

5.2.8 Recreatieparken

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie recreatieparken behoren: Sophiahaven, De Korenbloem, Rancho Grande, De Paardekreek, Aqua Village, Marinuswerf, Ganuenta, Orisant en Deltona.

Verspreid op Noord-Beveland liggen een groot aantal recreatieparken, maar hoofdzakelijk in de zone langs het Veerse Meer, liggen diverse grootschalige recreatieparken ten behoeve van verblijfsrecreatie. Naast recreatiewoningen of vakantiebungalows zijn er eveneens utilitaire bebouwingselementen op deze terreinen gesitueerd. De verblijfsbebouwing op de verschillende parken vertoont in grote mate uniforme bebouwingskenmerken. De samenhang tussen de woningen wordt daarnaast vergroot door herhaling en schakeling van identieke of sterk gelijkende bouwblokken en/of bouwwerken, toepassing van identieke materialen en kleuren en de eenvoudige, sterk op de functie gerichte architectuur.

De verkavelingstructuur van de meest parken is intern gericht met symmetrische en geometrische patronen, waarbij een optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd. Er is grotendeels sprake van vrijstaande bebouwing en in mindere mate twee-onder-één-kap woningen. De bebouwing heeft een relatief eenvoudige basisvorm en bestaat

doorgaans uit een enkele bouwlaag met kap. De materialisering op de parken verschilt van lichte kleuren metselwerk tot opvallend gekleurde houten gevelbekleding.

De recreatieparken langs de oever van de Oosterschelde zijn goed zichtbaar vanaf de omliggende structuren. De parken langs het Veerse Meer zijn veelal afgeschermd van de omgeving middels hoog opgaande groenstructuren, vanaf het water zijn deze parken echter wel visueel toegankelijk.

Sophiahaven

De structuur van Sophiahaven bestaat uit een smalle strook rondom de haven. De recreatiewoningen zijn op korte afstand van elkaar gesitueerd en hebben een gelijke oriëntatie en vormgeving. Vanaf de haven en het water zijn de woningen visueel toegankelijk, vanaf het omringende landschap zijn de verblijfswoningen veelal afgeschermd middels een hoog opgaande groenstructuur.



De Sophiahaven



Een woning in het recreatiepark De Korenbloem, met de karakteristieke kleurstelling.

De Korenbloem

Het gebied ligt ten oosten van de Kortgene en bestaat uit een klein aantal recreatiewoningen met een gelijke vormgeving. Het betreft twee-onder-één-kap woningen van grijs metselwerk met houten gevelbekleding in een groene kleur. Het gebied is vanaf de omringende structuren afgeschermd door een opgaande groenstructuur.

Deltona

Dit gebied ligt ten oosten van het park de Korenbloem en bestaat uit bebouwing van één bouwlaag met een plat dak of een flauw puntdak. De verblijfswoningen zijn vrijstaand gesitueerd en omgeven met hoge dicht begroeide heggen van circa twee meter. Hierdoor ontstaat op het park een besloten karakteristiek met korte zichtlijnen. De bebouwing is veelal uitgevoerd in grijs metselwerk en donkere dak en kozijnconstructies.

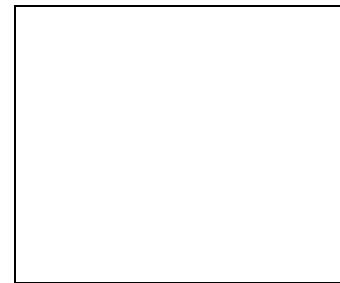
Rancho Grande

Dit park is net buiten Kamperland gesitueerd en heeft een zeer besloten karakteristiek die ontstaat door opgaande groenstructuren en dijklichamen rondom het park. Vanaf de Ruitenplaatweg wordt het park ontsloten, intern bestaat de structuur uit een geometrische patroon met aan weerszijde woningen. De beslotenheid is binnen het park doorgezet, de woningen zijn moeilijk te onderscheiden achter de erfbeplanting. Meest voorkomende bouwvorm

is die van één bouwlaag met een flauw dak. Op het park zijn tevens twee speelweides te vinden.

De Paardekreek

De Paardekreek is ten zuiden van het dorp Kortgene gelegen. Aan de noordzijde van het park is een dijklichaam aangelegd, waartegen 24 dijkwoningen zijn gebouwd. Tussen de dijkwoningen en de camping zijn vrijstaande bungalows gerealiseerd. Deze bungalows zijn opgebouwd uit 1 bouwlaag + kap.



