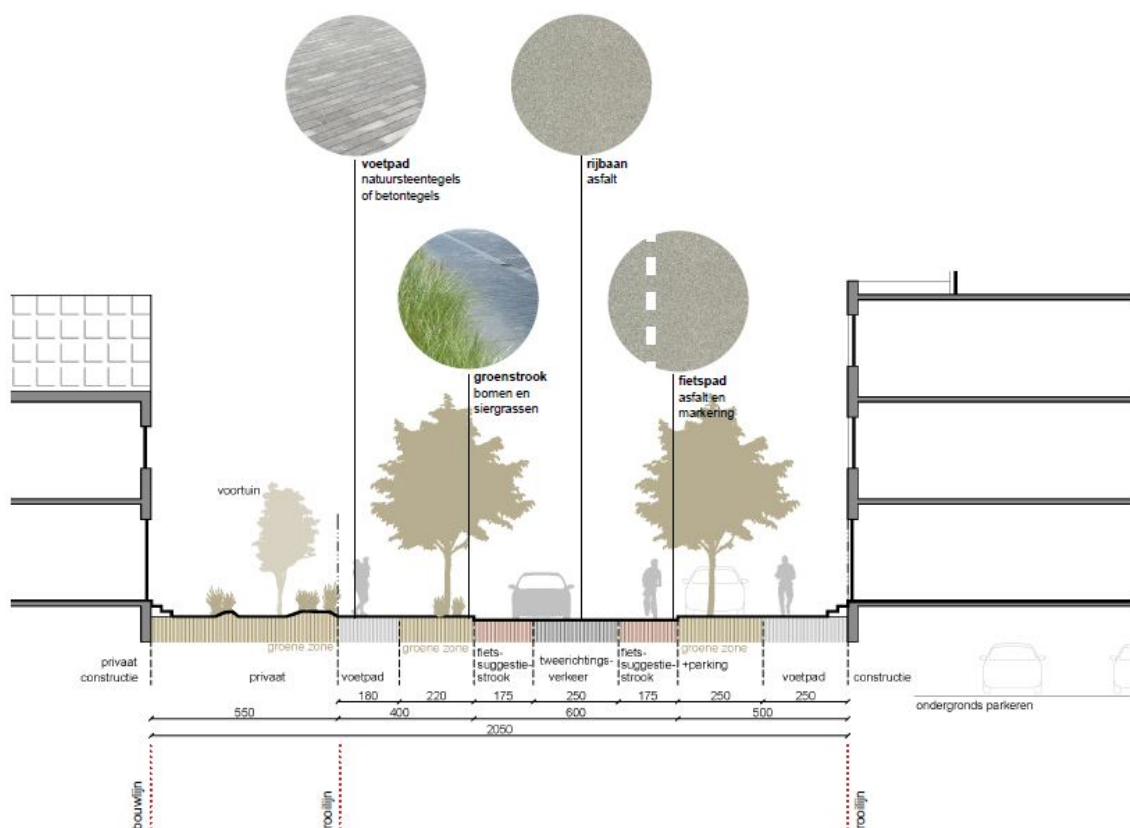
2.3 STRATEN

2.3.1a HOOFDSTRAAT 1A

rol	• hoofdstraat die hele site doorkruist en verschillende delen verbindt
kenmerk	• representatieve brede straat met smalle rijbaan in twee richtingen en fietspad aan beide zijden • voetpad en groenstrook met mogelijkheid tot parkeren aan beide zijden • hoogstambomen, hoge aanzet van kruinen
RICHTLIJNEN in bestemmingsplan 09/2014	• 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2 geen specifieke regels
programma van eisen 10/2018	• wegbreedte min. 6m • min. binnenbochtstraal 6m • trottoirs min. 1,8m, afschot 1:50 • langsparkeren 2x6m



Principesnede - zoom



2.3.2a SECUNDAIRE STRAAT 2A

rol

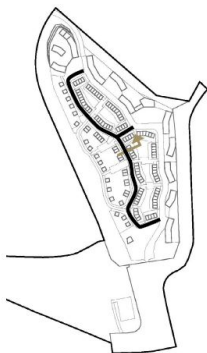
karakter

RICHTLIJNEN in

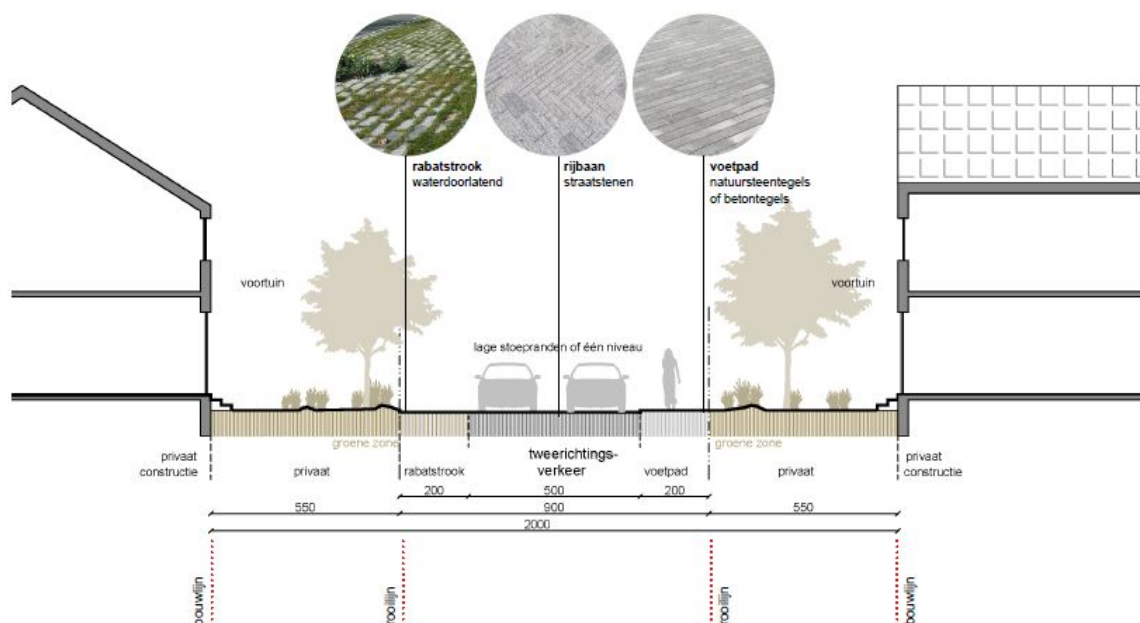
bestemmingsplan 09/2014

programma van eisen 10/2018

- secundaire straat voor lokaal bestemmingsverkeer
- smalle straat in twee richtingen
- voetpad aan één zijde
- waterdoorlatende rabatstrook aan één zijde
- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- geen specifieke regels
- wegbreedte min. 5,5m
- min. binnenbochtstraal 6m
- trottoirs min. 1,8m, afschot 1:50
- rabatstrook min. 2m
- langsparkeren 2x6m



Principesnede - zoom



2.3.2b SECUNDAIRE STRAAT 2B

rol

- secundaire straat voor lokaal bestemmingsverkeer

karakter

- lokale bestemmingsgerelateerde éénrichtingsstraat
- woonerfprincipe met doorlopend materiaalgebruik voor rijbaan en voetpad
- groenstrook die overvloeit in de groene terrassen richting golf
- beperkte visuele impact

RICHTLIJNEN in

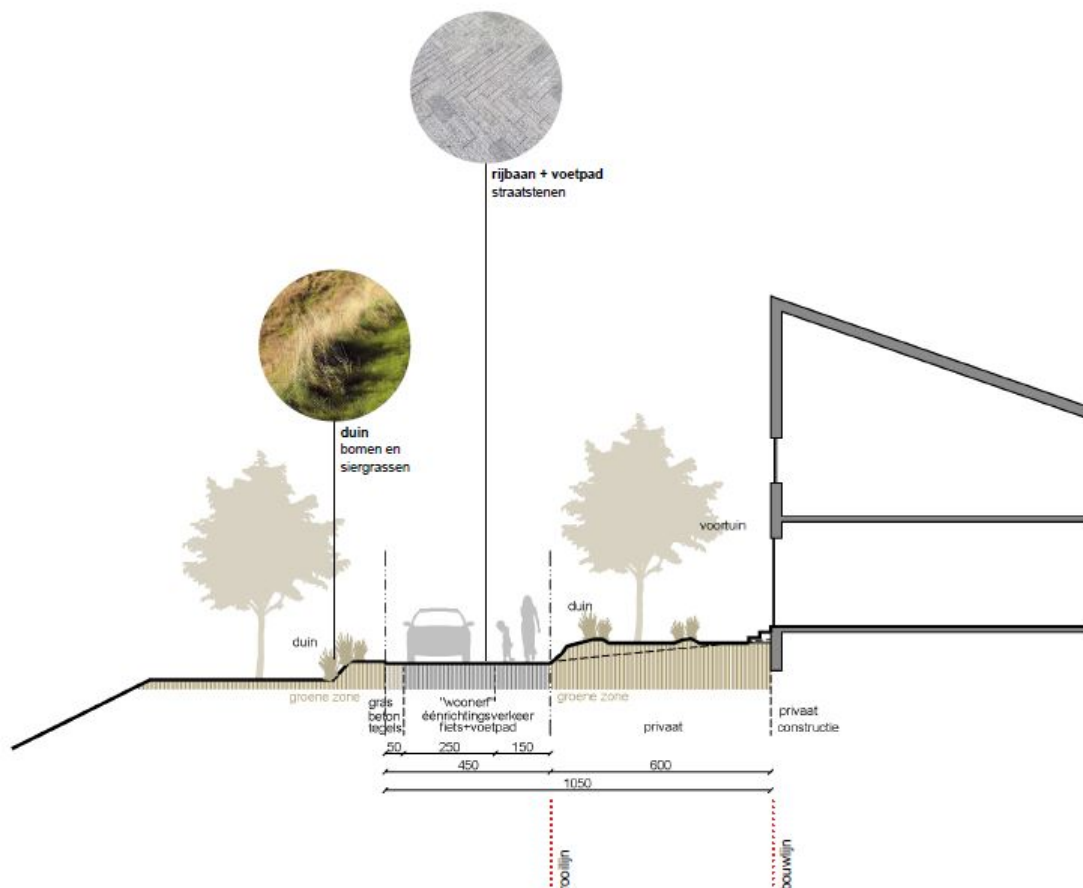
bestemmingsplan 09/2014

programma van eisen 10/2018

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- geen specifieke regels
- wegbreedte min. 5,5m
- min. binnenbochtstraal 6m
- trottoirs min. 1,8m, afschot 1:50
- langsparkeren 2x6m



