

OOSTWATERING VEERE

BEELDKWALITEITPLAN

12 november 2019



Colofon

Het Beeldkwaliteitplan Oostwatering te Veere
is opgesteld door:

Spacevalue B.V.

Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:



in samenwerking met:

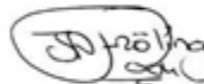
Projectbureau Vrolijks

Parkstraat 1B
4818 SJ Breda
info@vrolijks.nl

12 november 2019

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Veere van 12 december 2019

Griffier,



Voorzitter,



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Voorgeschiedenis	
1.2 Leeswijzer	
2. Hoofdopzet cafetariamodel	7
2.1 Deelgebieden	
3. Algemene uitwerkingscriteria beeldregie	9
3.1 Het zicht op Veere	
3.2 Het decor van Oostwatering	
3.3 Architectuur	
3.4 Openbare ruimte	
3.5 Duurzaamheid	
4. Uitwerkingscriteria deelgebieden	19
4.1 WSV Arne	
4.2 Jachtwerf Harten	
4.3 Botenstrand	
4.4 Zeilschool	
4.5 KNRM	
5. Overzicht structuurkaart	34
5.1 Versnipperd eigendom en gelaagd gebruik	



1. INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

Aan de zuidkant van het Veerse Meer ligt Oostwatering. Dit oude bouwdok van de Veerse Gatdam wordt na de realisatie van de dam door een zeilschool, watersportvereniging, jachtwerf, horeca, KNRM en het Waterschap in gebruik genomen. Deze gebruikers zitten nog steeds in het gebied.

In 2008 startte de gemeente Veere het project 'Veelzijdig Veere'. De ambitie van dit project is om diverse gebieden rondom Veere, waaronder Oostwatering, een kwaliteitsimpuls te geven.

In 2013 rondt projectbureau Vrolijkx een studie af die diverse scenario's voor de opwaardering van de jachthaven beschrijft. De gemeenteraad kiest voor de uitwerking van het meest ambitieuze scenario: 'de centrale plek'. In dit scenario werken de gebiedspartners (Zeilschool 'Het Veerse Gat', Jachtwerf Harten, WSV Arne) samen met de gemeente aan een integrale ontwikkeling van het gebied. Ten behoeve van de planvorming voor deze ontwikkeling onderzochten Spacevalue samen met projectbureau Vrolijkx, de gemeente en de gebiedspartners de haalbaarheid.

De gebiedspartners hebben op basis hiervan hun toekomstplannen opgesteld. De haalbaarheid van die plannen zijn vanuit financieel en ruimtelijk oogpunt bekeken.

Eind 2017 blijken de plannen voor de integrale aanpak van het meest ambitieuze scenario financieel niet haalbaar. Daarop is begin 2018 besloten om terug te vallen op het 'cafetariamodel'. Dit 'cafetariamodel', zoals beschreven in 'Opwaardering jachthavengebied Oostwatering, scenario's voor de toekomst, 27-8-2013', gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling van de plannen van de individuele gebiedspartners.

Om deze individuele plannen mogelijk te maken binnen een samenhangend ruimtelijk beleidskader is dit Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskaders voor de verdere planvorming. Het Beeldkwaliteitplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Het voorliggende beeldkwaliteitplan omschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het geven van een kwaliteitsimpuls aan Oostwatering. In hoofdstuk 2 wordt het cafetariamodel nader toegelicht. In hoofdstuk 3 zijn de algemene uitwerkingscriteria voor de beeldkwaliteit geldend voor alle onderdelen van het cafetariamodel omschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de uitwerkingscriteria voor de beeldkwaliteit per onderdeel van het cafetariamodel uit een gezet. De tekstuele criteria zijn leidend in de beoordeling. De ondersteunde beelden zijn alleen ter inspiratie voor de gebiedspartners.



2. CAFETARIAMODEL

2.1 Deelgebieden

De opwaardering van Oostwatering vindt plaats in verschillende delen van de jachthaven. De deelgebieden zijn beperkt afhankelijk van elkaar. Dit zorgt voor een 'cafetariamodel' waarbij de deelgebieden en elementen los van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Sommige onderdelen van het 'cafetariamodel' gaan over meerdere deelgebied of beïnvloeden meerdere gebiedspartners.

Er zijn vijf deelgebieden te onderscheiden:

1. Watersportvereniging 'Arne'
2. Jachtwerf 'Harten' en Brasserie Oostdok
3. Botenstrand 'Oostwatering'
4. Zeilschool 'Het Veerse Gat'
5. De KNRM, de Waterpolitie en het Waterschap vinden hun plek in (de nabijheid) van de vier deelgebieden.

1. WSV Arne

Grootste gebruiker van de Jachthaven is WSV Arne. De watersportvereniging heeft ligplaatsen, winterstalling en een serviceruimte. De vereniging beschikt over een clubhuis, een botenkraan, opslagruimte, havenkantoor, één woning voor de havenmeester en een botenstrand. De vereniging zoekt naar verbondenheid tussen leden waardoor één gezamenlijke positie in de haven de voorkeur heeft. WSV Arne wil zich profileren als sportvereniging met bijhorende faciliteiten.

2. Jachtwerf Oostwatering & Brasserie Oostdok

De jachtwerf biedt mensen de ruimte om hun boot zowel binnen als buiten te stallen. Daarbij bieden ze extra ondersteuning zoals onderhoud aan boten, een kraan, watersportwinkel, etc. Door herindeling van het terrein, verplaatsing van de winkel, en opwaardering van de loods en de steigers kan de jachtwerf ook de komende jaren een onderdeel blijven van Oostwatering. Centraal in Oostwatering ligt Brasserie Oostdok. De brasserie ligt op een markante locatie en heeft een terras aan de kant van het Veerse Meer. Haar positie in de jachthaven biedt kansen voor uitbreiding van de brasserie met verblijfsrecreatie. Verder zou een toegang vanaf het water en een opwaardering van een 'centraal entreeplein' een verbetering zijn zowel voor de jachtwerf als de brasserie.

3. Botenstrand 'Oostwatering'

Het botenstrand van Oostwatering is het gebied tussen de huidige (verhoogde) parkeerplaatsen van de Jachtwerf en Oostdok aan de ene kant en het hek van de zeilschool aan de andere kant. Het botenstrand wordt voornamelijk gebruikt door WSV Arne en deels door Jachtwerf Oostwatering en faciliteert de buitenopslag van kleinere boten. WSV Arne is voornemens op dit botenstrand een 'regattacentrum' te realiseren. De Jachtwerf kan op het botenstrand een aantal camperplaatsen realiseren. De opwaardering van het botenstrand biedt met name kansen voor verduurzaming en maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie.

4. Zeilschool Veerse Gat

De Zeilschool heeft haar plek aan de oostzijde van Oostwatering en biedt zeillesen voor een breed publiek. In het voormalig vrachtschip 'Tanja' zijn een aantal slaapplekken voor de leerling zeilers. Verder beschikt de zeilschool over enkele appartementen en een aantal trekkershutten voor de verhuur. In de ontwikkeling van de zeilschool zoeken zij naar opwaardering van de verblijfsaccommodatie, waarbij de 'Tanja' ingeruild wordt voor een 'vaste wal accommodatie' en de trekkershutten vervangen worden.

5. KNRM, Waterpolitie en het Waterschap

Het Waterschap onderhoudt delen van het Veerse Meer. Hiervoor heeft het Waterschap een werkplaats en een ligplaats in Oostwatering. De Waterpolitie en de KNRM hebben ook beide een ligplaats in de jachthaven. De ligplaats van de KNRM is een drijvend botenhuis dat momenteel direct voor Oostdok ligt. De ligging en uitstraling van het botenhuis zorgen ervoor dat het botenhuis een opvallend element in Oostwatering is.