Recreatiepark De Paardekreek



Recreatiepark Aqua Village

De woningen zijn verschillend georiënteerd en variëren in kleurgebruik. Het materiaalgebruik bestaat uit metselwerk, houten gevelbekleding in verschillende kleuren en rode en grijze dakpannen.

Marinuswerf

Marinuswerf ligt ten zuiden van het park Rancho Grando. De bebouwing is hier vanaf de omliggende dijkstructuur

duidelijk te onderscheiden tussen de opgaande begroeiing. De bebouwing bestaat uit gelijkgevormde woningen van één bouwlaag met zadeldak. De woningen zijn verschillend georiënteerd en verschillen alleen in kleurgebruik. De materialen die zijn toegepast zijn grijs metselwerk, houten gevelbekleding in verschillende kleuren en rode dakpannen.

Aqua Village

Bij de jachthaven van Kortgene, aan het Veerse Meer, zijn vierentwintig grote vakantiewoningen gebouwd. In een hoefijzervorm liggen ze rond drie insteekhavens, met tuinen gericht op het zuiden of westen en een eigen aanlegplaats. Kopers werd de vrijheid gegund om de indeling van de woning zelf te bepalen. Alleen de technische onderdelen van de woning (de plaats van installaties en leidingen) hebben een vaste positie. Er zijn vier basistypen ontwikkeld.

Op de uiterste punt met het Veerse Meer zijn er een aantal oudere recreatiewoningen gesitueerd in een afwijkend kleurenpalet, namelijk zwart met rood.



Insteekhaven met woningen



Karakteristiek beeld Aqua Village

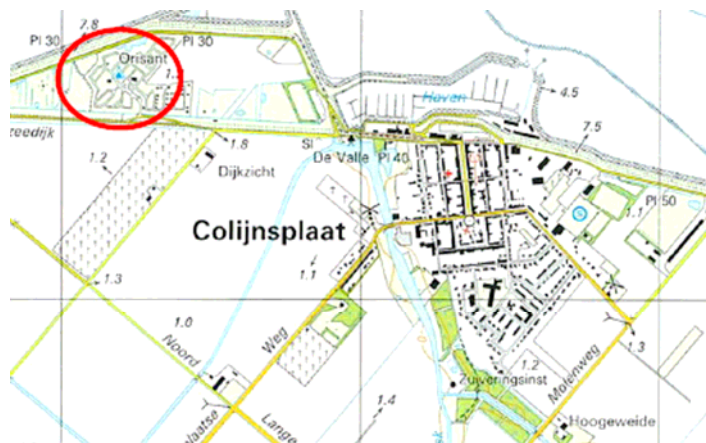
Camping Orisant

De camping is gelegen aan de West-Zeedijk, bij de inlaag De Paardekuup ten westen van Colijnsplaat. Het betreft een recreatiebedrijf met planologische ruimte voor maximaal 240 standplaatsen en 34 recreatiewoningen. Het bestaande campingterrein zal worden uitgebreid, met 45 standplaatsen. De aanleiding voor deze uitbreiding is de kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering is noodzakelijk om aan de (toekomstige) markt vraag te kunnen voldoen en een redelijk inkomen te garanderen. Het recreatieterrein zal landschappelijk beter worden ingebed door middel van forse groenvoorzieningen van streekeigen plantmateriaal.

Het gebied waar de uitbreiding van de camping plaats zou moeten vinden is onderdeel van het inlaaggebied De Paardekuup en is circa 1,6 ha groot. Het terrein sluit aan op het bestaande terrein van camping "Orisant".

Omdat de uitbreiding niet in het vigerende bestemmingsplan past, is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin camping "Orisant" inclusief de uitbreiding opnieuw juridisch worden verankerd.

In het aangrenzende gebied wordt een ontwikkeling van 75 recreatiewoningen beoogd. De beide ontwikkelingen (de 75 recreatiewoningen en deze uitbreiding van de camping) passen in een integrale landschapsvisie die voor het gebied is opgesteld.



Huidige situatie

Er zijn op dit moment 33 recreatiewoningen gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit gelijkvormige woningen van één bouwlaag met zadeldakje. De woningen zijn verschillend georiënteerd. De materialen die zijn toegepast zijn wit en grijs metselwerk, stucwerk en rode dakpannen.

