



# WATERSUITES PAARDEKREEK

LANDSCHAPSTOETS

camping de Paardekreek-Kortgene

Juli 2020



Situatie	3
Initiatief	4-5
Toetsingskader	6
Cultuurhistorische waarde	7
Landschappelijke waarde	8
Landschapsbeelden	9
Zichtbaarheidsanalyse	10-13
Principeprofiel	14
Landschapstoets	15-17
Conclusie	18
Impressie	19



KORTGENE

Delta Marina B.V.

Grand Café De Paardekreek

Ardoer  
Camping en  
Villapark De  
Paardekreek

Veerse Meer

Eetcafé / Bar / Restaurant  
Den Baas en zijn madam

Restaurant Meliefste

Initiatief  
'watersuites  
Paardekreek'

Restaurant Paviljoen  
"De Meerkoet"

Zandkreek

Camping 't Veerse Meer

WOLPHAARTSDIJK

# SITUATIE

*opdrachtgever:*

Camping de Paardekreek te Kortgene

*architect:*

WTS architecten Vlissingen

*initiatief:*

Watersuites op het Veerse Meer

*uitgangspunten:*

- maximale natuurlijke beleving
- benutten prachtige omgeving en vergezichten
- 'natuurlijk' gebouw in natuurlijke omgeving

*principes circulaire bouwen:*

energie neutraal gebruik van de Watersuites en vergaande duurzaamheidsisen voor de toe te passen materialen.

- plaatsing op palen
- flexibele, in modules opgebouwde structuur die zo nodig een nieuwe bestemming kan krijgen, direct verwijderbaar indien nodig
- innovatief product

*afmetingen:*

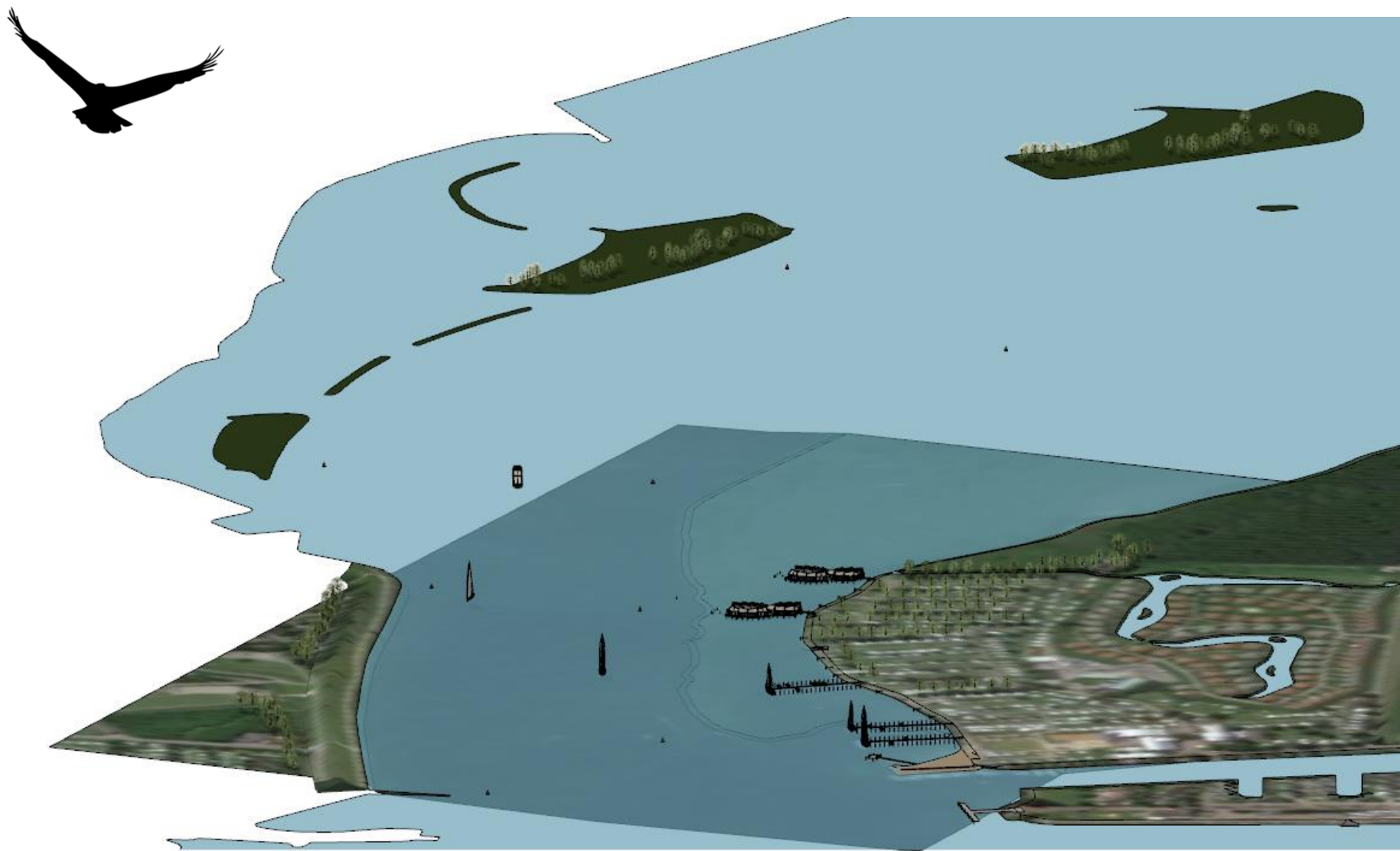
- steiger met suites: ca 53x25 m1
- geclusterde elementen (26 woningen in 2 clusters)
- hoogte 4,5-5m tot steiger, steiger 1m boven waterniveau