3. ALGEMENE UITWERKINGSCRITERIA BEELDREGIE

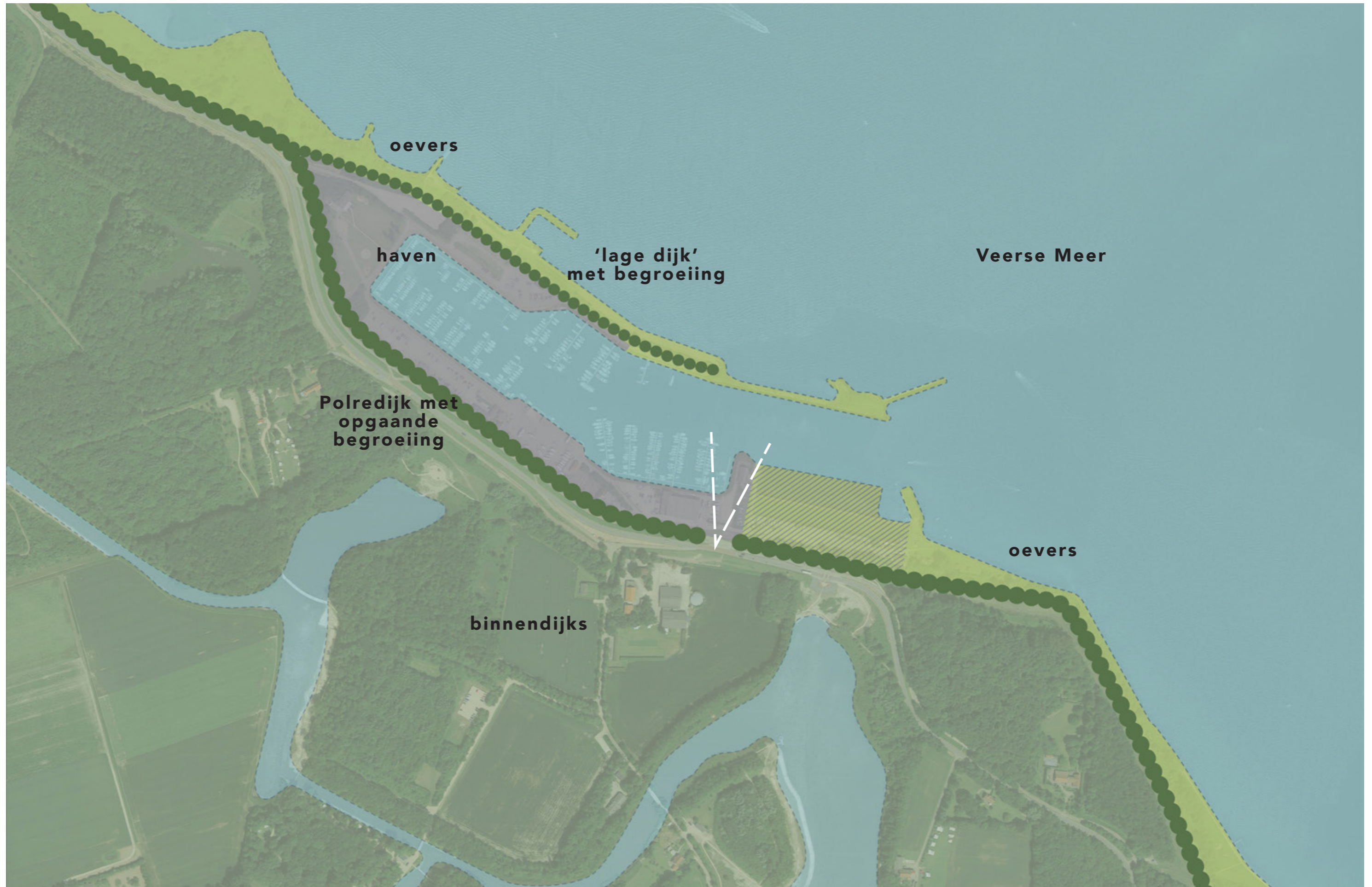
3.1 Het zicht op Veere

Het Veerse Meer heeft, met name aan de zijde van Walcheren, een groen karakter. De dijken van het meer zijn aangezet met hoge opgaande begroeiing en de oevers bestaan uit natuurlijke 'wetlands' en struweelbossen. Oostwatering voegt zich in deze groene achtergrond, terwijl de stad Veere een prominente uitzondering vormt in deze groene lijn. Het silhouet van de stad Veere met de Campveerse Toren, het Stadhuis en de Grote Kerk is een kenmerkend element in het groene decor. Dit silhouet is van cultuurhistorisch belang en vormt daarmee een belangrijke ruimtelijke waarde.

De ontwikkeling van Oostwatering mag het beschermde stadsgezicht van Veere niet verstoren. Dat wil onder andere zeggen dat de ontwikkelingen zich dienen te voegen in het groene decor van het Veerse Meer.

In 1960 werd door landschapsarchitect Nico de Jonge een inrichtingsplan voor de omgeving van het Veerse Meer gemaakt. Dat recreatie de boventoon zou kunnen gaan voeren en een belangrijke bron van inkomsten voor de omliggende plaatsen zou worden, was van begin af aan wel duidelijk. De Jonge hield rekening met de belangen van alle betrokkenen en omwonenden. Aanplant van bos daar waar geen landbouw mogelijk is en open gebieden met ruimte voor recreatie en natuur zijn de kenmerken van zijn plan.





3. ALGEMENE UITWERKINGSCRITERIA BEELDREGIE

3.2 Het decor van Oostwatering

De Polredijk begrenst Oostwatering volledig aan de zuidzijde. Deze dijk is ingeplant met hoge bomen en oeverbegroeiing, alleen nabij de entree stopt deze opgaande begroeiing en is er (visueel) contact tussen het Veerse Meer, Oostwatering en het binnendijkse gebied.

Dit punt is ook de centrale entree van Oostwatering en heeft momenteel een rommelige uitstraling. De ontwikkeling van de haven dient ervoor te zorgen dat de uitstraling naar deze entree sterk verbeterd wordt.

De jachthaven zelf ligt 'buitendijks', maar wordt door een lagere dijk beschermt tegen het Veerse Meer. Deze dijk heeft aan de zijde van het meer een groen karakter, dat ervoor zorgt dat de jachthaven mooi past in het groene decor van het Veerse Meer.

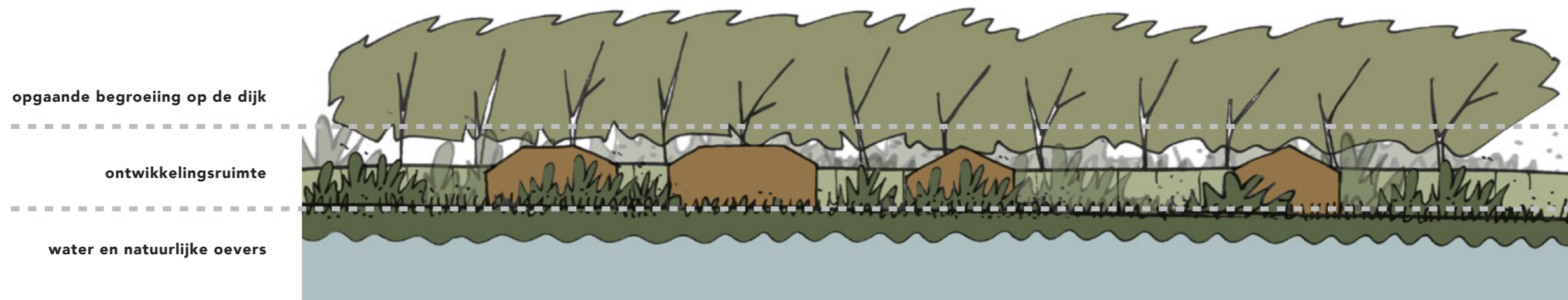
Het afgeschermd (westelijke) deel van Oostwatering heeft het karakter van een haven. Er zijn harde kades, geasfalteerde terreinen, steigers en loodsden. Het oostelijke deel ligt beter in het zicht van het Veerse Meer en heeft een meer natuurlijke en ecologische uitstraling.