Verder zijn er nog enkel gebouwen met een centrumfunctie. Deze gebouwen zijn voorzien van houten gevels in een bruin/rode kleur met zadeldaken en wolfseinden.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De belangrijkste kenmerken van deze recreatieparken zijn optimale verkavelingspatronen met veelal homogene vrijstaande en geschakelde woningen. De kleur van de bebouwing is op een aantal plaatsen in contrast met de omgeving, waardoor de parken niet altijd passen in het karakteristieke landschap van Noord-Beveland.

De grootschalige recreatieparken zijn in beperkte mate aan ontwikkeling onderhevig. Daar waar bebouwing wordt vervangen of toegevoegd is een trend waarneembaar naar meer kleinschalig gedetailleerde bebouwing en meer onderlinge variatie

Het welstandsbeleid voor de grootschalige recreatieparken is gericht op een ruimtelijk-visueel acceptabele inpassing van de parken in de landschappelijk waardevolle omgeving.

Welstandsniveau

Bouwkundige toevoegingen kunnen binnen de recreatieparken goed worden verdragen mits er afstemming plaatsvindt met de overige bebouwing op het park. Recreatieparken vallen onder de reguliere welstandsgebied-

den waarbij de aanwezige kwaliteit gehandhaafd dient te blijven.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Identiteit van de individuele bebouwing
- Samenhang in bebouwing
- Positionering
- Relatie met omliggende gebieden en met name het landschap
- Massa en maatvoering

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Streven naar wisselende oriëntatie van bebouwing aan de randen van het park.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande (zicht)relaties met aangrenzende groengebieden niet verstoren, waar mogelijk versterken.

Massa en vorm

- Bij verbouwing, renovatie of uitbreiding dient de vormgeving en materialisering afgestemd te worden

op de bouwstijl en het materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw

- Bij samenhangende complexen dienen de bouwmas-
sa en dakvormen afgestemd te zijn, zodat de hoofd-
vormen gelijk zijn
- Afstemmen van bebouwing op de omgeving, met na-
me aan de randen.



Recreatiewoning op Camping Orisant

Gevelkarakteristiek

- Streven naar eenheid in architectuur van de bouw-
massa op zich.
- Interpreteren van gevelkenmerken, -geleding en –
opbouw op de architectonische vormgeving van de
betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen aan de randen van de parken.

Overige

- Voor toetsing van kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.



Besloten karakteristiek van het Recreatiepark Deltona.



Twee-onder-één-kap woningen op recreatiepark Korenbloem.



Op recreatiepark Deltona zijn tussen de heggen parkeerplaatsen gerealiseerd.

5.2.8a Recreatiepark De Banjaard

Gebiedsbeschrijving

Tot deze gebiedscategorie behoort uitsluitend De Banjaard.

De Banjaard

De bebouwing op het park de Banjaard bestaat uit verschillende typen recreatiewoningen. De verschillende typen zijn verspreid op het terrein gesitueerd waardoor er een gedifferentieerd bebouwingsbeeld ontstaat. Er zijn een aantal oudere woningen, welke in een nog redelijke originele staat zijn. Dit zijn veelal bungalows bestaande uit één bouwlaag, met verschillende kapvormen en in verschillende kleurstellingen uitgevoerd. Deze bungalows hebben over het algemeen een verfijnde bouwkundige detaillering. Tevens zijn er een aantal nieuwere recreatiewoningen gerealiseerd, welke veelal bestaan uit twee bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een kap is. Deze nieuwere bouw is verspreid op het terrein gesitueerd. Wel zijn er aan de Patrijzenlaan geclusterd wat nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd, dit is op de locatie van de voormalige supermarkt. Aan de Vinkenlaan zijn er recentelijk twee recreatiebungalows gebouwd bestaande uit één bouwlaag, afgewerkt met Western red cedar geveldelen en een zinken dak. Deze bungalows zijn ontworpen door de architect C. van den Bijgaard uit Nispen en zijn zeer goed passend binnen de oorspronke-

lijke planopzet van dit recreatiepark. Aan de achterzijde van het park, aan de Leeuwerikenlaan, zijn er twee recreatiewoningen gerealiseerd welke door hun ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik niet passend zijn binnen de planopzet van dit kleinschalige recreatiepark. Aan de zuidrand van het gebied is er een nieuw hotel met appartementen in aanbouw.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De belangrijkste kenmerken van dit recreatiepark zijn kleinschalige bebouwing en een grote verscheidenheid in kleur- en materiaalgebruik en optimale verkavelingspatronen.