Principesnede - zoom



2.4 GLOBALE RUITES

2.4.1a PLEIN - VEERPLEIN CENTRUM

rol

- centrumplein van Veerplein voor gemeenschap
- focus op ontmoeting en uitzicht naar omgeving (jachthaven, Westerschelde en natuur-reservaat)

karakter

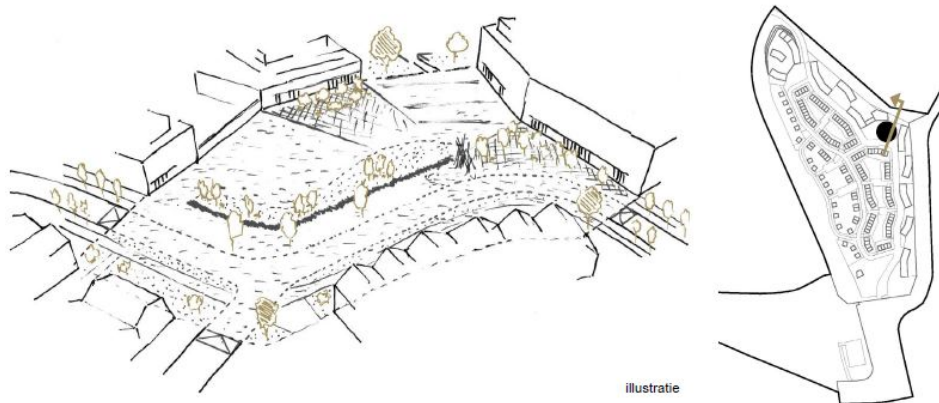
- representatieve open ruimte
- voornamelijk mineraal ontworpen
- verheven op één niveau
- ontworpen compositie van bomen en vegetatie, kleine waterelementen
- mogelijk specifiek stadsmeubilair, verlichting en kunst

RICHTLIJNEN in

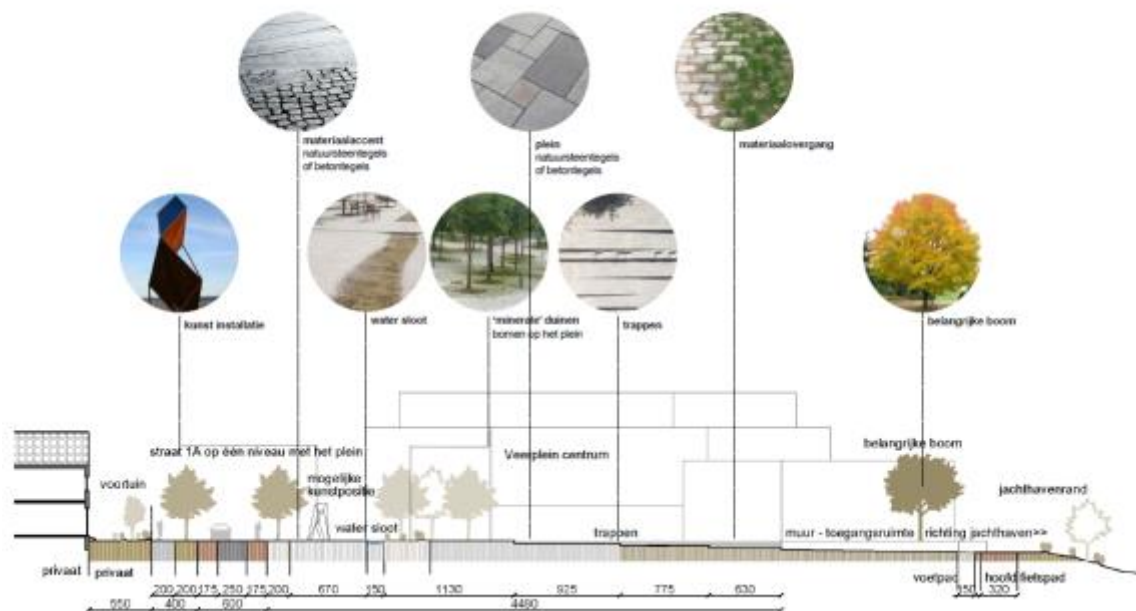
bestemmingsplan 09/2014

programma van eisen 10/2018

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)
- verhardingen en onderliggende fundering toegankelijk en berijdbaar voor onderhouds-voertuigen
- dwarsparkeren 2,5x5,5m
- langsparkeren 2x6m



principesnede - zoom



2.4.1b HOTEL VOORPLEIN

rol

- publiek eindpunt van Veerplein
- focus op uitzicht naar omgeving (jachthaven, Westerschelde en golf)
- voorplein van hotel
- continuïteit van binnenruimte hotel

karakter

- representatieve open ruimte
- voornamelijk mineraal ontworpen met grotere wateroppervlakken

2.4.2 PARK

rol

- belangrijkste groene ruimte voor Veerplein
- toegangspoort tot, aankondiging van Perkpolder
- voortzetting van natuurgordel
- focus op uitzicht naar omgeving (golf en natuurreservaat)

karakter

- representatieve open ruimte
- voornamelijk groene oppervlakken
- natuurlijke compositie van bomen en vegetatie, middelgrote waterelementen
- integratie landschapsterrassen
- perspectieven naar golf en natuurreservaat • mogelijk specifiek stadsmeubilair, verlichting en kunst

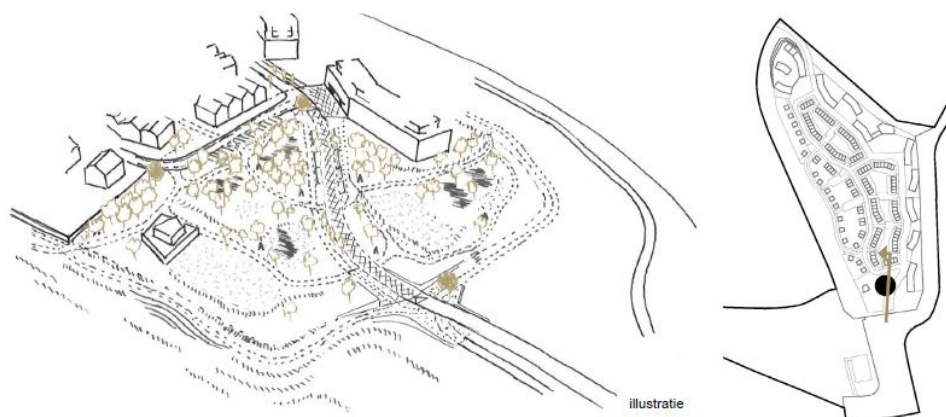
RICHTLIJNEN in

bestemmingsplan 09/2014

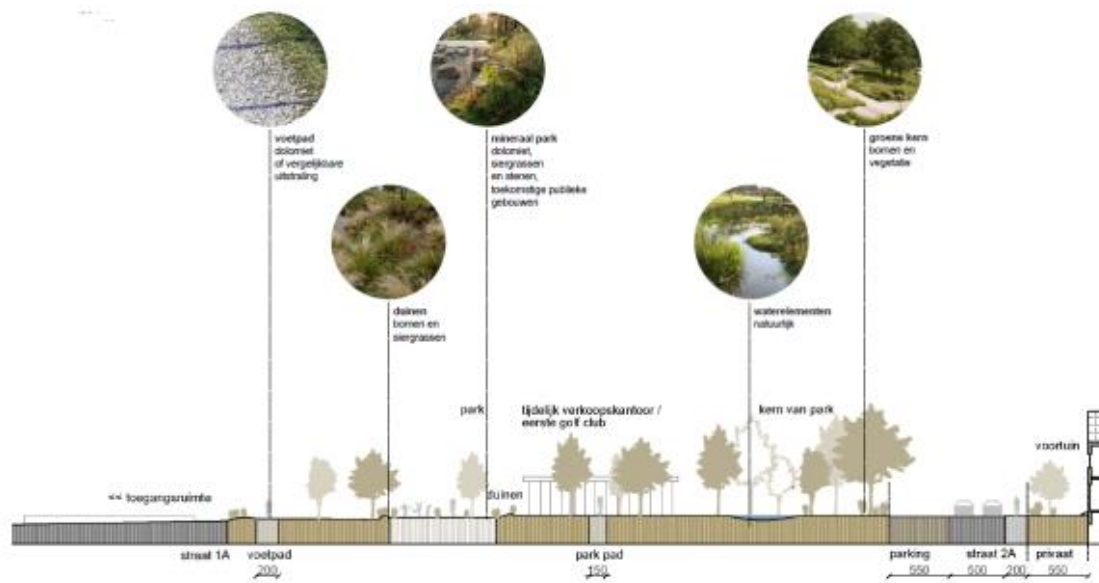
- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)

programma van eisen 10/2018

- geen specifieke regels



principesnede - zoom



2.4.3 TOEGANGSRUIMTE

rol

- overgangsruijnte als toegang tot hele site
- focus op uitzicht op nieuwe dorp

karakter

- natuurlijke open ruimte
- onaangeroerd met subtiële landschapselementen om toegang te benadrukken
- geen bomen
- hoofd in- en uitgang
- hoofdfietspad
- perspectieven naar natuurreservaat en Westerschelde

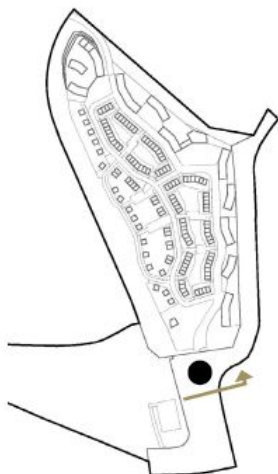
RICHTLIJNEN in

bestemmingsplan 09/2014

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- enkelbestemming: Waterstaatswerken (zie BP)
- dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)
- Functieaanduiding: verkeer (zie BP)