Oostwatering kent dus verschillende gebieden (dijken, oeverzones, haven) met verschillende karaktereigenschappen. De ontwikkelingen dienen zich te voegen naar die karaktereigenschappen. Als voorbeeld: de Zeilschool ligt in het oeverzone gebied en heeft dus de karaktereigenschappen die daarbij passen, zoals het gebruik van hout en het beperken van verharding.

Door bebouwing op elkaar af te stemmen, door dezelfde detaillering en materialcombinaties te gebruiken en door eenduidig gebruik van inrichtingselementen dient eenheid te ontstaan.

In verticale zin is het groene decor van het Veerse Meer in drie zones opgebouwd. Aan de onderzijde zorgen de oevers en het water voor een groene doorgaande groen-blauwe band. Aan de bovenzijde wordt het decor begrensd door de opgaande begroeiing van de dijk. In de tussenliggende zone bevinden zich de huidige opstallen. Deze zone is de ontwikkelingsruimte voor de opwaardering van de jachthaven. Alle ingrepen dienen binnen die verticale ontwikkelingsruimte plaats te vinden. Deze hoogte van deze zone is tot stand gekomen door een combinatie van de hoogte van de dijk, de huidige bebouwing en de huidige planologische ruimte.

In de volgende paragraaf wordt toegelicht hoe de karaktereigenschappen en zonering zich vertalen naar randvoorwaarden voor de bebouwing en openbare ruimte.





oeverzone



onthaalplein



haven

3. ALGEMENE UITWERKINGSCRITERIA BEELDREGIE

3.3 Bebouwing

Voor de ontwikkeling van Oostwating wordt nieuwe bebouwing toegevoegd en bestaande bebouwing (deels) aangepast.

Momenteel kent Oostwating diverse gebouwen met beperkte overeenkomst in schaal, maat en uitstraling. Hierdoor is in de loop van de tijd een rommelig gebied ontstaan. Het opwaarderen van de bebouwing zorgt voor meer samenhang.

Gebouwen worden zoveel mogelijk samengevoegd in tot een volume. Hierdoor zijn minder verschillende gebouwen nodig wat zorgt voor een rustiger beeld. De bebouwing dient zich qua bouwhoogte te voegen binnen de eerder genoemde ontwikkelingsruimte van het groene decor van het Veerse Meer. De bebouwing is voorzien van een volwaardige kap en heeft een maximale goothoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 10m.

De architectuur van de bebouwing heeft een robuuste nautische industriële uitstraling als contrast tegen het oude traditionele Veere.

De vormgeving van de architectuur is eenvoudig en doelmatig en dient zich te voegen naar de karaktereigenschappen van het gebied. In de oeverzone is daarbij hout als natuurlijk materiaal leidend. In de haven is hout ook mogelijk, maar zijn staal en beton veel gebruikte materialen. Metselwerk is voor het gehele gebied niet wenselijk. Door detaillering en/of terugkerende materiaalcombinaties ontstaat eenheid tussen de gebouwen. Het kleurgebruik is een combinatie van aarde- en grijstinten.





oeverzone



onthaalplein



haven

3. ALGEMENE UITWERKINGSCRITERIA BEELDREGIE

3.4 Buitenruimte

Oostwating bestaat uit verschillende grotere en kleinere kavels met verschillende eigendommen. Deze versnippering zorgt ervoor dat het momenteel ontbreekt aan een eenduidige inrichting van de buitenruimte is.

De opwaardering van de buitenruimte van Oostwating bestaat uit twee onderdelen.

1. Herindeling van kavels en eigendommen zorgt voor een efficiënter gebruik van het gebied. In het hoofdstuk 4 is per deelgebied is omschreven hoe dit mogelijk is.

2. De algemene uitstraling van de buitenruimte dient opgevaardeerd te worden en aan te sluiten bij het karakter van het omliggende landschap. Door detaillering en/of terugkerende materiaalcombinaties ontstaat eenheid tussen verschillende zones van Oostwating. Per deelgebied dient eenduidig materiaalgebruik voor te komen.

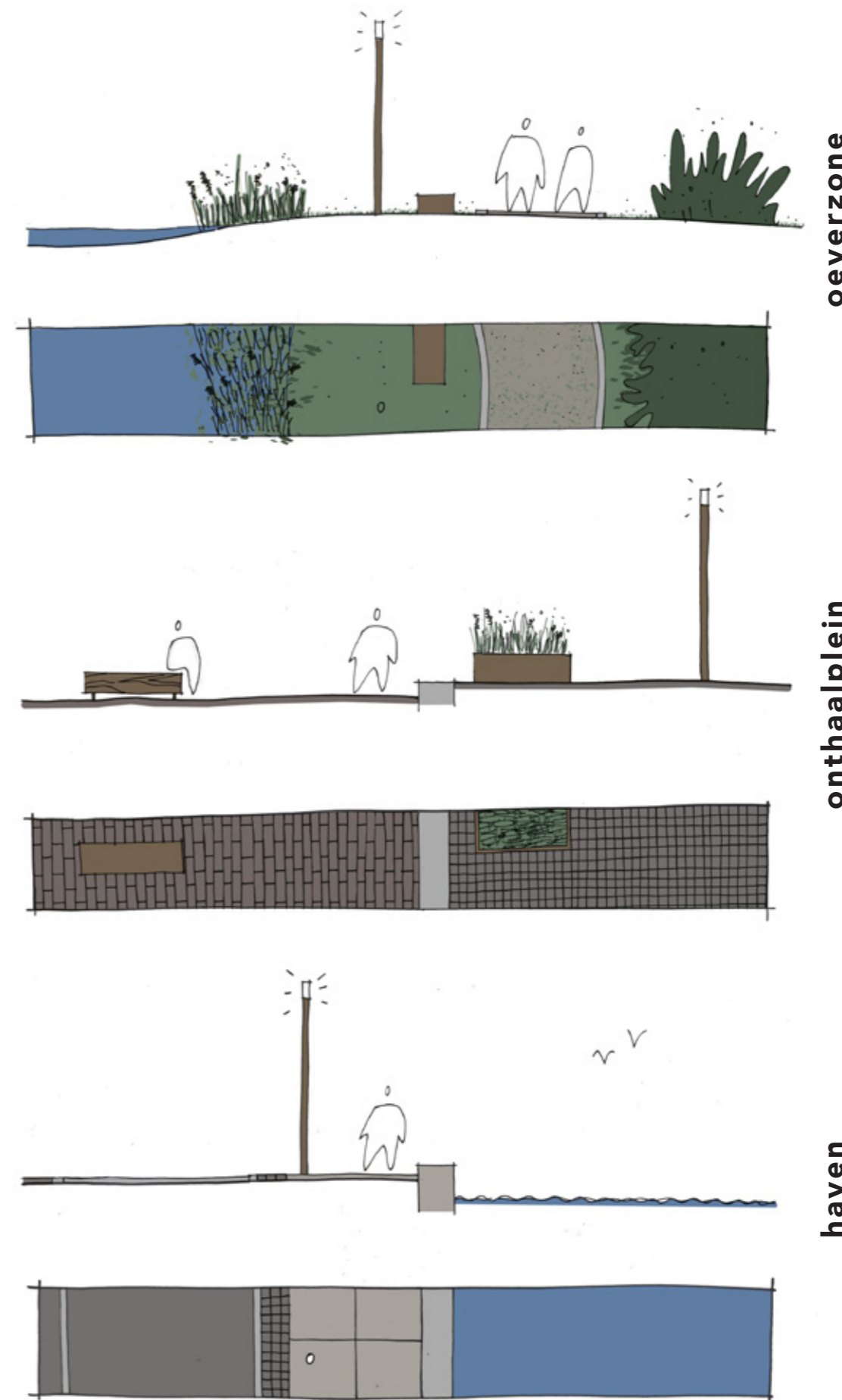
In de oeverzone worden natuurlijke materialen toegepast. Een familie van robuuste houten straatmeubilair staat langs onverharde of halfverharde paden. De extensief gebruikte paden die wat informeler ogen kunnen bijvoorbeeld worden uitgevoerd in graustabiël of als schelpenpad.