*materialisering:*

- robuuste, eenvoudige, natuurlijk en maritieme uitstraling
- hout als belangrijkste bouw materiaal
- glazen openingen/geveldelen tbv ramen/deuren



# INITIATIEF



# INITIATIEF

vogelvluchtperspectief in groter verband

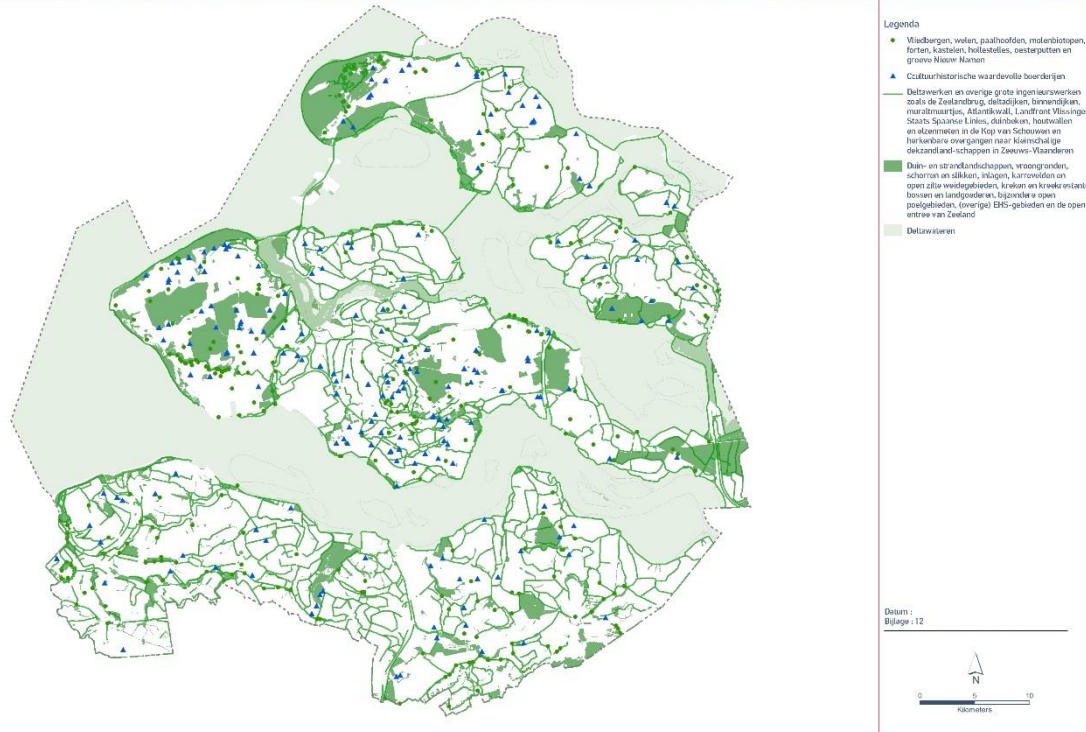
### Toetsingskader: omgevingsverordening

Bij deze landschapstoets is de Omgevingsverordening 2018 van de Provincie Zeeland als toetsingskader genomen. Hierin maakt het Veerse Meer onderdeel uit van het Deltalandschap, dat op basis van artikel 2.28 - Landschap en Erfgoed bescherming geniet.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied, als onderdeel van het Deltawater Veerse Meer, mogen niet significant worden aangetast. In dit rapport wordt duidelijk gemaakt dat aantasting en vermindering van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zich niet voordoet.