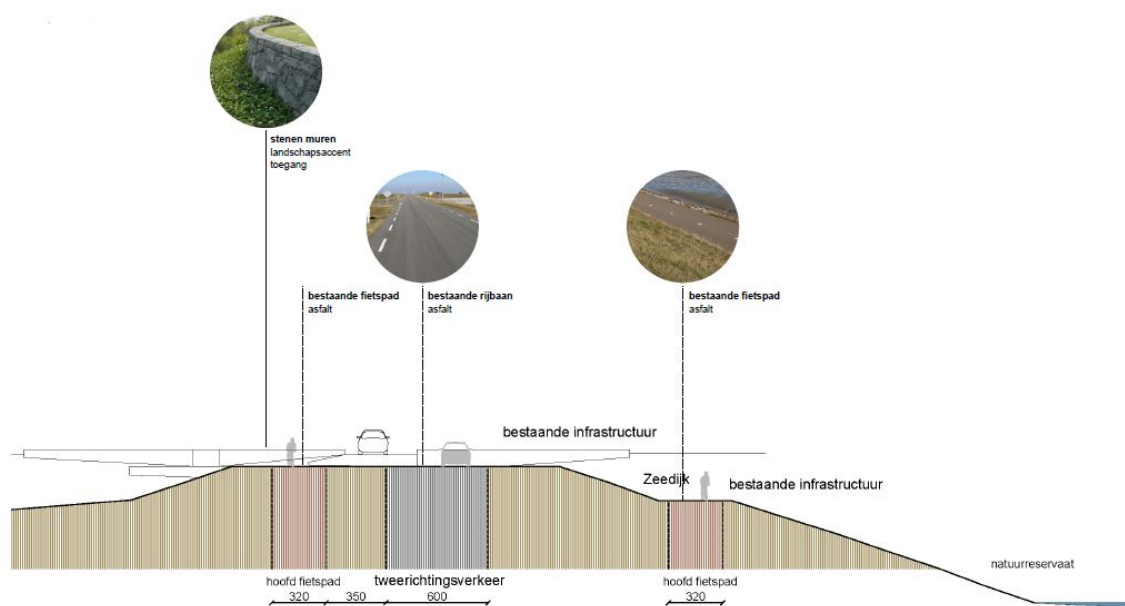
programma van eisen 10/2018

- geen specifieke regels





principesnede - zoom



2.4.4a RANDEN – NATUURRAND

rol

- rand van Veerplein richting natuurreservaat
- focus op uitzicht naar omgeving (natuurreservaat en Westerschelde)

karakter

- natuurlijke open ruimte
- onaangeroerd
- geen bomen op de rand
- doorzichtige boomgrens naar appartementen - grotere bomen
- hoofd fietspad
- perspectieven naar natuurreservaat en Westerschelde

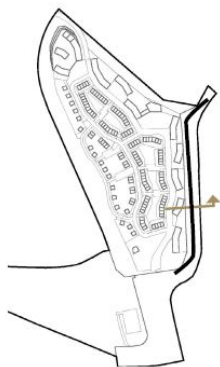
RICHTLIJNEN in

bestemmingsplan 09/2014

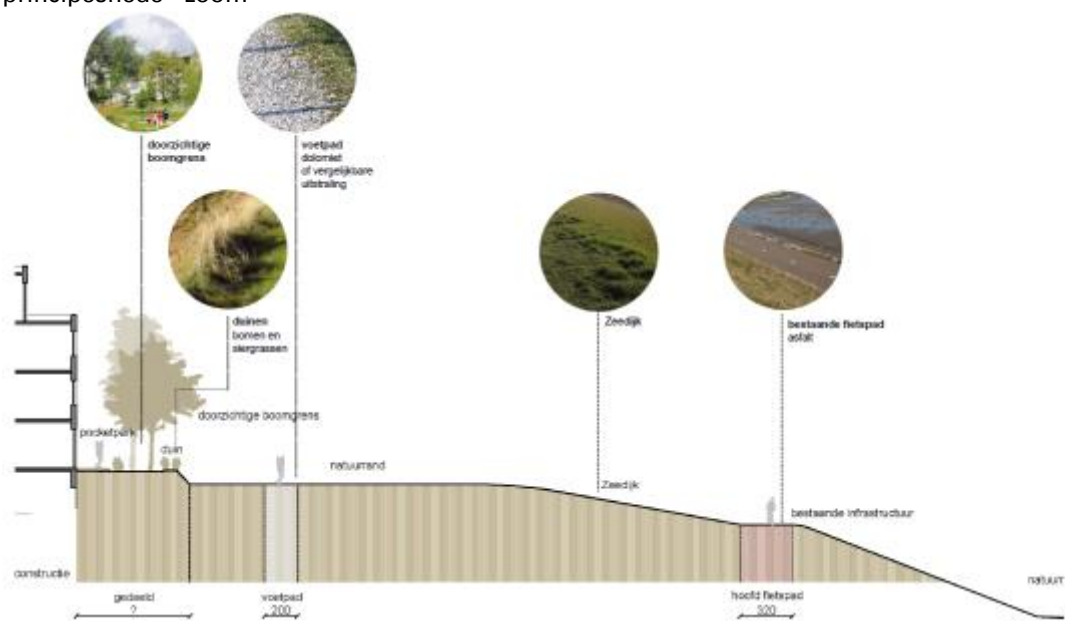
- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- enkelbestemming: Waterstaatswerken (zie BP)
- dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)
- Functieaanduiding: verkeer (zie BP)

programma van eisen 10/2018

- geen specifieke regels



principesnede - zoom



2.4.4b RANDEN – GOLFRAND

rol

- rand van Veerplein richting golfbaan
- focus op uitzicht naar omgeving (golf)

karakter

- natuurlijke open ruimte
- landschapsterrassen
- occasionele subtiele landschapselementen op rand
- doorzichtige boomgrens – kleinere bomen in boomgaardsamenstelling
- sterke grenzen tussen publiek en privaat
- perspectieven naar golf

RICHTLIJNEN in

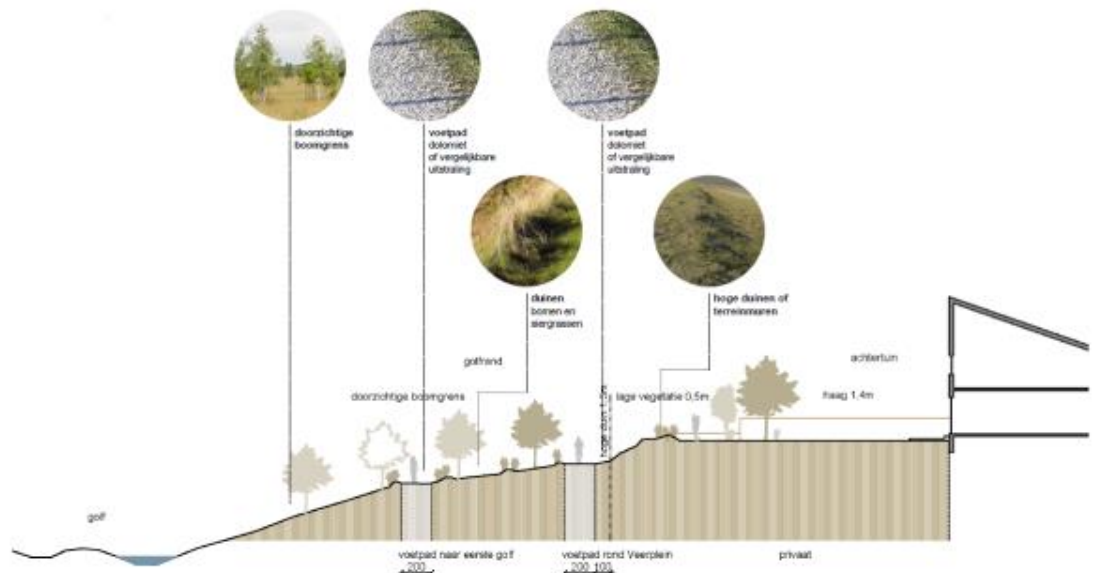
bestemmingsplan 09/2014

programma van eisen 10/2018

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- geen specifieke regels
- geen specifieke regels



principesnede - zoom



2.4.4c RANDEN – JACHTHAVENRAND

rol

- rand van Veerplein richting jachthaven
- focus op uitzicht naar omgeving (jachthaven en Westerschelde)
- dagrecreatie

karakter

- terraspark
- natuurlijke open ruimte
- doorzichtige boomgrens - kleinere, middelhoge bomen op de terrassen
- perspectieven naar jachthaven en Westerschelde

RICHTLIJNEN in

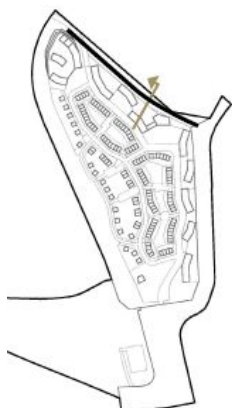
- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

bestemmingsplan 09/2014

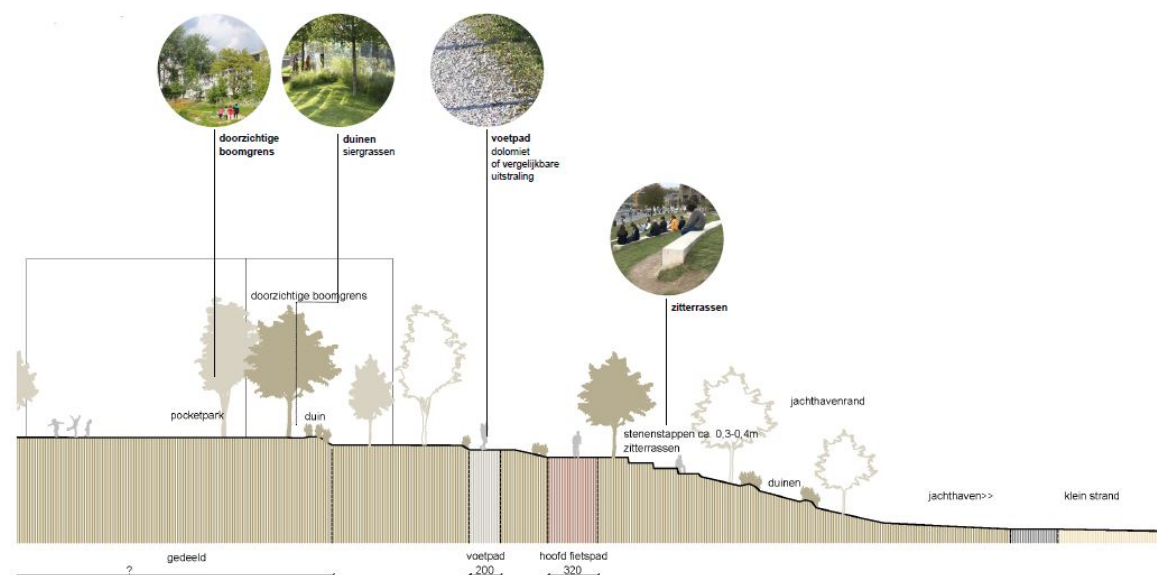
- enkelbestemming: Waterstaatswerken (zie BP)
- dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)
- Functieaanduiding: verkeer (zie BP)

programma van eisen 10/2018

- geen specifieke regels



principesnede - zoom



2.4.5 EERSTE GOLF

rol

- kleine oefengolfbaan (vb. 3 holes en driving range of 6 holes in tijdelijke compositie)
- activering van het gebied met sport en recreatie
- deel natuurgordel

karakter

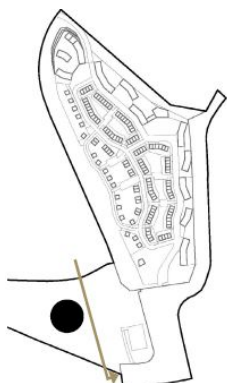
- natuurlijke 'schotse' golfbaan
- open natuurlijke landschap met doorzichtige boomgrens
- kleine duinen en waterelementen
- perspectieven naar Veerplein en toekomstige grote golfbaan