Richting het centrale deel van de jachthaven (onthaalplein) wordt de verharding meer gesloten. Een elementenverharding van kinderkopjes of klinkerverharding passen bij het gebruik van het 'onthaalplein'. In het echte intensief gebruikte havendeel zijn betonstraatstenen, geveegd beton of asfalt met een split- en of grindlaag beeldbepalend.

Parkeerplaatsen die minder intensief worden gebruikt zijn bij voorkeur uitgevoerd in grasbetonstenen, overige parkeerplaatsen matchen met de materialisatie van de rijbaan. Door overeenkomstige detaillering of materiaalcombinaties kan eenheid in de uitstraling gerealiseerd worden.

De steigers in Oostwating zijn bij voorkeur van hout. Indien dit vanuit het gebruik of bestendigheid tegen het water niet wenselijk is, mogen ook andere duurzame materialen toegepast worden.

In het gehele gebied dient streekeigen beplanting gebruikt te worden. De oeverzone kenmerkt zich door natuurlijke oevers en afwisselende beplanting bestaande uit grassen, kruiden, struwelen en her en der een boom. Veel voorkomende vegetatie is de eenstijlige meidoorn, wilde liguster, hondsroos, dauwbraam, gewone braam, hazelaar, rode kornoelje, kruipwilg, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg, zwarte els, vlier, zomereik, es, gewone esdoorn, riet, etc. Door extensief beheer kan de oeverzone zich ontwikkelen tot een waardevolle ecologische zone.



3. ALGEMENE UITWERKINGSCRITERIA BEELDREGIE

3.5 Duurzaamheid

De opwaardering van Oostwatering dient duurzaam te zijn. Deze duurzaamheid gaat over 3 onderwerpen:

1. ecologie; 2. energie; 3. waterbeheer.

1. Ecologie

Het vergroenen van de jachthaven draagt niet alleen bij aan de uitstraling, maar biedt ook kansen voor het vergroten van de biodiversiteit. Het vergroten van de biodiversiteit verbetert de leefkwaliteit voor mens en dier. Ontwikkelingen van Oostwatering dienen de biodiversiteit te vergroten. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van gebiedseigen beplanting of het maken van nestmogelijkheden.

2. Energie

Energie wordt lokaal en duurzaam opgewekt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van zonnepanelen op de daken van de gebouwen. De positionering van de zonnepanelen wordt afgestemd de gevels, worden qua kleur afgestemd op de dakbekleding.

De energieverbruikers zijn ook duurzaam. De verlichting gebeurt bijvoorbeeld door middel van LED.

Gebouwen zijn goed geïsoleerd en worden bijvoorbeeld niet meer verwarmd met gas, maar met elektriciteit of aardwarmte. Verder kunnen elektrische oplaadpunten voor boten, auto's en fietsen aangeboden worden.

Bovendien biedt de ligging aan water kansen voor energie en warmtewinning d.m.v. oppervlaktewater.

3. Waterbeheer.

Ontwikkelingen van Oostwatering dienen verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken. Op die manier kan het hemelwater snel infiltreren. Het hemelwater dient zo veel mogelijk te infiltreren in de bermen of de aangrenzende groene ruimte. Verder dient voldoende waterberging, met natuurlijk vriendelijke oevers en flauwe taluds voor een duurzaam waterbeheer, aanwezig te zijn.



Opwaardering WSV Arne

1. herindeling van de buitenstalling oostzijde;
2. opwaardering en uitbreiding van de bestaande gebouwen;
3. nieuw te bouwen clubgebouw;
4. saneren huidig clubgebouw 'De Roergangershut' en herinrichten buitenruimte;
5. aanleggen van een binnendijks botenstrand;
6. maken van aanmeerfaciliteiten ten behoeve van het botenstrand;
7. herindeling ligplaatsen

Luchtfoto van de bestaande situatie met de onderdelen van de opwaardering van WSV Arne.

4. UITWERKINGSCRITEIA DEELGEBIEDEN

4.1 WSV Arne

Grootste gebruiker van de Oostwatering is WSV Arne. De watersportvereniging heeft ligplaatsen, winterstalling en een serviceruimte. De vereniging beschikt over een clubhuis, een botenkraan, opslagruimte, havenkantoor, een woning voor de havenmeester en een botenstrand. De vereniging zoekt naar verbondenheid tussen leden waardoor één gezamenlijke positie in de haven de voorkeur heeft. WSV Arne wil zich profileren als sportvereniging met bijhorende faciliteiten.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

WSV Arne bevindt zich in de westzijde van Oostwatering en maakt onderdeel uit van de 'havenzone', zoals omschreven in hoofdstuk 3. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door een lage dijk met oevers aan het Veerse Meer. De opwaardering van het terrein van WSV Arne mag de uitstraling van deze 'groene arm' slechts zeer beperkt aantasten. Aan de zuidzijde vormt de begroeide dijk de begrenzing van het terrein. De begroeiing op de dijk zorgt ervoor dat het terrein van WSV Arne niet zichtbaar is vanaf de Polredijk. Ontwikkeling van het gebied van WSV Arne mag de begroeiing op de Polredijk niet onderbreken.

De opwaardering van het terrein van WSV Arne bestaat uit 7 onderdelen: 1. herindeling van de buitenstalling oostzijde; 2. opwaardering en uitbreiding van de bestaande gebouwen; 3. nieuw te bouwen clubhuis; 4. saneren huidig clubgebouw 'De Roergangershut' en herinrichten buitenruimte; 5. aanleggen van een binnendijks botenstrand; 6. maken van aanmeerfaciliteiten ten behoeve van het botenstrand; 7. herindeling ligplaatsen.

1. Door herindeling van de buitenstalling aan de oostzijde kan het terrein efficiënter gebruikt worden. Hiervoor is samenwerking met Oostwatering en het Waterschap noodzakelijk. De herinrichting van het terrein dient te passen bij de uitstaling van de haven, zoals omschreven in hoofdstuk 3. De intensief gebruikte delen worden voorzien van betonstraatstenen, geveegd beton of asfalt met een split- en of grindlaag.

2. Aan de zuidzijde van het terrein bevinden zich momenteel diverse gebouwen. De gebouwen van WSV Arne worden samengevoegd tot één volume. Het nieuwe volume biedt ruimte aan: beheerderswoning, toiletgebouw, loodsruimte en heeft een maximale footprint van 1300 m². De goothoogte is maximaal 6m en de nokhoogte maximaal 10m. De vormgeving van het volume is eenvoudig en doelmatig en past in het havengebied.

3. Het huidige clubhuis de 'Roergangershut' wordt gesaneerd en vervangen worden door een volwaardig clubhuis met kantine, trainingsruimte en douche- en omkleedfaciliteiten. Het gebouw krijgt in de nieuwe situatie twee 'voorkanten' met verschillende eigenschappen. Naar het zuiden toe is het gebouw open en sluit het aan bij de sfeer van de haven. Richting het Veerse Meer is het gebouw meer gesloten, gaat het op in het

groen zodat het onderdeel uitmaakt van de 'oeverzone', zoals omschreven in hoofdstuk 3.