## Omgevingsverordening Zeeland 2018

Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen



### Artikel 2.28 Landschap en erfgoed

1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12 wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.

2. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen significant worden aangetast. Ook mogen de bestemming en de regeling niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen de gronden of elementen. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoet.

3. Het tweede lid is niet van toepassing op cultuurhistorisch waardevolle boerderijen zoals vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12.

4. Het tweede lid is niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:

- sprake is van een groot openbaar belang en
- er geen reële andere mogelijkheden zijn en
- de negatieve effecten op de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden, oppervlakte en samenhang van de gronden of elementen zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage F beschreven voorwaarden.

5. Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening, inrichtingen voor de opwekking van elektriciteit met behulp van windenergie of de plaatsing van installaties voor de opsporing, winning, opslag of het transport van olie en gas.

Bron: Omgevingsverordening 2018 - Provincie Zeeland

## CULTUURHISTORIE

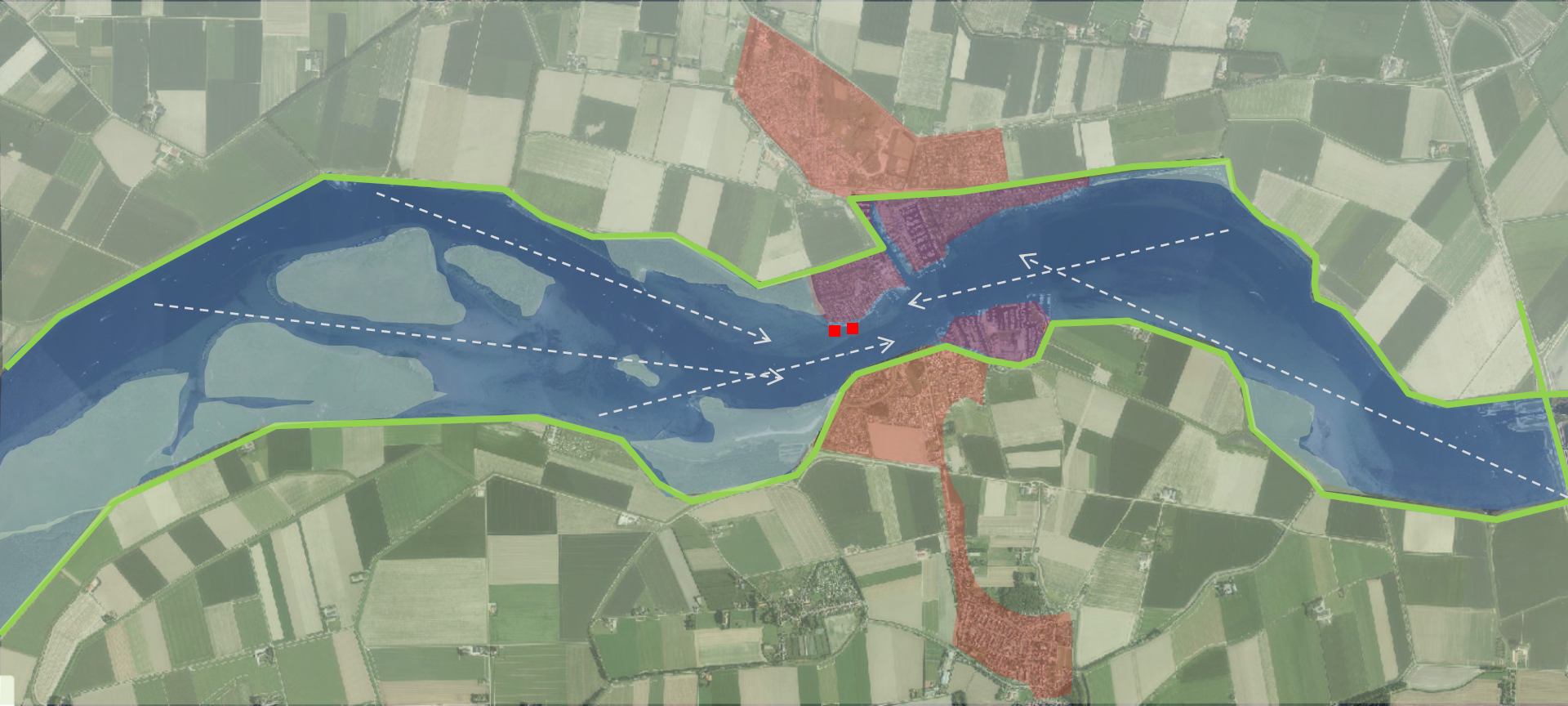
- voormalige zeearm, typisch meanderend patroon deltalandschap herkenbaar
- plan Nico de Jonge na afsluiting Veerse gat/Zandkreek
- patroon van geulen en platen nog steeds herkenbaar
- diversiteit in eilanden en oevers: recreatiegericht en natuurgericht
- recreatieconcentratie bij Wolphaartsdijk en Kortgene