De Banjaard is in beperkte mate aan ontwikkeling onderhevig. Daar waar bebouwing wordt vervangen dient dit aansluiting te vinden bij de kleinschalige gedetailleerde bebouwing.

Het welstandsbeleid voor dit recreatiepark is gericht op een ruimtelijk-visueel acceptabele inpassing in de waardevolle omgeving.

Welstandsniveau

Recreatieparken zoals De Banjaard vallen onder de reguliere welstandsgebieden waarbij de aanwezige kwaliteit gehandhaafd dient te blijven.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Identiteit van de individuele bebouwing
- Samenhang in bebouwing
- Positionering
- Kleurgebruik
- Massa en maatvoering

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande (zicht)relaties met aangrenzende groenstroken niet verstoren, waar mogelijk versterken.



Niet bij de planopzet passende nieuwe woning, wat kleur- en materiaalgebruik en vormgeving betreft



Nieuwere woning welke tevens wat groter is uitgevoerd, maar beter passend

- Bij verbouwing, renovatie of uitbreiding dient de vormgeving en materialisering afgestemd te worden op de bouwstijl en het materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw
- Bij samenhangende complexen dienen de bouwmas- sa en dakvormen afgestemd te zijn, zodat de hoofd- vormen gelijk zijn

Gevelkarakteristiek

- Streven naar eenheid in architectuur van de bouw- massa op zich.
- Interpreteren van gevelkenmerken, -geleding en – opbouw op de architectonische vormgeving van de betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen
- Vrijstaande bergingen zoveel mogelijk in de kleur van de woning of in een donkere dekkende kleur.
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Geglazuurde gevelstenen zijn niet toegestaan.
- Bij uitbreiding van een woning zoveel mogelijk ge- bruik maken van de bestaande materialisering en kleurstelling van de woning.



Voorbeelden van originele woningen



Stratenpatroon met groenstructuur



Nieuwere bungalow, goed ingepast in planopzet.

5.2.8b Recreatiepark Noordzee Résidence De Banjaard

Gebiedsbeschrijving

Tot deze gebiedscategorie behoort uitsluitend Noordzee Résidence De Banjaard.

De bebouwing op dit park bestaat uit verschillende typen woningen. De verschillende typen zijn geclusterd op het terrein gesitueerd waardoor er geen gedifferentieerd bebouwingsbeeld ontstaat. Het gedeelte dat direct aan de duinrand grenst, bestaat uit woningen van twee bouwlagen in chaletstijl met veel houtwerk en veranda's. Daarnaast liggen er binnen dit gebied verblijfwoningen van metselwerk met pannendaken en stucwerkgevels met rieten daken. De grootschalige gebouwen zijn gesitueerd aan de binnenzijde van het park en hebben een vormgeving die overeenkomt met de bebouwingskenmerken van de verblijfwoningen. Voor serre's, bergingen en garages zijn er parkstandaarden ontworpen, geheel in de stijl van de woningen. Deze parkstandaarden zijn vormgegeven in dezelfde kleuren en materialen als de woningen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De belangrijkste kenmerken van dit park zijn de open verkavelingspatronen met veelal homogene vrijstaande en geschakelde woningen. De kleur van de bebouwing is op een aantal plaatsen in contrast met de omgeving, waar-

door dit park afwijkt van het karakteristieke landschap van Noord-Beveland.

Dit park is in zeer geringe mate aan ontwikkeling onderhevig. Daar waar bebouwing wordt toegevoegd is er voornamelijk sprake van tuinhuisjes, bergingen en veranda's.

Het welstandsbeleid is gericht op een ruimtelijk-visueel acceptabele inpassing van deze kleine bouwwerken in de karakteristiek van het park.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Samenhang in bebouwing
- Positionering
- Behouden van de karakteristiek van het park
- Massa en maatvoering

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Vrijstaande bijgebouwtjes zoveel mogelijk op het achtererf van het perceel.
- Veranda's zoveel mogelijk op het achtererf van het perceel.

Massa en vorm

- Bij verbouwing of uitbreiding dient de vormgeving en materialisering afgestemd te worden op de bouwstijl en het materiaal- en kleurgebruik van het hoofgebouw.
- Bij samenhangende complexen dienen de bouwmasa en dakvormen afgestemd te zijn, zodat de hoofdvormen gelijk zijn
- Afstemmen van bebouwing op de gebouwde omgeving.

Gevelkarakteristiek

- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmasa op zich.

- Interpreteren van gevelkenmerken, -geleding en –opbouw op de architectonische vormgeving van de betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid.