De voorziene locatie van het clubhuis kent veel hoogteverschillen. Dit biedt kansen om voldoende gebruiksruimte te maken en tegelijkertijd het gebouw goed in te passen. Richting het Veerse Meer mag het gebouw niet hoger tonen dan 1 laag met een kap. De maximale footprint van het gebouw is 500 m², waarbij een gevel aan het Veerse Meer mag niet langer zijn dan 20m.

Het terras van het clubhuis bevindt zich aan de zuidzijde. De noordzijde van het centrum kan ruimte bieden om naar het meer te kijken en mag niet ingericht worden als terras. Dit terras dient goed 'ingepakt' te worden met groen. Eventuele vlaggen, parasols, reclame-uitingen, verlichting e.d. aan de zijde van het Veerse Meer zijn echter niet toegestaan. De parkeerbehoefte (conform gemeentelijke normeringen) voor WSV Arne wordt op eigen terrein opgelost.

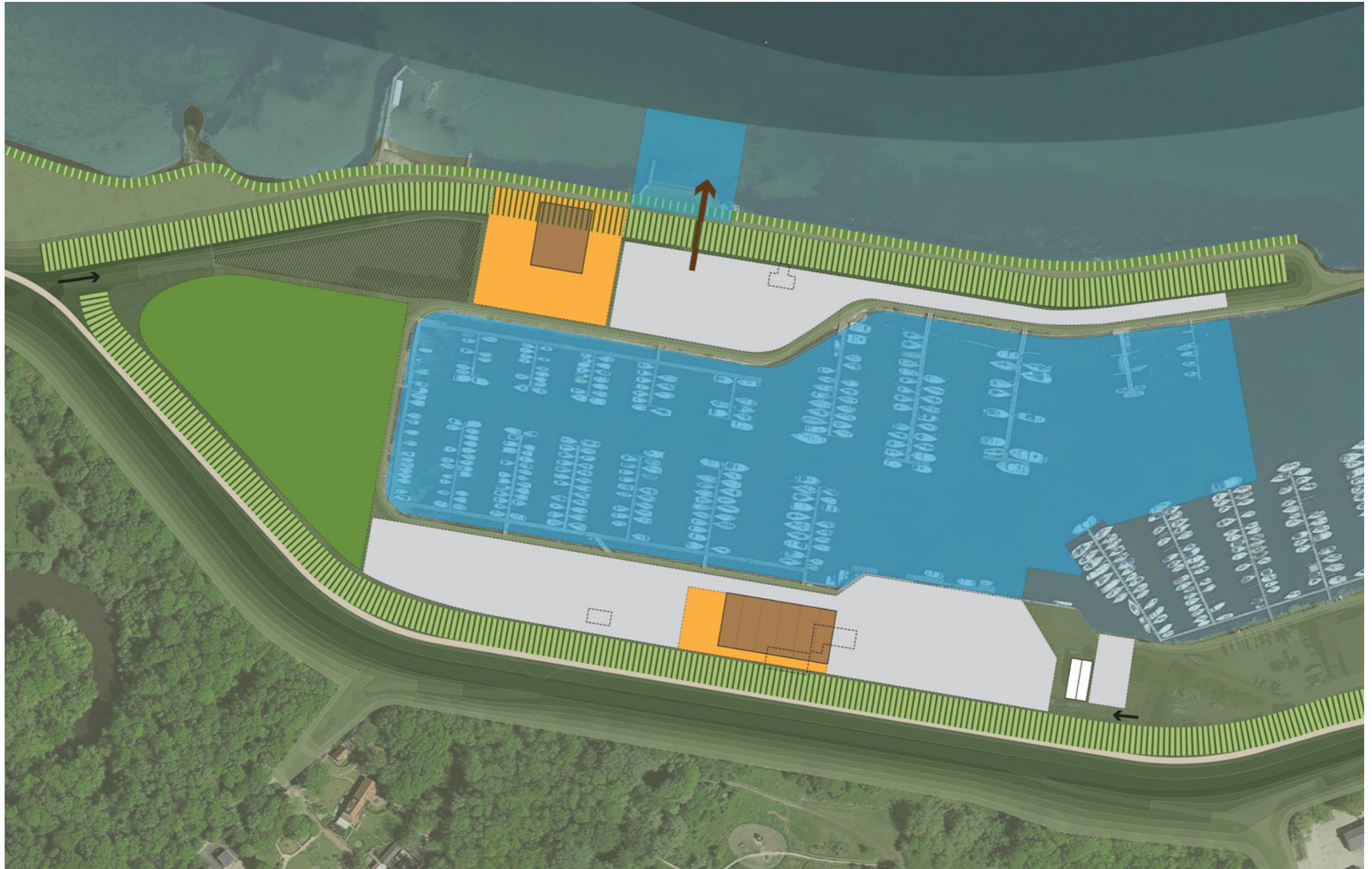
De bestaande startoren, nabij het huidige kampeerterrein, wordt t.b.v. functie voor de zeilsport gerespecteerd. Bij het ontwerp voor het nieuwe clubgebouw wordt deze functie in het clubgebouw mee ontworpen. Eventuele functionele vlaggen voor het sportieve gebruik van de startoren zijn toegestaan.

4. Het huidige terrein van de 'Roergangershut' wordt heringericht als evenemententerrein voor de vereniging. Het terrein biedt dan ruimte aan parkeren, winterstalling en een aantal kampeerplaatsen. De kampeerplaatsen zijn de vervanging van het huidige kampeerterrein. Het totaal aantal kampeerplaatsen zal dus niet toenemen. Het evenemententerrein mag niet verhard worden met uitzondering van één toegangsweg vanaf de Polredijk. Het deel t.b.v. parkeren mag verhard worden met halfverharding. Eventueel ondersteunende functies, zoals douche- en omkleedfaciliteiten, zijn geen permanente losstaande gebouwen, maar vormen een onderdeel van het clubgebouw. De herinrichting mag de begroeide Polredijk niet aantasten.

5. Het huidige kampeerterrein wordt heringericht tot botenstrand. Dit nieuwe botenstrand mag de uitstraling van de lage dijk met begroeiing richting het Veerse Meer niet aantasten. Het nieuwe botenstrand mag geen gesloten verharding krijgen. Door middel van grasbetontegels of halverharding kan het terrein geschikt gemaakt worden als botenstrand.

6. Ten behoeve van het nieuwe botenstrand worden aan de zijde van het Veerse Meer enkele aanlegsteigers voorzien. De steigers bevinden zich maximaal 1m boven het waterpeil. De vormgeving van deze aanmeerfaciliteit past bij de uitstraling van de natuurlijke oevers zoals omschreven in hoofdstuk 3. Om de aanlegsteiger te bereiken wordt de bestaande coupure in de dijk gebruikt. De coupure is op maaiveldniveau maximaal 5m breed.

7. Herindeling van de ligplaatsen van WSV Arne is mogelijk, mits dit goed afgestemd wordt met de overige gebruikers de jachthaven. Er mogen geen ligplaatsen toegevoegd worden.



Structuurkaart van de opwaardering WSV Arne.