Landschapsplan Nico de Jonge oostelijk deel Veerse Meer

## CULTUURHISTORISCHE WAARDE

oostelijk deel Veerse Meer



#### KENMERKEN PLANLOCATIE

- ligt in 'buitendijks' gebied
- elementen zijn a.h.w. vooruitgeschoven posten in het water
- doen mee in ritme uitstekende elementen (steigers/strekdammen etc.) vanuit oever
- onderdeel (recreatieve) bebouwingsconcentratie Kortgene - Wolphaartsdijk
- ligt ongeveer in smalste waterdeel Veerse Meer

#### LANDSCHAPPELIJK WAARDEN

- diversiteit van het landschap: afwisselend qua beleving
- variatie in schaalgrootte en dichtheid van het landschap
- openheid /ruimtelijkheid van het watervlak
- daardoor vergezichten over water, lange zichtlijnen
- contrast natuurlijke, groene oeverdelen en recreatieve 'stedelijke', oeverdelen
- karakter voormalige zeearm herkenbaar in o.a. slingerend verloop, voormalige zandplanten als eilanden, etc. -> delta-landschap

## LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

oostelijk deel Veerse Meer





# LANDSCHAPSBEELDEN

contrasten recreatieve oever-natuuroever



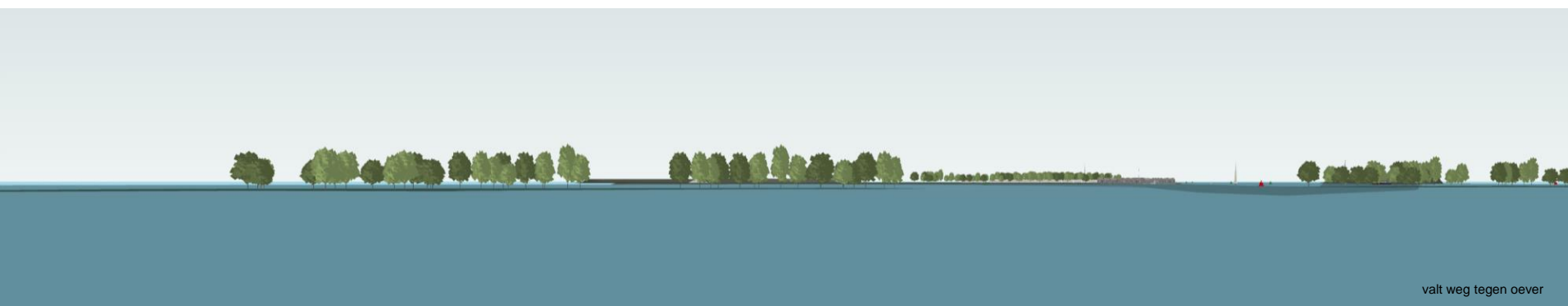
# ZICHTBAARHEIDSANALYSE

zichtlijnen plangebied

1. vanaf meer - westzijde



2. vanaf recreatieoever Muidenweg



3. vanaf restaurant 'de Meerkoet'