Typisch kleur- en materiaalgebruik van de woning.
De serre is de park standaard.



Karakteristiek beeld vanaf de dijk bij de Noordzeekust.



Metselwerk in lichte kleuren

Kleur en materiaal

- Uitsluitend toepassen van kleuren en materialen welke reeds in het park aanwezig zijn.
- Aan de woning vastgebouwde bergingen zoveel mogelijk in de kleur van de woning.
- Vrijstaande bergingen zoveel mogelijk in de kleur van de woning of in een donkere dekkende kleur.
- Bij uitbreiding van een woning zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande materialisering en kleurstelling van de woning.



Overige

- Voor serre's, bergingen en garages zijn er parkstandaarden ontworpen, geheel in de stijl van de woningen. Deze parkstandaarden zijn vormgegeven in dezelfde kleuren en materialen als de woningen. Het gebruik van deze parkstandaarden geniet de voorkeur.



Enkele voorbeelden van standaardbouwwerken in Noordzee Résidence De Banjaard. Bovenaan de standaard garage met of zonder kap, daaronder de standaard veranda's, variatie en breedte mogelijk. Hiernaast een standaard serre aan de zijgevel van de woning en een standaard berging naast de woning.

5.2.9 Sport- en recreatieterreinen

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie sport- en recreatieterreinen behoren:

Colijnsplaat :Havelaarstraat
Wissenkerke :Wilhelminastraat (ged.)
Kamperland :Nieuwstraat, Stekeldijk
Kortgene :Galgendijk, Havenweg
Reguliere kampeerterreinen

Sport- en recreatieterreinen komen in en rondom de kernen van de gemeente Noord-Beveland veelvuldig voor. Deze sport- en recreatieve terreinen liggen grotendeels langs de randen van de kernen, met een duidelijke afscheiding door middel van opgaande begroeiing. De grote functioneel ingerichte ruimten met beperkte bebouwing, zijn overwegend ingericht met voetbal en/of tennisvelden. Daarnaast komen er op Noord-Beveland een groot aantal kampeerterreinen voor die verspreid over het grondgebied van de gemeente te vinden zijn. Kenmerkend voor deze terreinen is de veelal opgaande groenstructuur die het gebied visueel afsluit van de open polder omgeving. Aan de oever van het Veerse Meer zijn een aantal recreatiegebieden gelegen, die omringd zijn met een opgaande groenstructuur waar tussen zich parkeerplaatsen bevinden.

De bebouwing op de recreatiecomplexen of sportterreinen bestaat overwegend uit bebouwing met één bouwlaag en platdak. Doordat de gebouwen in grote open ruimte zijn gepositioneerd, hebben ze eenzijdige oriëntatie. De gevelinvulling bestaat uit grote glasoppervlakken en gesloten gevels. Deze tegenstelling komt voort uit de meerdere functies die zijn ondergebracht in de complexen. De permanente bebouwing bestaat grotendeels uit kleedlokalen, sanitaire voorzieningen, sporthallen, tribunes en kantines.

Verspreid over de hele gemeente zijn er verschillende kampeerterreinen gesitueerd. De grootste kampeerterreinen zijn Camping de Roompot, RCN de Schotsman, Camping de Molenhoek en Camping de Paardekreek. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit een paar hoofdgebouwen met centrale voorzieningen zoals receptie, supermarkt, cafetaria of snackbar en sanitaire gebouwen.

Colijnsplaat

Het gebied is gesitueerd tussen de Oost-Zeedijk en de Havelaarstraat en bestaat uit een aantal vrijstaande bebouwingselementen, die bereikbaar zijn vanaf de Havelaarstraat. Het gebied wordt omzoomd met een opgaande groenstructuur die het gebied visueel afsluit van de omgeving. Binnen het gebied liggen een aantal sport- en tennisvelden. De sporthal die in de west hoek van het

terrein is gesitueerd heeft een zeer besloten en groot-schalige karakteristiek die veroorzaakt wordt door de dichte metselwerk gevels en de aanzienlijke hoogte van het gebouw. Het clubgebouw van de voetbalvereniging is met de achterzijde naar de entree gesitueerd. De voorzijde van het gebouw bestaat uit een transparante gevel met opvallende kleuraccenten, georiënteerd op de belangrijkste sportvelden.