Legenda structuurkaart

-  Dijk met bomen en onderbegroeiing (gebiedseigen beplanting)
-  Natuurlijke oevers van grassen, kruiden, struwelen en her en der een boom.
-  Bestaand Waterschapsgebouw
-  Te saneren opstallen
-  Bouwvlak loods en regatta centrum
-  Voorbeeld invulling (volgens max. footprint)
-  Herinrichting t.b.v botenstrand / winterstalling
-  Herinrichting t.b.v evenemententerrein / parkeren
-  Gebied: herindelning steigers / aanbrengen aanmeerfaciliteiten
-  Positie toegangen
-  Bestaande dijkcoupure

Inspiratiebeelden



Bebouwing met een groen dak



Bebouwing mogelijk als onderdeel van de groene dijk



Terras sterkt omzoomd met groen



Halfverharding t.b.v. parkeren evenemententerrein



Steigers in combinatie met natuurlijke oevers



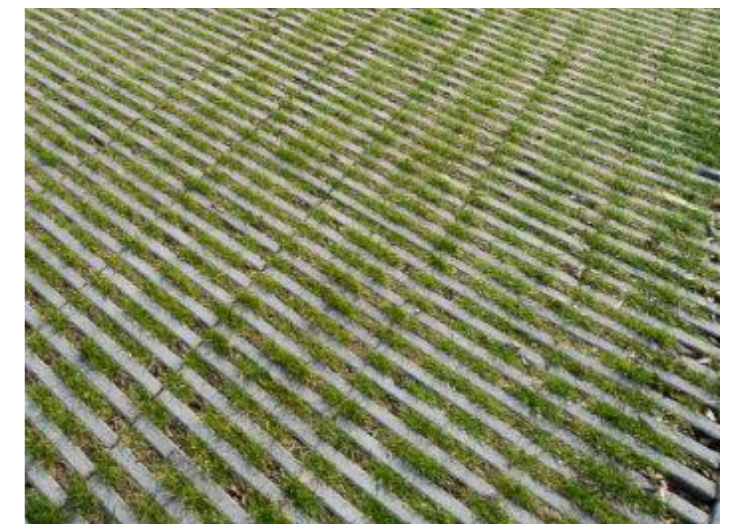
Golfbreker van keien net boven het waterpeil



Nieuwe loods van beton en staal met eenvoudige vormgeving



Intensief gebruikte havelplateau van asfalt met grindlaag



Grasbetontegels ter plaatsen van het botenstrand



Opwaardering

Jachtwarf Oostwatering & Brasserie Oostdok

1. opwaardering van de brasserie;
2. opwaardering van de loods van de jachtwarf;
3. ontwikkeling van een 'onthaalplein' als entree voor Oostwatering;
4. vernieuwen van de steigers;
5. herindeling van buitenstallingsruimte.

Luchtfoto van de bestaande situatie met de onderdelen van de opwaardering van Jachtwarf Oostwatering & Brasserie Oostdok.

4. UITWERKINGSCRITEIA DEELGEBIEDEN

4.2 Jachtwerf Oostwatering & brasserie Oostdok

De jachtwerf biedt mensen de ruimte om hun boot zowel binnen als buiten stallen. Daarbij bieden ze extra ondersteuning zoals onderhoud aan boten, een kraan, watersportwinkel, etc. Door herindeling van het terrein, verplaatsing van de winkel, en opwaardering van de loods en de steigers kan de jachtwerf ook de komende jaren een onderdeel blijven van Oostwatering.

Centraal in Oostwatering ligt Brasserie Oostdok. De brasserie ligt op een markante locatie en heeft een terras aan de kant van het Veerse Meer. Haar positie in de jachthaven biedt kansen voor uitbreiding van de brasserie met verblijfsrecreatie. Verder zou een toegang vanaf het water en een opwaardering van een 'centraal entreeplein' een verbetering zijn zowel voor de jachtwerf en de brasserie.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

De jachtwerf bevindt zich direct in het hart van Oostwatering en maakt onderdeel uit van de 'haven-zone' zoals omschreven in hoofdstuk 3. Aan de oostzijde grenst het gebied van de jachtwerf aan de 'oeverzone'.

De ontwikkeling van het gebied van jachtwerf bestaat uit 5 onderdelen: 1. opwaardering van de brasserie; 2. opwaardering van de loods van de jachtwerf; 3. ontwikkeling van een 'onthaalplein' als entree voor Oostwatering; 4. vernieuwen van de steigers; 5. herindeling van buitenstallingsruimte.

1. Opwaardering van de brasserie vindt plaatst door renovatie of sloop/nieuwbouw. Het vernieuwde 'Oostdok' blijft een brasserie en kan worden uitgebreid met verblijfsaccomodaties, mits dit gebeurt via een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

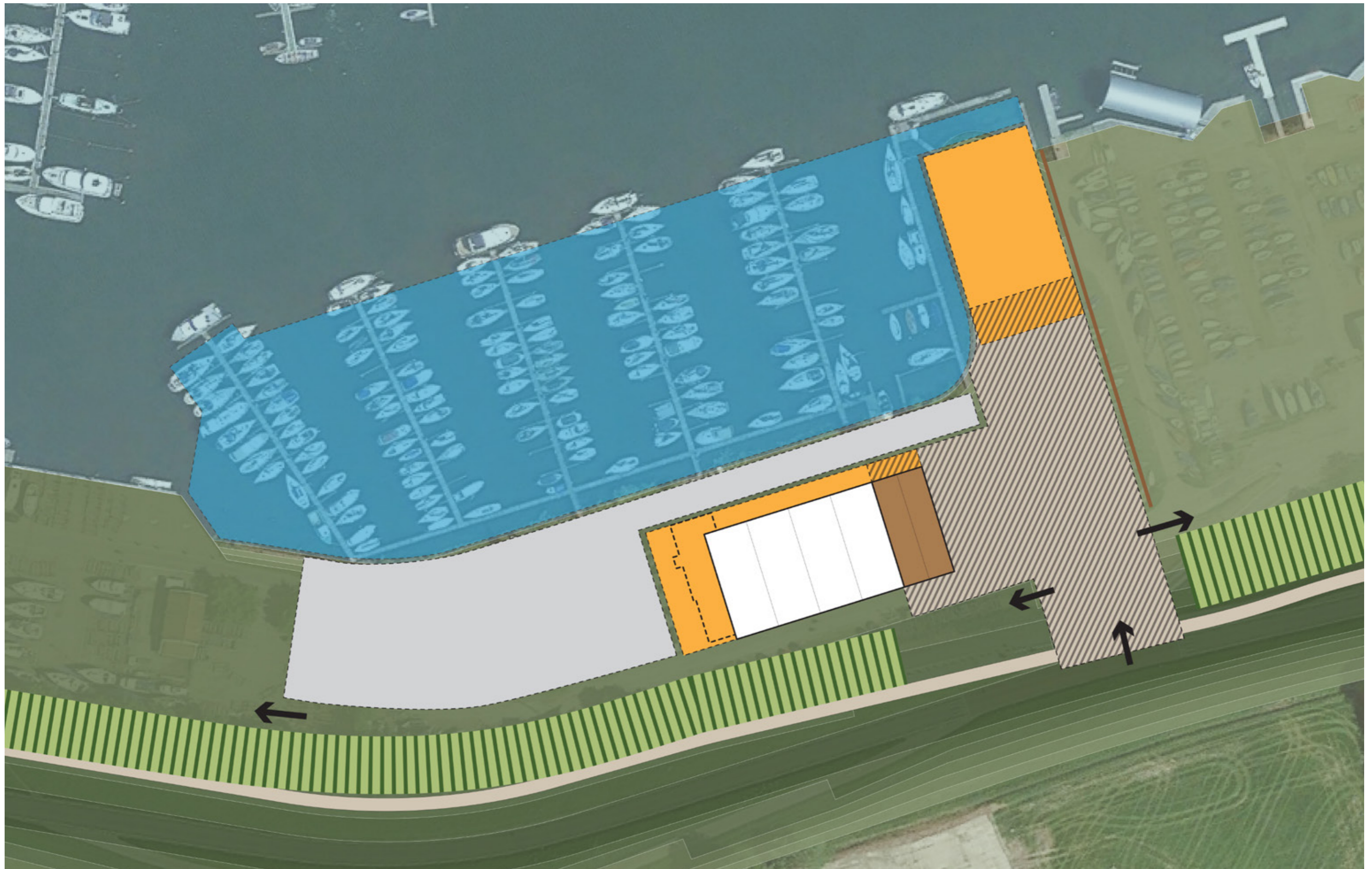
Verder kan Oostdok ondersteunende publieke functies t.b.v. het onthaalplein krijgen. Bij nieuwbouw mag dezelfde footprint worden terug gebouwd. Dit komt neer op een bouwvlak van ca. 15x30m. Uitgaande van een vloerpeil dat zich maximaal 1m boven het waterpeil van het Veerse Meer bevindt mag het volume maximaal 2 lagen met een kap krijgen met een maximale goothoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 10m. De brasserie dient eenvoudig vormgegeven te worden en heeft een 'voorkant' richting het onthaalplein.