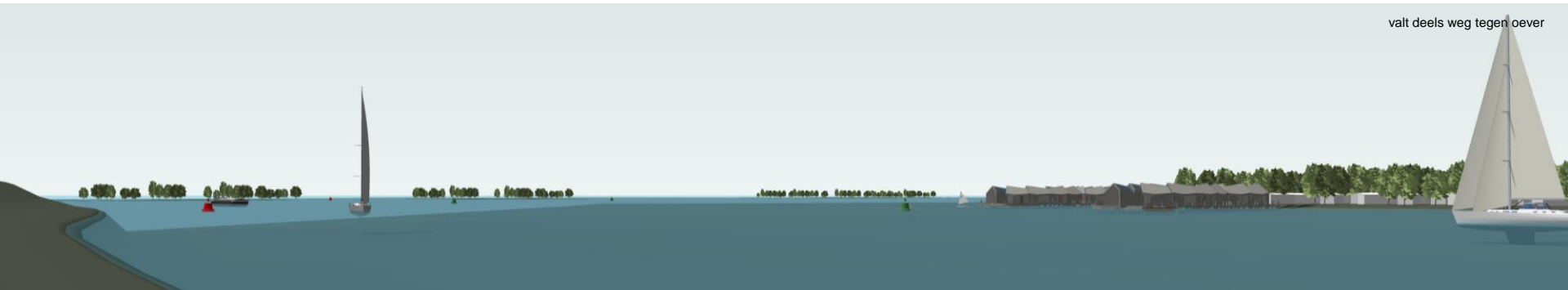


# ZICHTBAARHEIDSANALYSE

zichtlijnen views

#### 4. vanaf dijk / wandel'boulevard' Wolphaartsdijk

valt deels weg tegen oever



#### 5. vanaf haven Wolphaartsdijk

valt deels weg tegen oever



#### 6. vanaf water oostzijde (tegenover havenmondung Kortgene)

valt weg tegen oever



## ZICHTBAARHEIDSANALYSE

zichtlijnen views

### CONCLUSIES:

- zicht vanuit zuiden: watersuites nauwelijks zichtbaar door verdichting oever met bos en recreatie;
- zicht vanuit noorden: watersuites zijn goed te zien; ze belemmeren de doorgaande zichtlijnen niet.
- zicht vanuit westen: De suites vormen één geheel met de achterliggende recreatiegebieden/havens van Kortgene en Wolphaartsdijk.
- zicht vanuit oosten: watersuites zijn goed zichtbaar; ze belemmerende de doorgaande zichtlijnen niet.

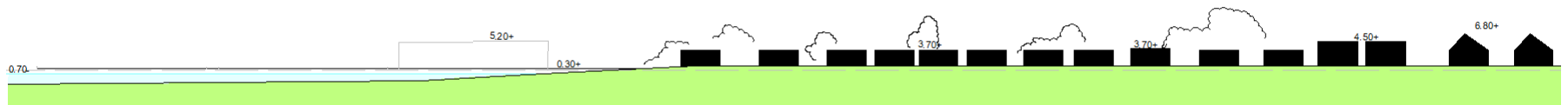


# ZICHTBAARHEIDSANALYSE

zichtlijnen camping

## CONCLUSIES:

- watersuites voegen zich in rechtlijnige structuur van vooruitgeschoven steigers;
- door dezelfde lengte te gebruiken (50m) als de verderop gelegen aanlegsteigers wordt het repeterende patroon voortgezet;
- vormen nauwelijks belemmering in zichten vanaf camping
- doorlopende oever blijft goed zichtbaar en wordt niet 'aangetast' door waterwoningen



# PRINCIPEPROFIEL

opbouw en hoogten

Bron hoogtegegevens: AHN



Bij de toetsing is de Omgevingsverordening 2018 van de Provincie Zeeland als toetsingskader genomen. Ontwikkelingen mogen niet leiden tot een significante aantasting van de landschappelijke (en cultuurhistorische) waarden van het Veerse Meer als onderdeel van het Deltalandschap.

De landschappelijke waarden van dit deel van het Veerse Meer bestaan in hoofdlijn uit de aspecten: ruimtelijkheid, natuurlijkheid, diversiteit en (cultuur)historiciteit.

#### Ruimtelijkheid

Kenmerkend is de grote mate van openheid met lange zichtlijnen over het water van het Veerse Meer zowel in west-oost richting als vanaf oever in noord-zuidrichting. Weidsheid op het water met (recreatieve of natuurlijke) oevers als verdichte randen/begrenzingsen. Door het ontbreken van opgaande elementen is de overkant zichtbaar.