RICHTLIJNEN in

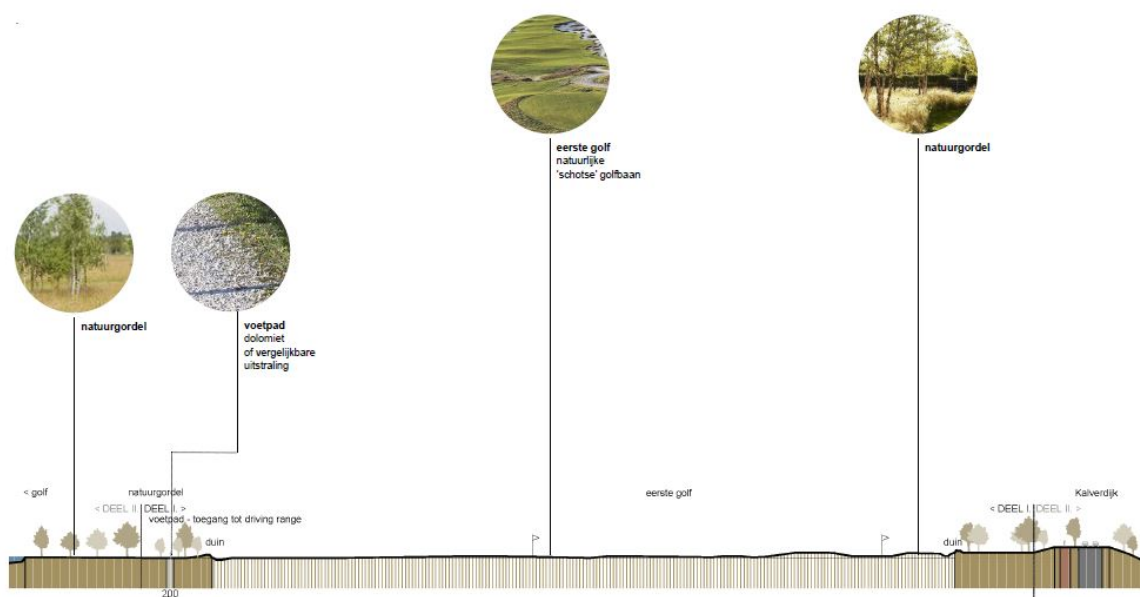
bestemmingsplan 09/2014

programma van eisen 10/2018

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- dubbelbestemming: Waarde - Archeologie
- geen specifieke regels



principesnede - zoom



2.5 GLOKALE RUIMTES

2.5.1a POCKETPARK THV APPARTEMENTSGEBOUWEN – BUITEN

rol

- gedeelde open ruimte voor appartementen
- bescherming tegen wind
- boomgrens die gebouwen verbergt

karakter

- natuurlijke overgang van landschap
- voornamelijk groene oppervlakken met activiteiten voor bewoners
- doorzichtige boomgrens – hoge bomen
- scheiding van publiek met middelhoge duinen of muren
- perspectieven naar natuurreservaat of jachthaven en Westerschelde

RICHTLIJNEN in

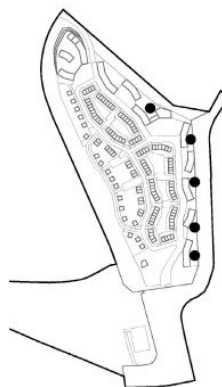
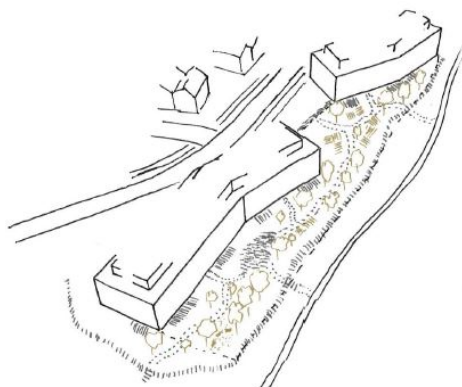
bestemmingsplan 09/2014

programma van eisen 10/2018

• 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

• dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)

• geen specifieke regels



illustratie

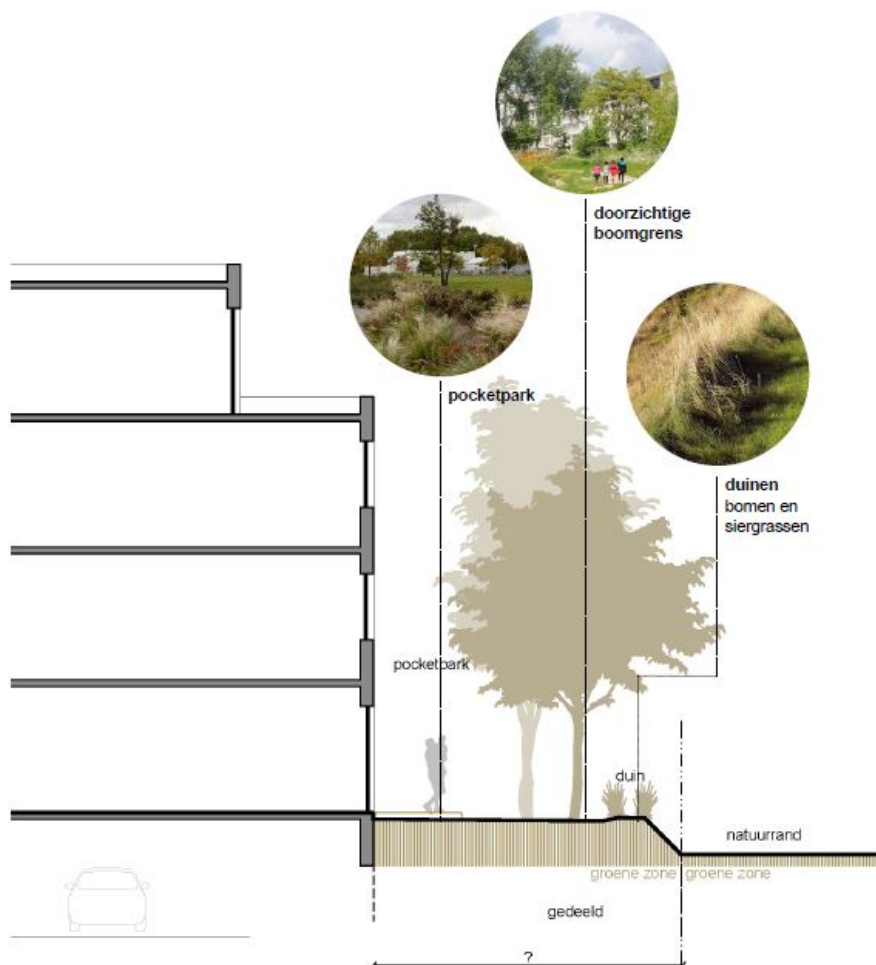


natuurlijke overgang van landschap
naar de burcht van de boomgrens en activiteiten



natuurlijke karakter

principesnede - zoom



2.5.1b POCKETPARK THV APPARTEMENTSGEBOUWEN – BINNEN

rol

- gedeelde open ruimte voor de appartementen
- relatie met hoofdstraat en rijwoningen
- toegangsruimte voor de appartementen

karakter

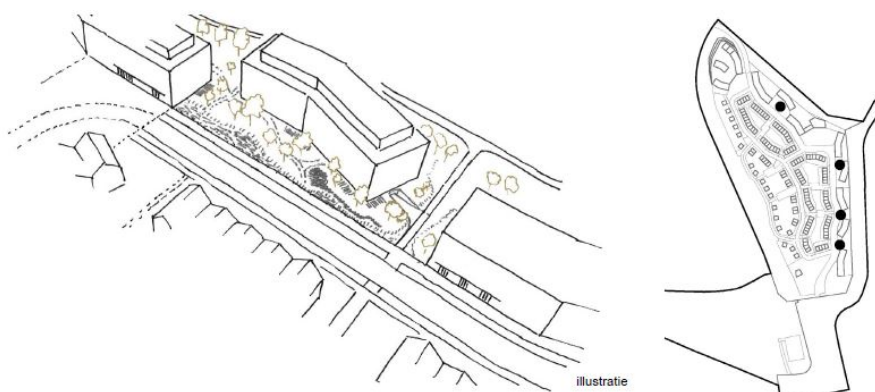
- natuurlijk, coherent met voortuinen
- tuinachtige compositie van minerale en groene oppervlakken met activiteiten voor bewoners
- mogelijke scheiding van publiek met middelhoge duinen of muren

RICHTLIJNEN in

bestemmingsplan 09/2014

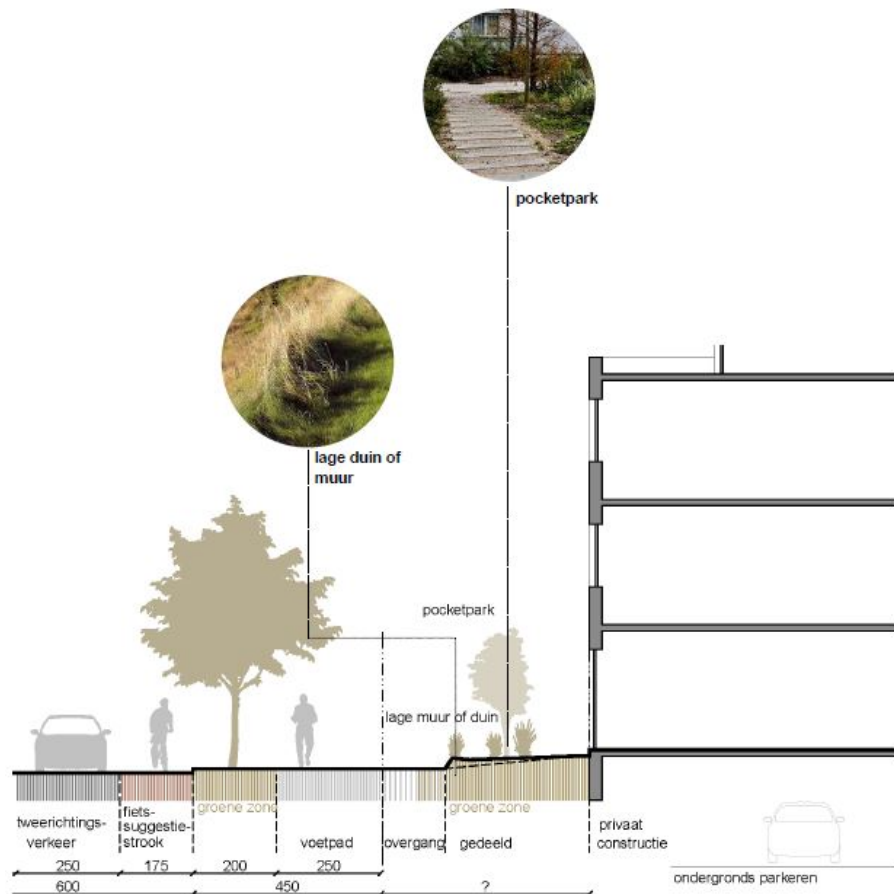
programma van eisen 10/2018

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)
- geen specifieke regels





principesnede - zoom



2.5.2 VOORTUINEN

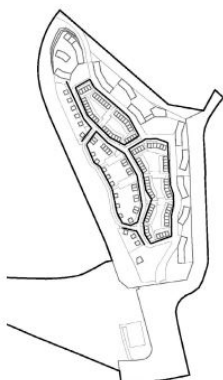
rol

- private open ruimte voor de huizen
- samenhangend deel van de straten
- organisatie respecteert de hiërarchie van nabijgelegen ruimtes
- toegangsruimte voor de huizen