2. De bestaande loods van de jachtwerf bestaat uit twee onderdelen: een stalen loods en aan de westzijde een bakstenen deel waarin de watersportwinkel en de bedrijfswoning bevinden. Het bakstenen deel wordt gesaneerd. De watersportwinkel en bedrijfswoning worden aangevuld met ruimte voor kleinschalige verkoop van levensmiddelen en fietsverhuur en verhuizen naar een ander deel van de loods. De loods mag uitgebreid worden met een footprint van maximaal 12x25m en dient een 'voorkant' te krijgen richting het onthaalplein en de entree van Oostwatering. De algemene uitstraling van de loods richting de Polredijk en het Veerse Meer dient opgewaardeerd te worden. De goothoogte is maximaal 6m en nokhoogte is maximaal 10m.

3. Het onthaalplein vormt de opgewaarde entree van Oostwatering. Aan dit plein grenzen de brasserie en (één van de) publieke delen van de jachtwerf. Het onthaalplein zorgt voor een verbeterde entree richting de Jachtwerf, Oostdok en het botenstrand. Het onthaalplein heeft een robuuste haven uitstraling, maar vormt ook de overgang naar de oeverzones aan de oostzijde. Het plein heeft verblijfskwaliteit door toevoeging van gebiedseigenbepanting en biedt ruimte om te verblijven en te genieten van het uitzicht over het meer. De materialisatie van het plein bestaat uit een elementen verharding van gebakken klinkers of natuursteen. De parkeerbehoefte (conform gemeentelijke normeringen) van de jachtwerf en de brasserie dienen op eigen terrein opgelost te worden.

4. De steigers van de jachtwerf worden vervangen. Eventuele gebouwde ondersteunende functies voor het gebruik van de steigers, zoals een havenkantoor of douche-voorzieningen dienen onderdeel te zijn van de loods of de brasserie. Ondersteunende elementen zoals een tankvoorziening mogen wel onderdeel zijn van de steigers. De bestaande groene oever dient te blijven.

5. De buitenstallingsruimte aan de westzijde van de loods wordt momenteel diagonaal doorsneden door een weg. Door herindeling van dit gebied kan efficiënter gebruik ontstaan. Hiervoor is samenwerking met WSV Arne en het Waterschap noodzakelijk. De herinrichting van het terrein dient te passen bij de uitstaling van de haven, zoals omschreven in hoofdstuk 3. De intensief gebruikte delen worden voorzien van betonstraatstenen, geveegd beton of asfalt met een split- en of grindlaag.



Structuurkaart van de opwaardering van Jachtwerf Oostwating & Brasserie Oostdok.

Legenda structuurkaart

-  Dijk met bomen en onderbegroeiing (gebiedseigen beplanting)
-  Natuurlijke oevers van grassen, kruiden, struwelen en her en der een boom.
-  Bestaande Jachtwerf
-  Te saneren gebouwen
-  Bouwvlak Oostdok & Jachtwerf
-  Voorbeeld invulling (volgens max. footprint)
-  Locatie onthaalplein
-  Herinrichting t.b.v winterstalling
-  Zoekgebied parkeren
-  Gebied: herindelung steigers
-  Positie toegangen
-  Erfafscheiding als overgang naar het botenstrand

Inspiratiebeelden



Brasserie Oostdok: eenvoudige vormgegeven volume met terras aan het water



Brasserie Oostdok: eenvoudige vormgegeven volume van twee lagen met een kap



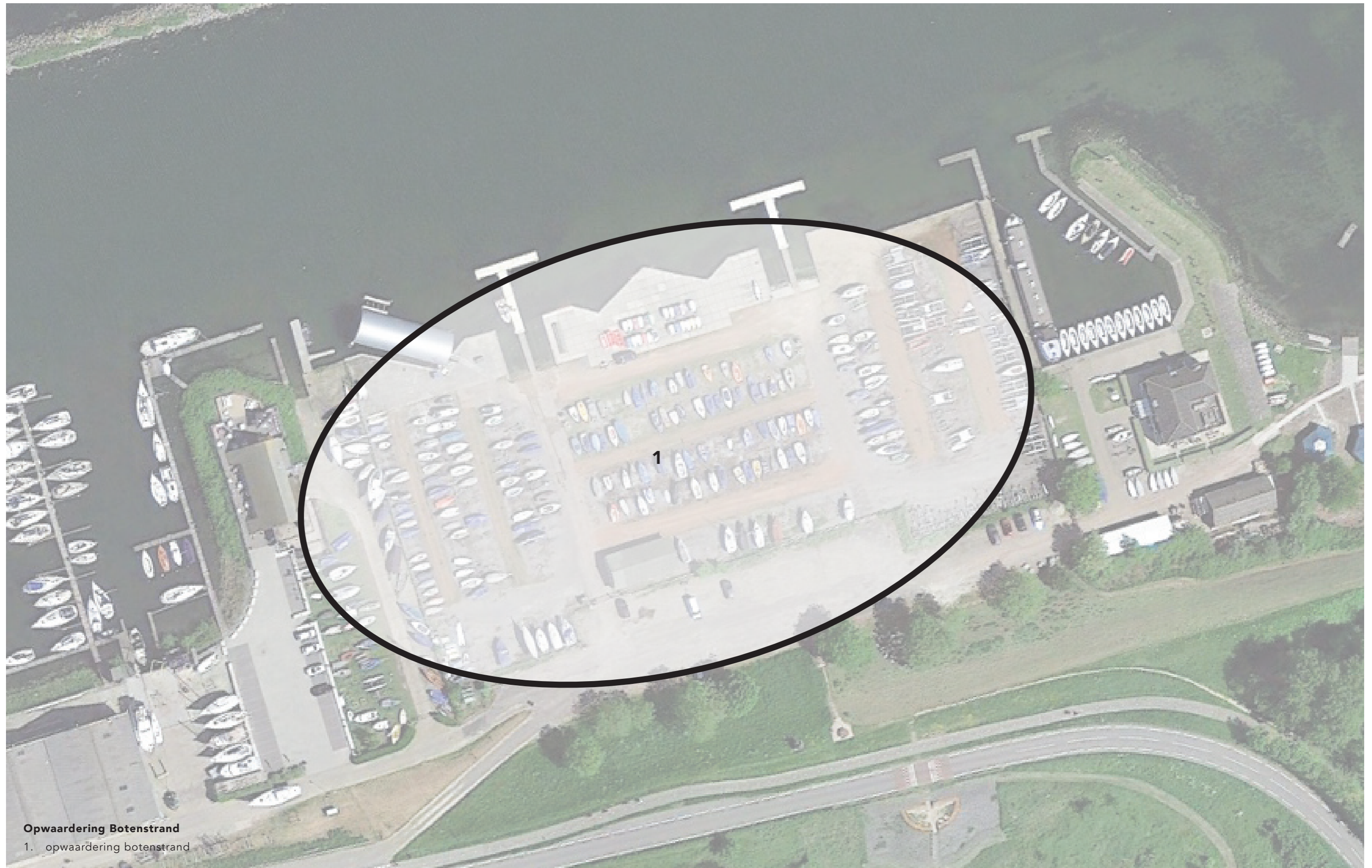
Jachtwerf: eenvoudig vormgegeven loods met representatieve 'voorkant'



Onthaalplein: zit mogelijkheden, elementen verharding



Onthaalplein: meubiliair van gebruikte aanmeerpalen



Luchtfoto van de bestaande situatie met de onderdelen van de opwaardering van het huidige botenstrand.