#### *toetsing:*

*Onlangs het toevoegen van de watersuites worden de lange zichtlijnen over het water in west-oost richting niet belemmerd. Zichtlijnen blijven intact, maar worden wel iets versmald doordat een massa aan de oeverzijde wordt toegevoegd. De ruimtelijkheid van dit deel van het Veerse Meer neemt iets af al zal dit door het 'zwevende' karakter (op palen) en de concentratie in 2 beperkte massa's mee vallen. Onder de woningen door blijft de ruimte van het Veerse Meer doorlopen.*

*Vanaf de vaarroute (zie betonning en ondiepe zone) blijven de lange zichtlijnen gehandhaafd. De vaarroute loopt vanwege het ondiepe water met een ruime boog om de suites heen, waardoor het oost-westelijke vergezicht voor de waterrecreant nauwelijks belemmerd wordt.*

*Zichtlijnen vanaf de noordelijke oever worden niet belemmerd. Alleen wanneer in westelijke richting gekeken wordt, belemmert de ontwikkeling enigszins het zicht. Vanaf de tegenoverliggende oever bij Wolphaartsdijk gezien is geen sprake van afname van de ruimtelijkheid. Hier vallen de suites visueel weg tegen de noordoever (camping Paardekreek).*

*Er is voor gekozen twee pieren te realiseren met ieder een lengte van 50 meter. De pieren hebben daarmee dezelfde lengte als de naastgelegen aanlegsteigers. Hiermee wordt aangesloten bij het repeterende karakter van de steigers en blijft de ruimtelijke impact beperkt.*

*De nokhoogte van de suites ligt gemiddeld op 5.20+ NAP met een vloerhoogte van ca 0.30+. Bij een waterpeil van ca 0.70- NAP 'zweven' de suites op de vlonder ca 1m boven het waterniveau. De nokhoogte van deze elementen ligt iets (1,5m) hoger dan de recreatiewoningen direct op de oever (nokhoogte 3.70+) maar lager (ca 1,5m) dan de woningen die iets meer landinwaarts staan met nokhoogtes van 5,70 en 6.20+NAP. Bovendien ontwikkelt men op het terrein van camping de Paardekreek een vergelijkbaar initiatief als de watersuites op het land waarbij een nokhoogte van ca 5,70+NAP gehanteerd wordt. Hiermee vergeleken is de ontwikkeling op het water minder hoog.*

*De omringende Veerse Meerdijk ligt op ca 5.50+NAP waarmee de suites dus net iets onder de dijk liggen. Vanuit het achterland/de polders zijn de suites niet waarneembaar. Dit komt niet alleen door de dijkhoogte maar ook door de reeds aanwezige verdichting in de vorm van beplantingselementen en de recreatieve invulling van 'de Paardekreek'. Alleen vanaf het water en de buitendijkse oever zijn ze zichtbaar.*