Wissenkerke

In de noordwesthoek van Wissenkerke ligt een gebied dat is ingericht met een sportveld, een zwembad en een begraafplaats. De begraafplaats bestaat uit een besloten terrein omgeven met hoog opgaande begroeiing die het gebied visueel afsluiten van de omgeving. Het zwembad wordt bereikt vanaf de Wilhelminastraat. De bebouwing rondom het zwembad is met de representatieve zijde naar het binnenterrein gelegen terwijl de gesloten achterzijde van het gebouw naar de entree is gericht.

Kammerland

Tussen de planmatige uitbreidingen aan de oostkant van de kern, ligt een terrein dat is ingericht met sport- en tennisvelden evenals een sporthal. De meeste bebouwing is met de achterzijde naar het terrein gesitueerd waardoor de omringende gevels een rommelige uitstraling hebben. De bebouwing is geconcentreerd aan de westzijde van het gebied. Ontsluiting van het gebied wordt verzorgd

door de Nieuwstraat. Kenmerkend voor de bebouwing is het gebruik van donkere aardetinten metselwerk en donker gekleurd kozijn werk. De bouwmassa bestaat hierbij uit een enkele bouwlaag. Voor de Sporthal is gebruik gemaakt van industriële damwandprofilering in een blauwe kleur. Het dak bestaat uit een donker blauwe kleur en een afgeknot schilddak. Ten noorden van de Stekeldijk ligt een besloten gebied bestaande uit bos. Centraal in het gebied ligt een loodrecht op de dijk georiënteerde boerderij. Naast deze centrale open ruimte bestaat het gebied verder uit dichte begroeiing zonder bebouwing.

Kortgene

Ten zuiden van de kern aan de oevers van het Veerse Meer ligt een grootschalig recreatieterrein dat is ingericht als kampeerterrein. Aan de randen van het gebied staan de dienstverlenende gebouwen. Deze bestaan uit een



Besloten karakteristiek van sporthal in Colijnsplaat.



Voorzijde van sportgebouw in Colijnsplaat gericht op binnenterrein.

enkele bouwlaag met een functioneel karakter. Materialisering bestaat uit eenvoudig metselwerk met weinig gevelopeningen. Het buitendijkse gebied wordt verder gekarakteriseerd door een geometrisch patroon van begroeiingen waartussen de verschillen standplaatsen zijn gesitueerd. Buiten de noordrand van het campingterrein liggen een tweetal contrasterende “romney” loodsen die niet passen in het landschappelijke beeld.

Verder is er aan de Galgendijk een sportterrein gelegen. Dit terrein is omgeven door opgaande begroeiing. Binnen het gebied liggen een aantal sportvelden met bebouwing.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De grote open ruimtes en groene omlijstingen bepalen voor een groot deel het beeld van de diverse sportparken en –voorzieningen. De bebouwing is ondergeschikt aan de landschappelijke invulling van deze terreinen.

Voor de gevels die direct grenzen aan de openbare ruimte geldt dat er extra aandacht dient te worden geschonken aan de indeling en materialisering. Ook met kleurgebruik is het belangrijk om opvallende en contrasterende kleuren te vermijden.

Het zwaartepunt met betrekking tot de beoordelingscriteria ligt op situering en massa en vorm van de bebouwing.

Welstandstoezicht is gericht op afstemming van toevoegingen of uitbreiding op het hoofdgebouw.

Welstandsniveau

De sport, recreatie en overige groengebieden zijn door de aanwezige kwaliteiten van de gebouwen en de functionele karakteristiek ervan, evenals de afscherpende functie van opgaande begroeiing aangewezen als reguliere welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met omliggende landschappelijke en stedelijke gebieden
- Positionering en veelzijdige oriëntatie
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw
- Massa en maatvoering

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van de alzijdige uitstraling van de bebouwing.

- Indien er sprake is van clustering van gebouwen dient het gebouw zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient het ensemble van alle gebouwen in de directe omgeving, positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing gerespecteerd te worden.
- Nastreven van uniformiteit in erfafscheiding voor het gehele complex of erf.

Massa en vorm

- Na streven van een maximale bouwhoogte van twee lagen met een eenvoudig zadeldak.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is vrijheid bij de invulling van de bouwstijl en de architectonische karakteristiek van het gebouw toegestaan.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bouwmassa te zijn afgestemd op de aanwezige ruimte.

Gevelkarakteristiek



Natuurlijk vormgegeven parkeerplaatsen aan het Veerse Meer.



Opgaande begroeiing langs de randen van sportterreinen.



Tennisvelden en sporthal in Kamperland.