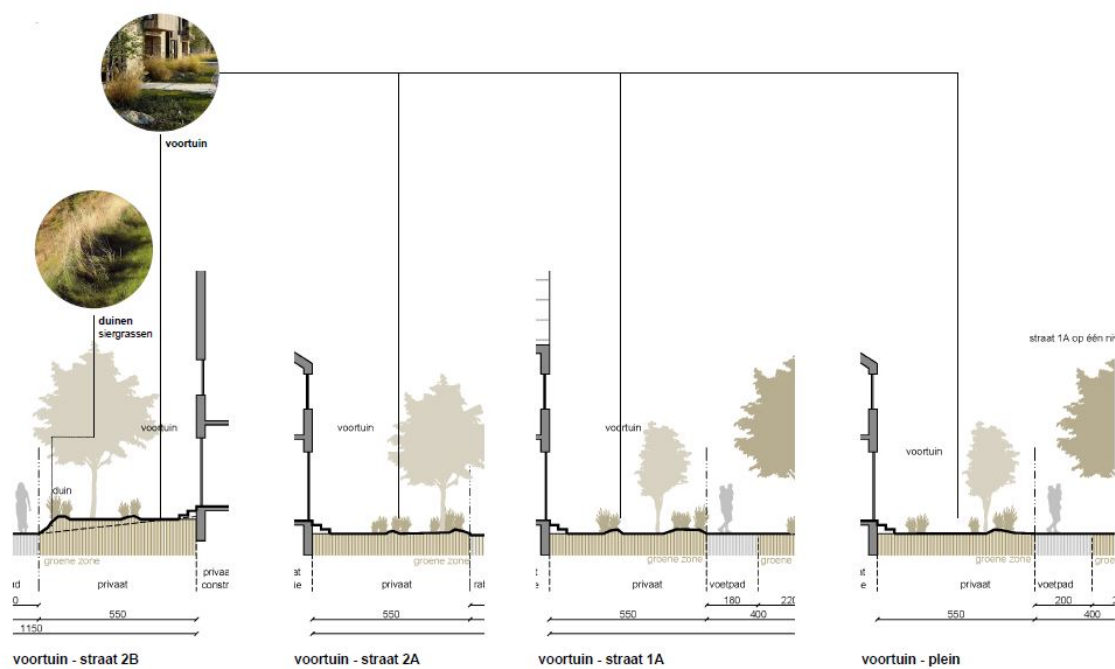
karakter

- natuurlijk
- voornamelijk groene oppervlakken
- tuinachtige compositie van bomen, vegetatie, parkeerplaatsen (1 per woning) en toegangspaden
- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- geen specifieke regels
- geen specifieke regels

RICHTLIJNEN in
bestemmingsplan 09/2014
programma van eisen 10/2018



principesnede - zoom



2.6 LOKALE RUIMTES

2.6.1 POCKETPARK THV HUIZEN

rol

- gedeelde open ruimte voor huizen
- continuïteit van private tuinen
- ruimte voor lokale activiteiten
- parkeerclusters

karakter

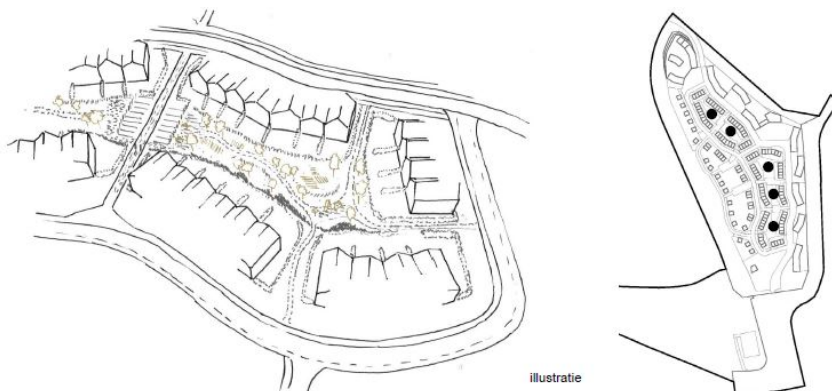
- natuurlijk, coherent met voortuinen
- meest beschermde binnengebied, meest lokale open ruimte
- voornamelijk groene oppervlakken (tuinen)
- parkeerclusters geconcentreerd aan bredere hoofdpaden
- tuinachtige compositie van bomen, vegetatie en toegangspaden
- doorlatende oppervlakken voor parkeerclusters en activiteiten

RICHTLIJNEN in

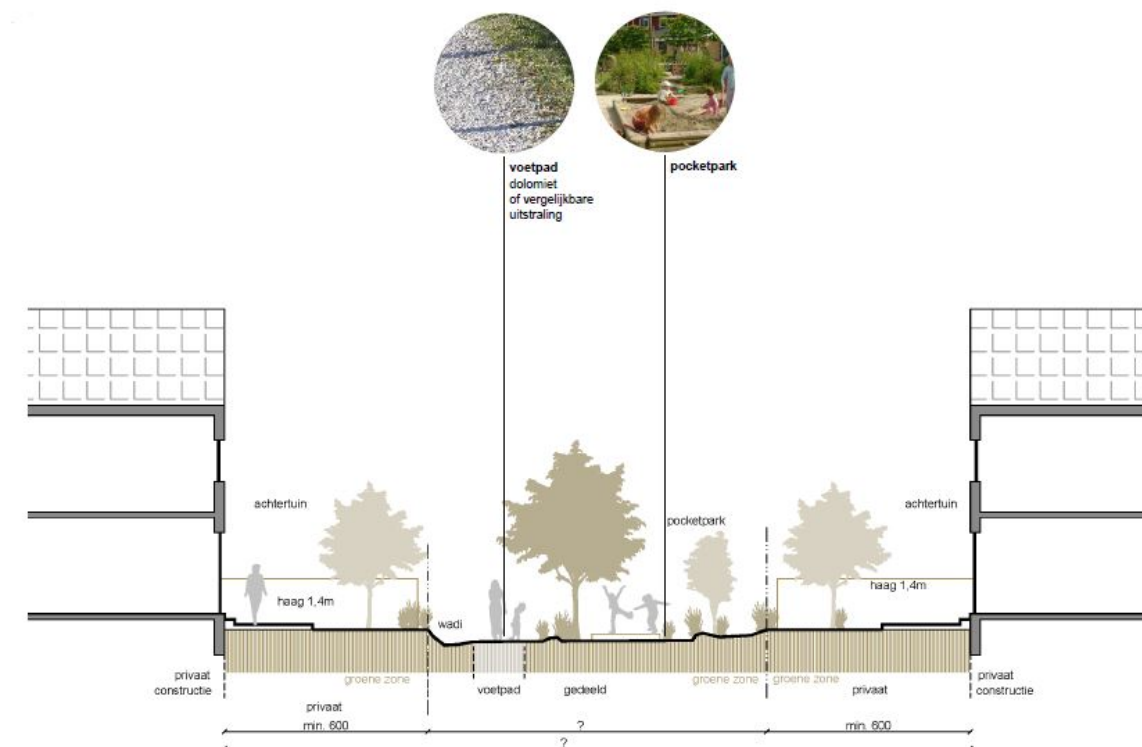
bestemmingsplan 09/2014

programma van eisen 10/2018

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2
- geen specifieke regels
- geen specifieke regels



principesnede - zoom



2 METASTRUCTUUR – BEBOUWDE RUIMTE

2.7 HUIZEN

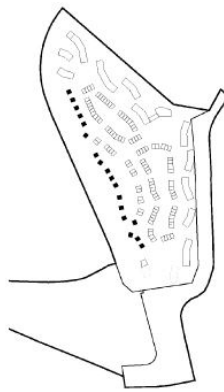
2.7.1 OPEN BEBOUWING

situering
karakter

- vrijstaande woningen aan de westelijke rand van het Veerplein in afgesloten privétuinen
- residentiële paviljoenen, ingebed in landschap, dialogerend met Terreinreliëf
- kadering uitzicht door inzetten ramen, dakhelling en volume
- eenvoudige, individuele gebouwen
- straatvolgende oriëntatie van voorgevel van gebouwd volume met continue voortuinstrook
- coherent materiaalgebruik
- interessant dakenlandschap (dak als vijfde gevel), dat opgaat in het landschap
- herinterpretatie van bestaande, regionale bouwwijze
- woning mag uitsteken ten opzichte van terrein

REGELS in
RICHTLIJNEN in
bestemmingsplan 09/2014

- 3.3 / 3.4 / 3.5
- 3.3 / 3.4 / 3.5
- vrijstaand of aaneengebouwd
- goothoogte max. 8m
- bouwhoogte max. 12m
- bij vrijstaande gebouwen: tussenafstand min. 1m
- aan-, uitbouwen en bijgebouwen: max. 60 m², 50% van het zij- en achtererf onbebouwd, goothoogte max. 3,5m en bouwhoogte max. 7m



2.7.2 HALF-OPEN BEBOUWING

situering

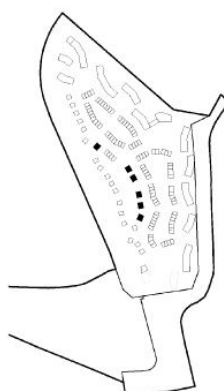
karakter

REGELS in

RICHTLIJNEN in

bestemmingsplan 09/2014

- half-open bebouwing aan de westkant van straat 2A in afgesloten privétuinen
- één coherent volume, geen expliciete visuele opsplitsing in twee gekoppelde woningen
- straatvolgende oriëntatie van voorgevel van gebouwd volume met continue voortuinstrook
- coherent materiaalgebruik
- interessant dakenlandschap (dak als vijfde gevel)
- herinterpretatie van bestaande, regionale bouwwijze
- 3.3 / 3.4 / 3.5
- 3.3 / 3.4 / 3.5
- half-open gebouwd
- goothoogte max. 8m
- bouwhoogte max. 12m
- aan-, uitbouwen en bijgebouwen:
max. 60 m², 50% van het zij- en achtererf onbebouwd, goothoogte max. 3,5m en bouwhoogte max. 7m