### Natuurlijkheid

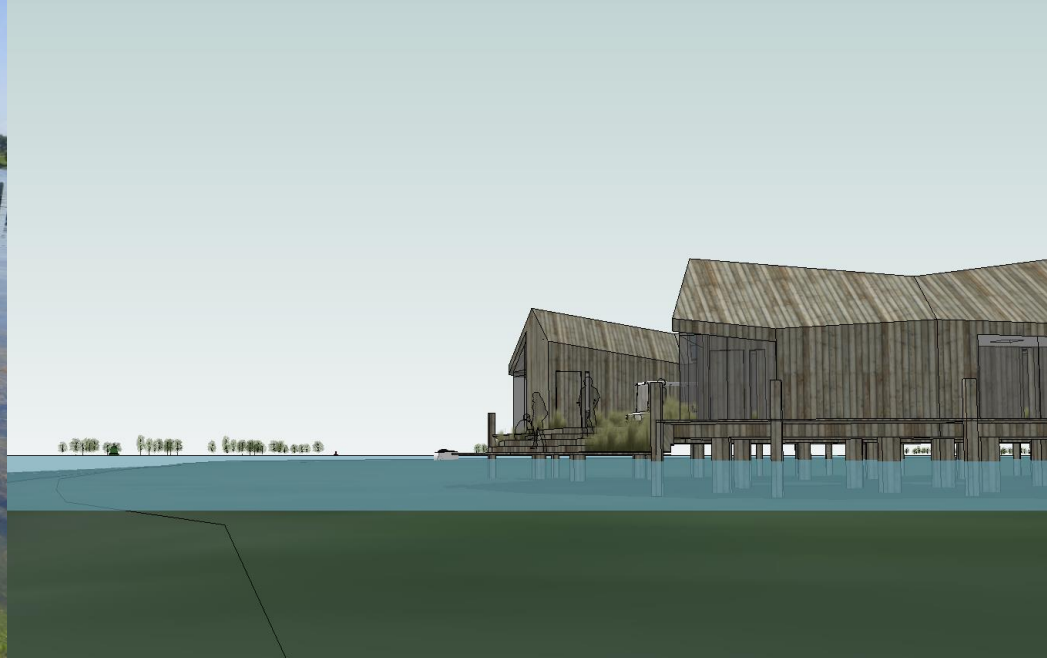
Het plangebied ligt in aan de noordoever van het Veerse meer in het recreatieve deel nabij Kortgene met campings, aanlegsteigers, bebouwing en havenfaciliteiten. Ten westen van de planlocatie begint het meer natuurlijke deel van de oever. Door de bosrijke beplantingen en de oeverbegroeiingen met riet en oevervegetaties en ook door de groene eilanden oogt het Veerse Meer met name naar het westen toe heel natuurlijk. De vraag is hoe een nieuw element als de suites zich voegt in dit natuurlijke beeld. Daarbij zijn opzet, grootte, materialisering en kleurstelling van belang.

*Hoewel de suites feitelijk gezien niet komen te liggen in het natuurlijke deel maar in het recreatieve, intensieve deel van het Veerse Meer zijn ze wel zichtbaar vanuit het natuurlijke deel. Vanuit het recreatieve deel gezien vormt de natuuroever het decor waartegen de elementen te zien zijn. Door hun natuurlijke uitstraling en ingetogenheid voegen ze zich naar verwachting goed in het natuurlijke beeld.*

*Ten aanzien van opzet en grootte is onder 'ruimtelijkheid' al opgemerkt dat de afmetingen van de suites relatief gering zijn ten opzichte van de weidsheid van het Veerse Meer. De opzet van 2 clusters met een tussenliggende ruimte en een constructie op palen zorgt er voor dat het element zich voegt in de natuurlijke omgeving. Dit wordt versterkt door het kleur- en materiaalgebruik. De gehele constructie wordt in hout opgetrokken en afgewerkt. Verder is gebruik gemaakt van glazen gevelopeningen die zorgen voor een grote mate van transparantie. Materiaal en afwerking worden kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd. Van een afstand gezien oogt het geheel als een houten element wat zich goed voegt in de natuurlijke omgeving van het Veerse Meer. De steigerachtige opbouw is te vergelijken met de steigers en aanlegplaatsen die overal langs het Veerse Meer te zien zijn en die als vooruitgeschoven posten in het water steken.*

## TOETSING LANDSCHAP





### Diversiteit

Met name dit deel van het Veerse Meer kenmerkt zich door diversiteit. De oevers zijn beurtelings natuurlijk en recreatief ingericht. Strakke oevers wisselen zich af met natuurlijk gevormde. Er is een contrast tussen natuurlijke, groene oeverdelen en recreatieve, 'stedelijke' oeverdelen. Er is variatie in schaalgrootte en dichtheid van het landschap. Deze diversiteit geeft een prettige afwisseling in de beleving van het gebied.

*Toevoeging van de watersuites versterkt deze diversiteit zonder dat het rommelig wordt. Door materialisering en vormgeving sluit het initiatief aan bij de natuurlijke omgeving. Qua gebruik past het in de recreatieve zone ten zuiden van Kortgene.*

### (cultuur)Historiciteit

Het karakter van de voormalige zeearm is nog steeds herkenbaar in o.a. het slingerende verloop van het Veerse Meer, de voormalige zandplanten die als eilanden te zien zijn, etc. De kenmerken van het Deltalandschap zijn nog duidelijk aanwezig. Het landschapsplan van Nico de Jonge heeft zich op behoud en versterking van deze kwaliteiten gericht. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen recreatieve delen met een meer stedelijk karakter en natuurlijke gebieden met een groen karakter. Nieuwe toevoegingen in het landschap mogen deze kwaliteit niet verstoren.