Samengestelde kapvorm en opvallend kleurgebruik langs het Veerse Meer.

- Streven naar transparante gevels aan straatzijde.
- Streven naar eenheid in architectuur van de bouw-massa op zich.
- Afstemmen van verticale of horizontale gevelgeleding en –indeling op hoofdvorm van de bebouwing.

Kleur en materiaal

- Streven naar uniformiteit in kleur- en materiaalgebruik per complex.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.
- Beperkte variatie in kleurgebruik is wenselijk.

Overige

- Voor toetsing kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.10 Permanent bewoonde recreatieparken

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie recreatieparken behoren: Ruitenplaat, Schotsman, Veerse Meer 1 en De Boogerd.

Naast de reguliere recreatieparken komen op Noord-Beveland tevens een groot aantal permanent bewoonde recreatieparken voor. Deze parken komen alleen voor in de nabijheid van het Veerse Meer. Utilitaire bedrijfsbebouwing komt op deze parken niet voor. Onderling is er tussen de parken een duidelijke tweedeling te maken. Een aantal parken bestaat uit gelijkgevoormde bebouwing bestaande uit vrijstaande objecten met veel overeenkomsten in kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast liggen er een aantal parken langs de oevers van het Veerse Meer, die gekenmerkt worden door een zeer grote verscheidenheid aan bebouwingskenmerken en bouwmassa's.

De verkavelingstructuur van de parken bestaat uit een interne ontsluiting en een enkele toegangsweg. Evenals bij de reguliere recreatieparken is de verkaveling zo ingericht dat er een optimaal ruimtegebruik ontstaat, waarbij de privacy echter belangrijk is dan bij de reguliere recreatieparken. Hierdoor ontstaat een besloten karakteristiek met verschillend georiënteerde woningen.

Vanaf de omliggende structuren is er geen directe visuele relatie tussen de parken en de omgeving. Uitzondering vormt het beeld vanaf het water, hier zijn de afzonderlijk vormgegeven woningen duidelijk zichtbaar.

Ruitenplaat

Dit park is gesitueerd tussen de Schotsmanweg en de Ruitenplaatweg. Het gebied is opgedeeld in drie delen door de aanwezige waterpartijen. De structuur en ontsluiting van het gebied bestaat uit een interne route met vertakkingen, die aangesloten is op de omliggende wegen. Vanaf de oever van het gebied is de bebouwing goed zichtbaar, evenals vanaf het water. Landinwaarts ligt het gebied afgesloten doordat er een opgaande groenstructuur om het park is aangelegd. Intern heeft het park een besloten karakteristiek, die voortkomt uit de weelderige begroeiing die ontstaan is bij erfbeplanting.

Karakteristieke overeenkomstige kenmerken zijn in het park nauwelijks te herkennen doordat de woningen zijn vormgegeven als individuele bebouwing met een eigen identiteit. Slechts op een aantal plaatsen komen gelijk gevormde woningen voor. Deze zijn vormgegeven als chaletwoningen, waarvan de onderzijde in gebruik is als opslag- en parkeerruimte en de verdieping is ingericht met de belangrijkste woonfuncties. Kenmerkend zijn met name de grote balkons die doorlopen rondom de gevel en de flauwe zadeldaken.

Schotsman

Dit gebied ligt ingesloten tussen de oever van het Veerse Meer en de Ruiterslaan. De bebouwing is in twee rijen evenwijdig aan de oever gesitueerd en wordt ontsloten middels een groot aantal aansluitingen op de Ruiterslaan. Het smalle straatprofiel en de weelderige begroeiing zorgen ervoor dat er een zeer besloten beeldkwaliteit ontstaat. Aan het water zijn de woningen duidelijk geïntegreerd met de omgeving. De overige woningen hebben geen relatie met de omliggende omgeving. Kenmerkend voor de bebouwing is de veelheid aan differentiatie in materiaalgebruik, vormbehandeling en kleurtoepassingen. Slechts op een aantal plaatsen komen gelijk gevormde woningen voor. Deze zijn vormgegeven als chaletwoningen, waarvan de onderzijde in gebruik is als opslag- en parkeerterrein, en de verdieping is ingericht met de belangrijkste woonfuncties. Kenmerkend zijn met name de grote balkons die doorlopen rondom de gevel en de flauwe zadeldaken. Deze woningen zijn vooral intern gelegen.