2.7.3 RIJWONING

situering

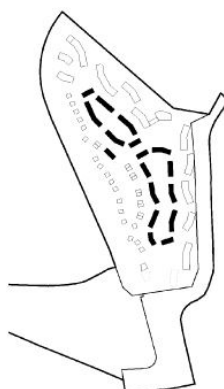
karakter

REGELS in

RICHTLIJNEN in

bestemmingsplan 09/2014

- rijwoningen binnen Veerplein
- levendigheid en diversiteit door expliciete verticale opdeling door een interessant daken-landschap (dak als vijfde gevel), verschillende gevelbreedte of bouwlijn die de rij opdeelt en menselijke schaal introduceert bij straatbeleving
- daknok haaks tov straat
- straatvolgende oriëntatie van voorgevel van gebouwd volume met continue voortuinstrook
- coherent materiaalgebruik
- herinterpretatie van bestaande, regionale bouwwijze
- 3.3 / 3.4 / 3.5
- 3.3 / 3.4 / 3.5
- max. 250 woningen
- aaneengebouwd
- goothoogte max. 8m
- bouwhoogte max. 12m
- aan-, uitbouwen en bijgebouwen:
max. 60 m², 50% van het zij- en achtererf onbebouwd, goothoogte max. 3,5m en bouwhoogte max. 7m



2.8 APPARTEMENTSGEBOUWEN

2.8.1 APPARTEMENTSGEBOUWEN VEERPLEIN

situering

karakter

- structuur van appartementsgebouwen aan de oostelijke en noordelijke rand van het Veerplein
- geknikte, horizontale volumes, die door oriëntatie en specifiek openen naar omliggende landschap bepaalde doorzichten beklemtonen

**REGELS in
RICHTLIJNEN in
bestemmingsplan 09/2014**

- levendige diversiteit van verschillende volumes, waarbij de horizontaliteit plaatselijk moet worden gebroken door het toevoegen van hoogte- of gevelaccenten
- variatie in hoogte i.k.v. doorzichten en opgaand richting centrumplein en voorplein hotel rekening houdend met schaal van tegenoverliggende bebouwing
- coherent materiaalgebruik
- 3.3 / 3.4 / 3.5
- 3.3 / 3.4 / 3.5
- gestapelde woningen in de aanduiding 'gestapeld'
- goothoogte max. 16m
- bouwhoogte max. 16m
- de onderlinge afstand min. 1m
- aan-, uitbouwen en bijgebouwen:
max. 60 m2, 50% van het zij- en achtererf onbebouwd, goothoogte max. 3,5m en bouwhoogte max. 7m
- dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)



horizontaliteit / platte daken



horizontaliteit / platte daken



hoogteaccenten



gevelaccenten

horizontaliteit van volume en gevels met accenten



2.9 NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN

2.9.1 HOTEL

situering

- hart van hotel in noordwestelijke hoek van Veerplein; visueel dominante positie
- restaurant in noordoostelijke hoek van Veerplein; visueel dominante positie
- volumes met hotelsuites aan de noordelijke rand richting Jachthaven

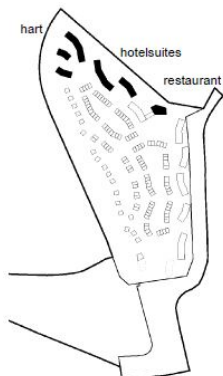
karakter

- hart van hotel en restaurant met multifunctionele ruimte als 'rots' volume, waarbij het dak meespeelt in het gevelspel, als uitzondering op de regel van horizontaliteit
- volumes met hotelsuites volgens zelfde logica van horizontaliteit als appartementsgebouwen Veerplein, gezien de positionering en het specifiek programma

**REGELS in
RICHTLIJNEN in
bestemmingsplan 09/2014**

- 3.3 / 3.4 / 3.5
- 3.3 / 3.4 / 3.5
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca'
- een horecabedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten
- max. 140 hotelkamers / 200 met een afwijking
- max. 1 bedrijfswoning
- goothoogte max. 12m

- bouwhoogte max. 16m
- aan-, uitbouwen en bijgebouwen:
max. 60 m², 50% van het zij- en achtererf onbebouwd, goothoogte max. 3,5m en bouwhoogte max. 7m
- landmark 30m met een afwijking, oppervlakte max. 200m²
- dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering (zie BP)



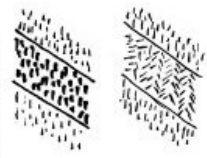
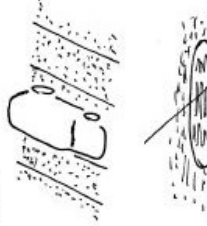
uitzondering op de horizontaliteit



3 STRUCTUUR – OPEN RUIMTE

3.1 OPPERVLAKKEN

RICHTLIJNEN

type	kleur en textuur	gebruik andere tinten voor accenten	andere	gebruik altijd waterdoorlatende materialen voor bovengrondse parkeerplaatsen
mineraal lokale materialen en hun natuurlijke vormen: hout, beton, steen, grind, zand, asfalt of vergelijkbare uitstraling groen gras, mix van gras en bloemen, water eenvoudige water oppervlakken - kwantitatief en duurzaam materiaal - visueel aangenaam - goed en mooi verouderen - bestand tegen vandalisme - bepoort onderhoud - niet te ontworpen oppervlakken park, randen, pocketparken gebruik overwegend waterdoorlatende materialen (dolomiet, waterdoorlatende bestratingen, houtschifers of vergelijkbare uitstraling) park, jachthavenrand, golfrand gazons met een mix van gras en veldbloemen pocketparken gebruik eetbare en medicinale / aromatische soorten, klaar voor consumptie en toe-eigening door de inwoners (ex: Mentha piperita, Artemisia absinthium, Lavandula angustifolia, enz.) lokale tuinachtige sfeer pleinen, straten representatief subtiel ontworpen groene en water-oppervlakken park, randen, pocketparken natuurlijke groene en water-oppervlakken		- gebruik andere tinten voor accenten - gebruik verschillende kleuren om functies binnen de ruimte te scheiden - gebruik andere textuur om de specifieke open ruimte te benadrukken (bijv. voor belangrijke gebouwen) - gebruik andere grootte om functies binnen de ruimte te scheiden (bijv. voor belangrijke gebouwen) - gebruik uniek formaat als accent		- gebruik altijd waterdoorlatende materialen voor bovengrondse parkeerplaatsen - vermijd langdurig stilstaand water (als preventie tegen muggen) - vermijd het gebruik van gladde en reflecterende materialen straat 1A belangrijke voetgangers-oversteekplaatsen worden verhoogd tot hetzelfde niveau als het trottoir straat 1A, 2A door pleinen afwerkingsniveau van straten en voetpaden met het plein op gelijke hoogte; materiaal coherent met pleinontwerp straat 1A door park afwerkingsniveau van straten en voetpaden met het park op gelijke hoogte; verandering van materiaal pleinen subtiel overgang naar de buitenuimte (randen) - minerale oppervlakken groeien uit het landschap

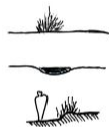


3.2 GRENZEN

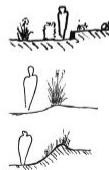
RICHTLIJNEN

type

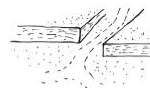
- materiaalgrenzen**
hout, metaal, steen, baksteen, zichtbeton of vergelijkbare uitstraling coherent met architectuur
- groene grenzen**
hagen
duinen
struiken, rijen bomen, banden van hoog gras en bloemen, mix coherent met landschap
- water grenzen**
lineaire waterelementen gebruikt om ruimtes te scheiden



- gebruik subtiele grenzen om ruimtes van vergelijkbare hiërarchie te scheiden (bijv. globaal/globaal, lokaal/glokaal...)



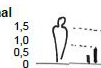
- gebruik sterkere grenzen om ruimtes van verschillende hiërarchie te scheiden, waar nodig voor privacy (bijv. pocketpark thv app. - buiten vs. natuurrand...)



kleur en textuur

- toegangspunten tot pleinen en parken**
gebruik eenvoudige terrein-aanpassingen of stenen muren voor de ingang
- tuinafscheiding tussen huizen**
gebruik groene grenzen of hekken in natuurlijke materialen
- pocketpark thv appartementsgebouwen**
duinen of andere groene grenzen of terreinmuren
- eerste golf**
duinen of andere groene grenzen
- hotel**
hagen of hekken
- golfrand, jachthavenrand, park, eerste golf**
gebruik terreinmuren of duinen voor subtiele landschaps-ontwerp (vb. zitterrassen)

schaal



- hoogte:
- laag: <0,5m
- laag/middelhoog: 0,5-1,0m
- middelhoog: 1,0 - 1,5m
- groene grenzen kunnen in hoogte variëren, vanwege hun groeicyclus (ca. ± 0,2m)



- geen hoge (>1,5m) hekken of hagen die het uitzicht op het landschap tussen de huizen belemmeren; alleen als onderdeel van specifiek ontwerp voor (bijv. niet-residentiele gebouwen vs. plein, deel van privaatrechtelijke overeenkomst)
- maak hekken zo onzichtbaar mogelijk, zodat mooie uitzichten op het onliggende landschap gevrijwaard worden (deel van privaatrechtelijke overeenkomst)



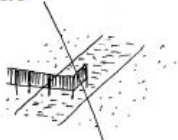
- golfrand, jachthavenrand, park, eerste golf**
0,3m-1m hoog terreinmuren of duinen voor landschaps-ontwerp

- golfrand vs. achtertuinen**
sterkere grens - middelhoge duinen of 1,5m hoog stenen muur langs de publieke ruimte

- pocketpark thv huizen vs. achtertuinen**
geen of subtiele grenzen (hoog gras, water sloot, duinen met vegetatie)

- pocketpark thv app. - buiten vs. natuurrand/ jachthavenrand**
lage/middelhoge grenzen (duinen, muren)

andere



- vermijd onnodige barrières



- **golfrand, jachthavenrand**
gebruik doorzichtige boomgrens met middlehoge of kleine bomen als windscherm



- **pocketpark thv app. - buiten**
gebruik doorzichtige boomgrens met hoge bomen als windscherm en visuele scheiding



- **golfrand, park**
mix met groenblijvende bomen als winterwind bescherming

- lokale - inheemse vegetatiesoorten voor hagen



3 STRUCTUUR – BEBOUWDE RUIMTE

3.3 RELATIE NAAR OPEN RUIMTE

REGELS

positie



- dorp groeit uit het landschap, dorp is ondergeschikt aan landschap
- volg straatgabariet bij inplanting van huizen; uitzondering is mogelijk gerelateerd aan specifieke lokale context (vb. netwerk zwakke weggebruiker)

parkeren

- geen regels

andere



- oriënteer ingangen en actieve begane grond naar belangrijke ruimten

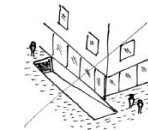
bouwlijn



- **huizen**
straatvolgende oriëntatie van voorgevel van gebouwd volume met continue voortuinstrook

volume-accenten

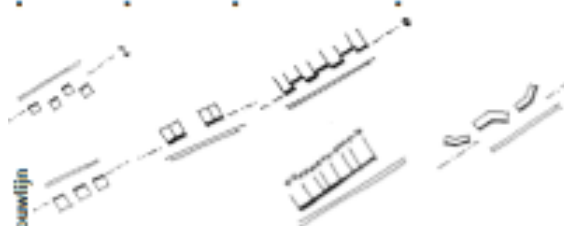
- benadrukking van uitzonderlijke plekken



- blokkeer geen belangrijke gevels met infrastructurele delen van gebouwen (bijv. garagetoegang), garagetoegang mag geen barrière vormen voor voetgangers/fietsers. visueel duidelijk maken dat de voertuigen de zone voor de voetgangers/fietsers betreden en niet andersom.