*Met de realisatie van watersuites wordt het karakter van de voormalige zeearm niet aangetast. De ontwikkeling is ten opzichte van de grote schaal van het meer slechts van geringe omvang. Positief is dat het geheel niet als eiland in het Veerse Meer wordt gelegd maar op/zwevend boven het meer wordt aangebracht waarbij het geheel vanaf een grotere afstand als een tweetal botensteigers ervaren wordt.*

*De suites komen ook in het ondiepe gedeelte te staan (lichtere kleur op luchtfoto) en niet in de diepere vaargeul. Het unieke karakter van watergeulen met zandplaten (eilanden) wordt hierdoor niet aangetast.*

## TOETSING LANDSCHAP

De ontwikkeling 'watersuites Paardekreek' mag niet leiden tot een significante aantasting van de landschappelijke (en cultuurhistorische) waarden van het Veerse Meer. Hieronder volgt een overweging van de getoetste aspecten. Dit brengt tot de volgende conclusies:

- A) Alhoewel de ontwikkeling van de watersuites **visueel-ruimtelijk impact** heeft op dit deel van het Veerse Meer wordt de **ruimtelijkheid als geheel niet aangetast**. De ontwikkeling is qua aard en omvang vergelijkbaar met een aantal grotere jachten die aan een steiger liggen en het Veerse Meer in steken. Hierbij blijft het centrale deel van het Veerse Meer (de vaargeul) gevrijwaard.
- B) Belangrijke **zichtlijnen** over het water worden wel **beïnvloed**, maar **nauwelijks belemmerd** door de ontwikkeling. Vanaf de zuidzijde valt de ontwikkeling weg tegen de achtergrond van het land. Vanaf de noordzijde is deze verborgen achter het bestaande recreatiecomplex van de Paardekreek. Door de relatief geringe omvang steken de watersuites hier niet bovenuit en ze blijven ook onder de hoogte van de dijken die het Veerse Meer omringen. Zichtlijnen (varend) over het water vanuit oostelijke en westelijke richting worden wel beïnvloed. Vanuit westelijke richting komend is de ontwikkeling goed te zien, maar vormt één geheel met de achterliggende recreatieconcentratie Kortgene-Wolphaartsdijk. Het meest beperkt wordt de zichtlijn komend vanaf het oosten en kijkend naar het westen. De ontwikkeling zal vanaf grotere afstand slechts beperkt waarneembaar zijn, maar van dichterbij is deze wel goed zichtbaar als een **uitstekende botensteigers** in het water. Het is echter nergens zo dat de volledige zichtlijn over het water geblokkeerd wordt.

- C) Niet alleen door de vormgeving, maar ook door **materiaal en kleurgebruik passen** de watersuites in de omgeving. Door het veelvuldig gebruik van hout met glas in de openingen voegt de ontwikkeling zich in de **natuurlijke omgeving** met water, riet, beboste oevers, houten steigers en vlonders, etc.
- D) De ontwikkeling zorgt voor een **versterking van de diversiteit** in dit deel van het Veerse Meer waar recreatieve en natuurlijke elementen elkaar afwisselen.
- E) Het **karakter** van het Veerse Meer als **voormalige zeearm** wordt **niet aangetast** door deze ontwikkeling. De maat en schaal van de ontwikkeling is relatief gering en is geen (schier)eiland in het Veerse Meer, maar een **zwevend geheel** waarbij de steiger incl. woningen op palen steunen en daarbij visueel boven het water 'zweven'. De ruimte loopt dan ook als het ware door onder de ontwikkeling. Qua vormtaal wordt aangesloten bij de steigers met boten die overal langs het Veerse Meer aanwezig zijn en het recreatieve deel markeren. Het diepere deel van de geul blijft daarbij gevrijwaard.

**Bovenstaande overziend kan gesteld worden dat de ontwikkeling 'watersuites Paardekreek' niet leidt tot een significante aantasting van de landschappelijke (en cultuurhistorische) waarden van het Veerse Meer.**



## CONCLUSIE



IMPRESSIE

---

Buro Ruimte & Groen  
Plein 19, 4454 AS Borssele  
tel. 0113-354074  
[info@ruimte-groen.nl](mailto:info@ruimte-groen.nl)  
[www.ruimte-groen.nl](http://www.ruimte-groen.nl)