Veerse Meer 1

Dit gebied is ten oosten van Kortgene gesitueerd en ligt direct aan de oever van het Veerse Meer. De ontsluiting vindt plaats middels de Botterlaan die onderaan de dijk is gelegen. Vanaf deze hoofdstructuur lopen er een groot aantal kort ontsluitingswegen richting de oever van het Veerse Meer. De woningen die direct aan het water zijn

gelegen, hebben een directe visuele relatie met het water. Veelal is de vormgeving van de woningen geïnspireerd op deze directe relatie. Binnen het gebied zijn geen overeenkomstige bebouwingskarakteristieken te ontdekken. Differentiatie en individuele vormgeving bepalen de beeldkwaliteit van dit gebied. Door opgaande begroeiing en dijkstructuren is het gebied visueel van het polderlandschap gescheiden, waardoor te grote contrasten met de historische polder bebouwing wordt voorkomen.

De Boogerd

Tussen de Oude Dijk en de Oostbermweg ligt het recreatiepark De Boogerd. Het park grenst direct aan het park Deltona. Vanaf beide wegen is er een ontsluitingsroute, die middels een rond gaande weg intern op elkaar zijn aangesloten. Karakteristiek voor de wijk is de grote verscheidenheid aan bebouwingskenmerken. De open structuur van ruime kavels met vrij gesitueerde woningen heeft veel kenmerken die overeenkomen met de vrije-kavelwoningen aan de randen van de kernen. Hier is echter sprake van een grotere verscheidenheid aan bebouwingskenmerken, platte daken en kappen wisselen elkaar af. Het kleur- en materiaalgebruik is eveneens zeer divers in dit gebied. Doordat het gebied tussen twee dijklichamen is gesitueerd is er geen directe relatie met het karakteristieke polderlandschap.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Permanente recreatiegebieden worden gekenmerkt door een zeer grote variatie aan bebouwingskenmerken.

Doordat de gebieden veelal van de omgeving zijn afgesloten worden contrasterende elementen met het cultuurhistorische waardevolle polderlandschap veelal voorkomen. Bij recreatiewoningen die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd kunnen echter te grote contrasten ontstaan bij het ontbreken van dichte erfbeplanting.

Aan de oever van het Veerse Meer is het van belang dat de individualiteit van de woningen te versterken zonder een rommelige en onsamenhangende beeldkwaliteit te verkrijgen. Te grote contrasten in kleur- en materiaalgebruik dienen hierbij te worden voorkomen gezien de open visuele relatie met de openheid van het watergebeid.

Welstandsniveau

Gezien de grote differentiatie aan bebouwingskenmerken kunnen bouwkundige toevoegingen en afwijkende materiaal en vormtoepassing goed worden verdragen. Permanente recreatiegebieden zijn aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Identiteit van de individuele bebouwing
- Relatie met omliggende gebieden en met name het landschap

- Positionering
- Massa en maatvoering
- Materialen en kleuren



Individueel vormgegeven woonbebouwing op de Ruiterslaan.



Brede toegangswegen op de Ruiterslaan.



Karakteristieke bebouwing op de Ruiterslaan.



Besloten beeld van de interne structuur op de Schotsman.



Voorbeeld: Ruiterslaan/Schotsman

Permanent bewoonde recreatieparken worden gekenmerkt door een grote mate van individualiteit in de vormgeving en materialisering van de gebouwen. Het welstandsbeleid dient met name te zijn toegespitst op het eenduidig vormgeven van de randen van het gebied. Vooral aan het water waar een directe visuele relatie is ontstaan tussen de parken en het weidse karakter van het Veerse Meer.



Samengestelde bouwmassa op de Schotsman.



Fraai vormgegeven erfafscheiding centraal op de Schotsman.



Fraai straatprofiel op het park de Boogerd.



Opvallend kleurgebruik bij eenduidige bouwmassa op de Boogerd.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van het bestaande gespreide bebouwingspatroon.
- Teruggelegen situering aan de randen van het park is gewenst.
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden.

Massa en vorm

- Nieuwbouw vormgeven als een vrijstaande hoofd-massa, met een eigen architectuur en vormgeving, variatie is gewenst.
- Gevarieerde kapvorm en richting is mogelijk
- Gevarieerde vormbehandeling is mogelijk



Gevelkarakteristiek

- Streven naar eenheid in architectuur van de bouw-massa op zich.
- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan straatzijde.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.

Overige

- Voor toetsing van kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

Enkele voorbeelden van toegepaste vormen en materialen aan de Reigerlaan