RICHTLIJNEN

positie	bouwlijn	andere	andere
open bebouwing, half-open bebouwing - min. 5,5m voortuin met mogelijkheid tot parkeerplaats dwars op straatprofiel - min. 6m achtertuin rijwoningen - min. 5,5m voortuin met mogelijkheid tot parkeerplaats dwars op straatprofiel - min. 1,5m zijtuin - min. 5m achtertuin appartementengebouwen - getuigd groenstrookje en materiaal, bomen en vegetatie om de appartementengebouwen te laten opgaan in het landschap, terwyl uitsicht vanuit de appartementen wordt gewaarborgd (niet gezien worden vs. zien) voortuinen - groepeer vergelijkbare oppervlakken in voortuinen (groene oppervlakken, parkeerplaatsen en paden) voortuinen - maak geen hellingen en hagen in voortuinen, ongewenste inlijf architectuur oplossingen of d.m.v. natuurlijke elementen (b.v. verhogingen met grassen) → drempel (v. barrière)			
open bebouwing - afstand tussen rooilijn en bouwlijn: min. 5,5m, max. 10,5m - teruggang met voortuinstoek half-open bebouwing - afstand tussen rooilijn en bouwlijn: min. 5,5m, max. 6,5m - teruggang met voortuinstoek rijwoningen - afstand tussen rooilijn en bouwlijn: min. 5,5m, max. 8,5m - teruggang met voortuinstoek - afmetingen lijn met lichte uiteinde lijn, met lichte uiteinde lijn, met lichte uiteinde lijn, met lichte uiteinde lijn appartementengebouwen - afmetingen, eenzijdig verspreid, ten opzichte van straatprofiel	- geen richlijnen voortuinen - oriënteer parkeerplaats in de voortuinen dwars op de straat om de impact van verharding zo klein mogelijk te houden straat 2B - geen langparkeeren in straatprofiel huizen - typ op plot, niet in parkercluster appartementengebouwen, hotel - typ ondergrondse met bovengronds	straat 1A, straat 2A, pleinen - de ruimte moet in de eerste plaats worden bepaald door gebouwen, degenen met groen-rijke gebouwen straat 1A, pleinen, park - maak verbinding tussen interieur en exterieur voor publieke functies, handel en recreëren (bijv. cafe en restaurant) landhuizen en andere gebouwen - coherent met architectuur, niet in de weg voor uitzichten naar landschap (heel van privaat-technische overeenkomst) landhuizen, uitzichtingen en bomen - la tussen in publieke ruimte - coherent met beschikbare van open ruimte en architectuur, vaste elementen zijn niet toegestaan, niet belemmeren van doorgang landhuizen, uitzichtingen en bomen - aan gerd en dak - coherent met beschikbare van open ruimte en architectuur parkhuizen, zelfstandige huizen, andere, middelgrote gebouwen in publieke ruimte - coherent met beschikbare van open ruimte, niet belemmeren van doorgang	

3.4 GEVELS

REGELS

type

- levendige, maar samenhangende gevels
- coherent 'gebouwd landschap'

materiaal

- natuurlijk
- duurzaam
- mooi verouderend (patine)
- dialogerend met het landschap
- subtiële diversiteit binnen algehele samenhang
- geen blinkende materialen
- hoogcontrasterende materialen vermijden (exclusief accenten)

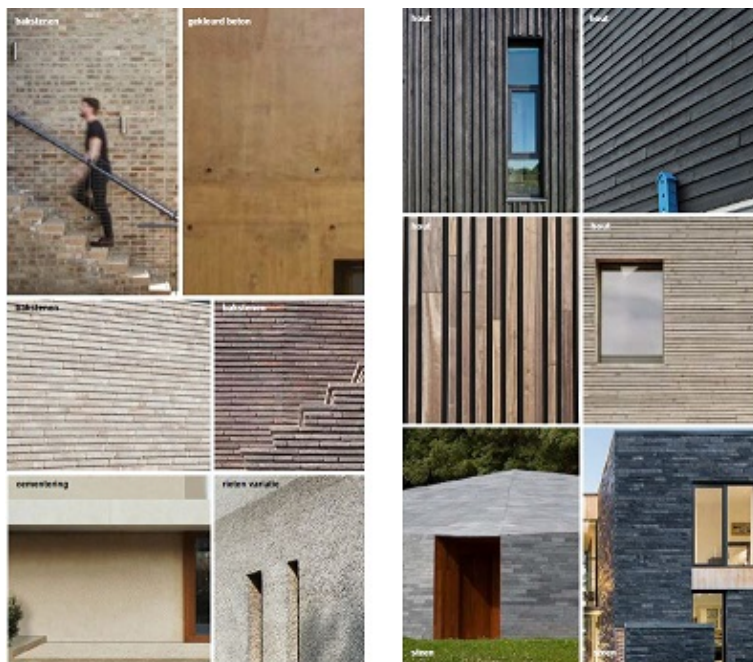
openingen

- kadrering van landschap, specifieke zichtpunten
- binnenbrengen natuurlijk daglicht
- interactie en activatie binnenbuiten

andere

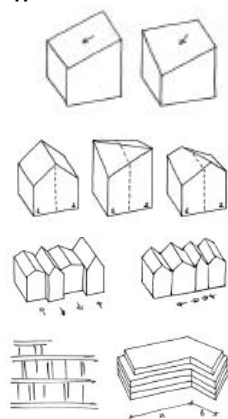
- gevelcompositie reflecteert het innerlijke programma

Voorbeelden



RICHTLIJNEN

type



materiaal

openingen

andere

• huizen

één coherent volume, levendige gevelcompositie

• half-open bebouwing

twee woningen als één coherent volume, levendige gevelcompositie

• rijwoningen

expliciete verticale opdeling, compositie met verschillende gebouwen, mogelijk diversiteit in breedte van gebouwen

• appartementsgebouwen

horizontaliteit, nadruk op verdiepingen, horizontaliteit plaatselijk moet worden gebroken door het toevoegen van hoogte- of gevelaccenten

• niet-residentiële gebouwen

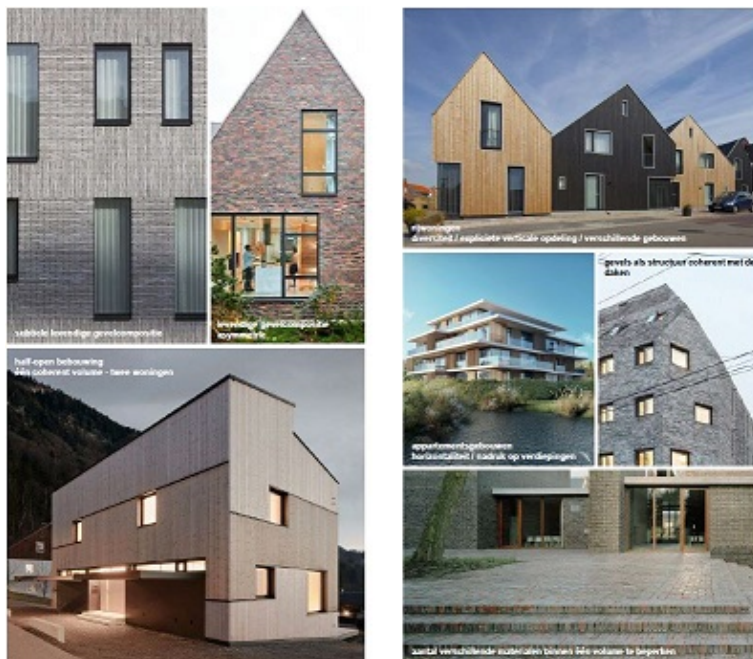
gevels ontworpen als structuur coherent met de daken, speciale compositie

- herinterpretatie van regionale traditie en karakter
- aantal verschillende materialen binnen één volume te beperken (deel van privaatrechtelijke overeenkomst)

- eenvoudige orthogonale vormen (vierkant, rechthoek) en een combinatie ervan
- enkel in hetzelfde vlak liggend of inkepingen/holtes

- geen richtlijnen

Voorbeelden



3.5 DAKEN

REGELS

type

- levendig, maar samenhangend dakenlandschap
- coherent 'gebouwd landschap'
- hellende daken
- platte daken

materiaal

- natuurlijk
- duurzaam
- mooi verouderend (patine)
- dialogerend met het landschap
- subtiel diversiteit binnen algehele samenhang
- geen blinkende materialen (vb. glanzend aluminium, excl. technische installaties)

openingen



andere



- **rijwoningen**
geen dakkapellen in aangrenzende daken

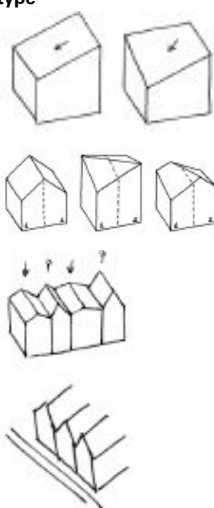
- **huizen**
geen of minimale dakoverstekten, extrusie van de gevel mogelijk, overhangen mogelijk tbv inkom/terras indien ze de horizontaliteit benadrukken

Voorbeelden



RICHTLIJNEN

type



• open bebouwing

hellende daken (lessenaarsdak) looplijn daknok vrij te kiezen, platte daken als groendak (eventueel daktuin)

• half-open bebouwing

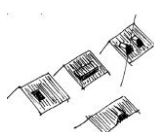
hellende daken looplijn daknok vrij te kiezen

• rijwoningen

hellende daken daknok haaks tov straat, geen veelvuldige herhaling van dakvormen en aaneenschakeling van hellende dakvormen

materiaal

openingen



andere

• appartementsgebouwenplatte daken

Platte daken

• niet-residentiële gebouwen

daken ontworpen als structuur coherent met gevels, bijzondere vorm

• herinterpretatie van regionale traditie en karakter

• platte daken

dakgrind, extensief of intensief groen (deel van privaatrechtelijke overeenkomst)

• huizen

dakramen in dakvlak of dakkapellen in eenvoudige vormen

• technische installaties

integreer technische installaties tegenover de openbare ruimte

in architectuur (deel van privaatrechtelijke overeenkomst)



4 INFRASTRUCTUUR

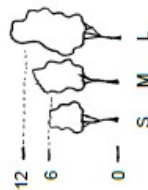
4.1 BOMEN EN VEGETATIE

RICHTLIJNEN

type en schaal

- bomen - solo, groep, rij
- struiken - solo, groep, strook
- gras - groep, strook
- bloemen - groep, strook
- klimplanten op hek of wand

- hoogte en volume in relatie tot hiërarchie van ruimten en functie
 - kleine bomen < 6m
 - middelhoge bomen 6-12m
 - grote bomen > 12m



- anticipeer op uiteindelijke grootte in de samenstelling van de ruimte



- boomkruin moet minimaal 4,5m hoog boven rijbaan en 2,5m hoog boven voetpad beginnen



- **straat 1A**
middelhoge bomen in twee rijen, duinachtige vegetatie

- **straat 2A, 2B, voortuinen**
duinachtige vegetatie, incidentiële kleine en middelhoge bomen

- **pleinen**
middelhoge en grote bomen in subtiel ontworpen compositie



- **park**
kleine, middelhoge en grote bomen in natuurlijke compositie, duinachtige vegetatie

- **toegangsruimte, natuurrand**
geen bomen, onaangeroerd landschap

- **golfrand, jachthavenrand terrassen**
kleine bomen in natuurlijke compositie, duinachtige vegetatie

- **pocketparken thv appartementsgebouwen - buiten**
middelhoge en grote bomen, natuurlijke overgang van landschap, duinachtige vegetatie

- **pocketparken thv appartementsgebouwen - binnen**
kleine, middelhoge en grote bomen in tuinachtige compositie, duinachtige vegetatie

- **pocketparken thv huizen**
kleine en middelhoge bomen in tuinachtige compositie, duinachtige vegetatie

- **straat 1A, randen, pocketpark appartementsgebouwen, pleinen**
hoogstamminnen om daartussen ruimte visueel te verbinden

andere

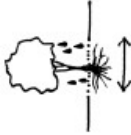
- gebruik specifieke 'belangrijke' bomen voor wisselpunten tussen belangrijke ruimtes



- vermijd gebruik van bomen en vegetatie in mobiele containers, zo niet als onderdeel van het stadsontwerp



- creëer voldoende ruimte voor wortelsysteem en infiltratie van water
- voorzie een geschikte grondsaamenstelling, hou rekening met de bestaande grondsaamenstelling bij keuze van vegetatie



- overweeg het effect van de wind op de vegetatie (visueel, duurzaamheid...)



- hou bij keuze van vegetatie rekening met harde wind en zoute zeewind





- minimale afstand van geplante boom tot wortellobstakel: 0,6m (0,8m voor grote bomen)

- professioneel toezicht nodig voor planten, verzorging en bescherming tijdens de bouw in de buurt

- afstand tussen bomen moet toekomstige implementatie van stedelijk meubilair of structuren mogelijk maken, indien van toepassing. Ideale afstand is ca. 6-20m

- gebruik onderhoudsarme vegetatie

- gebruik gezonde planten

- lokale - inheemse vegetatiesoorten

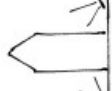
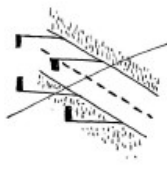
- **pleinen, parken, voortuinen, pocketparken**
gebruik tuinbouwvariëteiten van bomen, struiken en siergrassen om bepaalde kleuraccenten, vormen en texturen toe te voegen (bijv. Tilia cordata 'Winter Orange' 'Ulmus minor' 'Cloud Corky' 'Hippophae salicifolia' 'Robert')

VOORBEELDEN



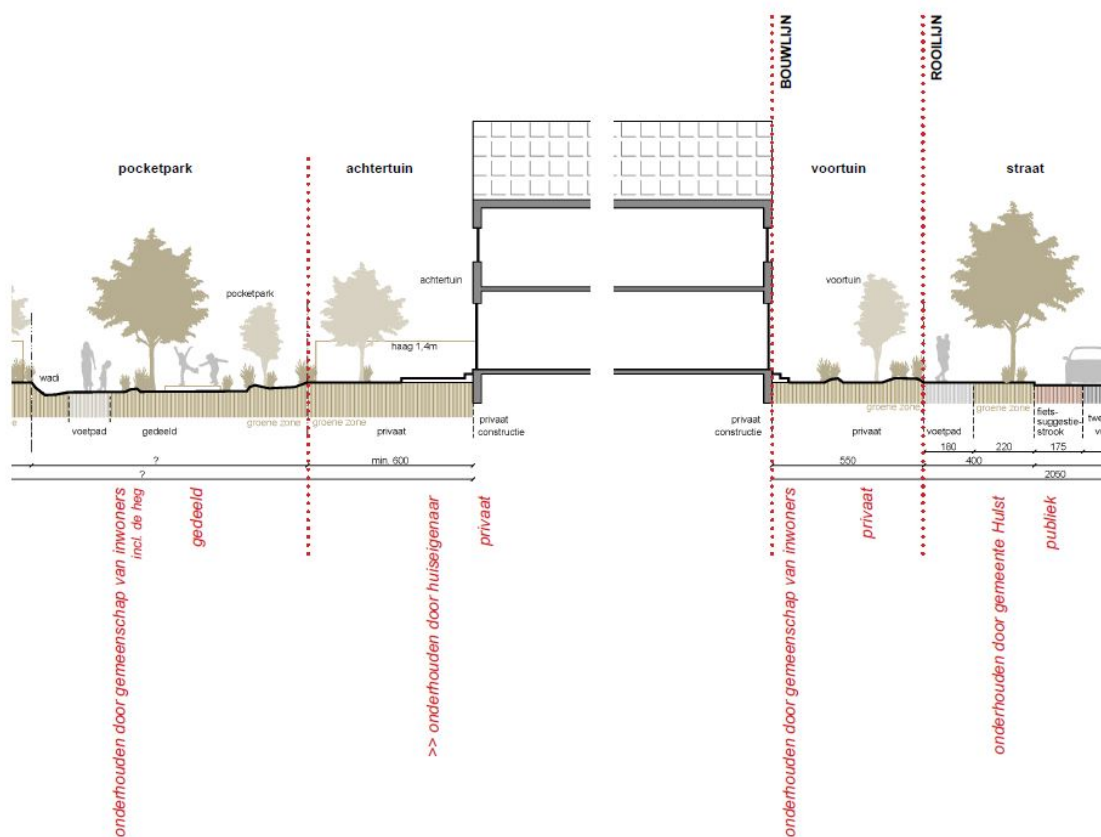
4.2 VERLICHTING

RICHTLIJNEN

type en schaal	materiaal	andere	
- georiënteerde verlichting bevestigd aan gebouwen, naar beneden gericht - sfeerverlichting niet-georiënteerde lampen, in parken en soortgelijke open ruimtes - solitair of bevestigd aan structuren - architecturale verlichting alleen op meest iconische gebouwen om algehele lichtsmog te vermijden - gebruik de grootte van de verlichting om de schaal van de ruimte weer te geven - gebruik de hoeveelheid verlichting volgens de betekenis en het programma van de ruimte straat 1A hoog georiënteerde verlichting straat 2A, 2B middel-hoog/hoog georiënteerde verlichting pleinen, parken middel-hoog georiënteerde verlichting gebruik in groene gebieden medium-lage sfeerverlichting pocketparken, voortuinen lage sfeerverlichting rond activiteiten (bijv. speeltuin, BBQ, buiten sportscholen...) gebruik medium-lage sfeerverlichting	materiaal - respecteer het algemene ontwerp van de ruimte - kleur moet overeenkomen met de oppervlakken, randen en andere elementen in een open ruimte - warme toon voor de ontmoetingspunten en het informelere netwerk van paden - neutrale witte tint voor functionele straatverlichting	andere - gebruik energiezuinige verlichting - respecteer de indeling en het ritme van de ruimte - vermijd storende effecten binnen de omgeving van de woonwijken - vermijd negatieve lichteffecten op omringend landschap en fauna - potentieel gevaarlijke verkeerszones moeten meer verlichting inzetten ikv veiligheid, het mag bestuurders en voetgangers niet verblinden - verlicht ook voetgangers- en fietsoversteken en paden voor de veiligheid - plaats geen verlichting op de grens van de rijbaan	        

5 BIJLAGEN

5.1 DIAGRAM VAN EIGENDOM EN BEHEER



5.2 FASERING

Als resultaat van het stapsgewijze proces en de inherente overlegmomenten met diverse betrokken partijen is, gebaseerd op het Masterplan van juni 2019, de volgende zonering gedefinieerd voor het ontwikkelingsgebied van Perkpolder met de drie deelzones.

DEEL I. - VEERPLEIN + EERSTE GOLF

Onderwerp van voorliggend Beeldkwaliteitsplan

FASE 1. gedefinieerd

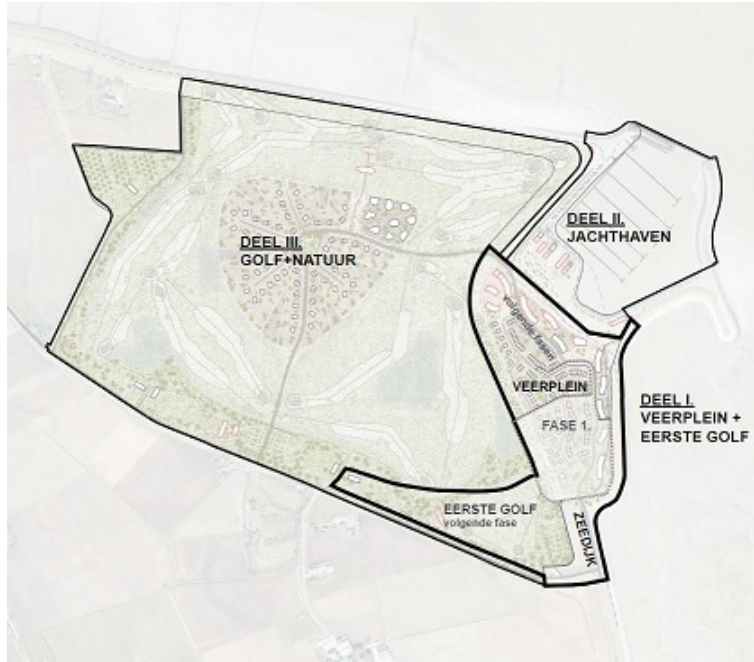
Volgende deelfase(n) nog te bepalen na evaluatie van FASE 1.

DEEL II. - JACHTHAVEN

Afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan voorzien Deelfasering nog te bepalen

DEEL III. - GOLF+NATUUR

Afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan voorzien Deelfasering nog te bepalen



5.3 UITWERKINGEN

Uitwerkingen zijn niet opgenomen