4. UITWERKINGSCRITEIA DEELGEBIEDEN

4.3 Botenstrand

Het botenstrand van Oostwating is het gebied tussen de huidige (verhoogde) parkeerplaatsen van de Jachtwerf en Oostdok aan de ene kant en het hek van de zeilschool aan de andere kant. Het botenstrand wordt voornamelijk gebruikt door WSV Arne en deels door Jachtwerf Oostwating en faciliteert de buitenopslag van kleinere boten. WV Arne zoekt naar verbondenheid in een zoveel als mogelijke gezamenlijke positie in de haven. WV Arne wil eventueel een regattacentrum realiseren op het botenstrand. De Jachtwerf kan op hun deel van het botenstrand een aantal camperplaatsen realiseren. Daarnaast blijft de mogelijkheid bestaan dat de KNRM ook gebruik blijft maken van het botenstrand.

De verschillende gebruikers moeten dus samenwerken om voor het botenstrand tot een ontwerp voor het een geheel te komen. De opwaardering van het botenstrand biedt kansen voor verduurzaming en maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie. De opwaardering geeft geen ruimte meer aan de huidige zendmast.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

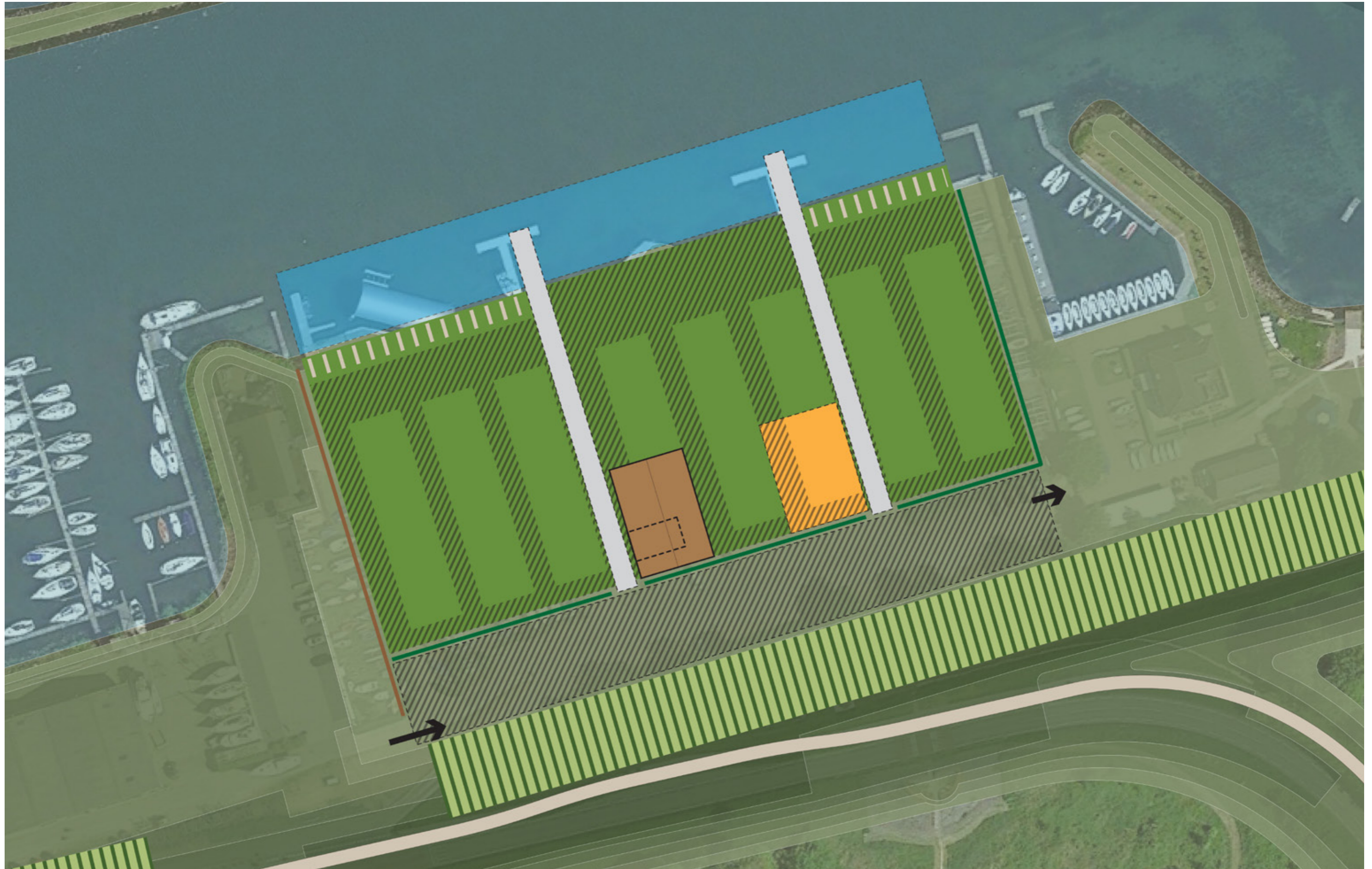
In aansluiting op de 'oeverzone', zoals omschreven in hoofdstuk 3, wordt de stenige uitstraling hier opgewaardeerd naar een groene uitstraling die past bij het gebruik van het botenstrand.

Het botenstrand bestaat uit stallingsplekken en paden om deze stallingsplekken te bereiken. Een heldere structuur zorgt voor de positionering van stallingsplekken en paden. Dit maakt het botenstrand overzichtelijk en het beeld rustiger. De stallingsplekken zijn niet verhard. De paden naar de stallingsplekken hebben een halfverharding (bijvoorbeeld grastegels of graustabiel). In het verlengde van twee steigers kan een pad door middel van een elementenverharding volledig verhard worden.

De opgewaardeerde buitenruimte dient in één hand met het Regatta Centrum ontworpen te worden. Dit centrum heeft een bouwhoogte van maximaal 1 laag met kap, met een goothoogte van maximaal 3 m en een nokhoogte van maximaal 6 m. De footprint is maximaal 15x30 m. De positie van het gebouw is gekoppeld aan één van de twee de paden die naar de steigers lopen. De huidige loods wordt gesaneerd.

Aan oost- en zuidzijde botenstrand staat een 1,5m hoge haag van gebiedseigen beplanting als erfafscheiding.

De parkeerbehoefte (conform gemeentelijke normeringen) van het botenstrand wordt aan de zuidkant van het terrein van het huidige botenstrand opgelost. Hierbij dient de doorgang tussen het onthaalplein en de zeilschool gewaarborgd te zijn.



Structuurkaart van de opwaardering van het huidige botenstrand.

Legenda structuurkaart

-  Dijk met bomen en onderbegroeiing (gebiedseigen beplanting)
-  Natuurlijke oever
-  Herinrichting met groen (gras)
-  Halfverharding t.b.v. verplaatsen boten
-  Te saneren gebouwen
-  Voorbeeld invulling (volgens max. footprint)
-  Alternatief bouwvlak
Regatta Centrum Zeeland
-  Gebied: herindeling steigers
-  Zoekgebied parkeren
-  Positie toegangen
-  Groene erfafscheiding van gebiedseigen beplanting
-  Erfafscheiding als overgang naar het onthaalplein

Inspiratiebeelden



Regatta centrum: eenvoudig vormgegeven houten volume



Pad van elementenverharding grenzend aan halfverharding.

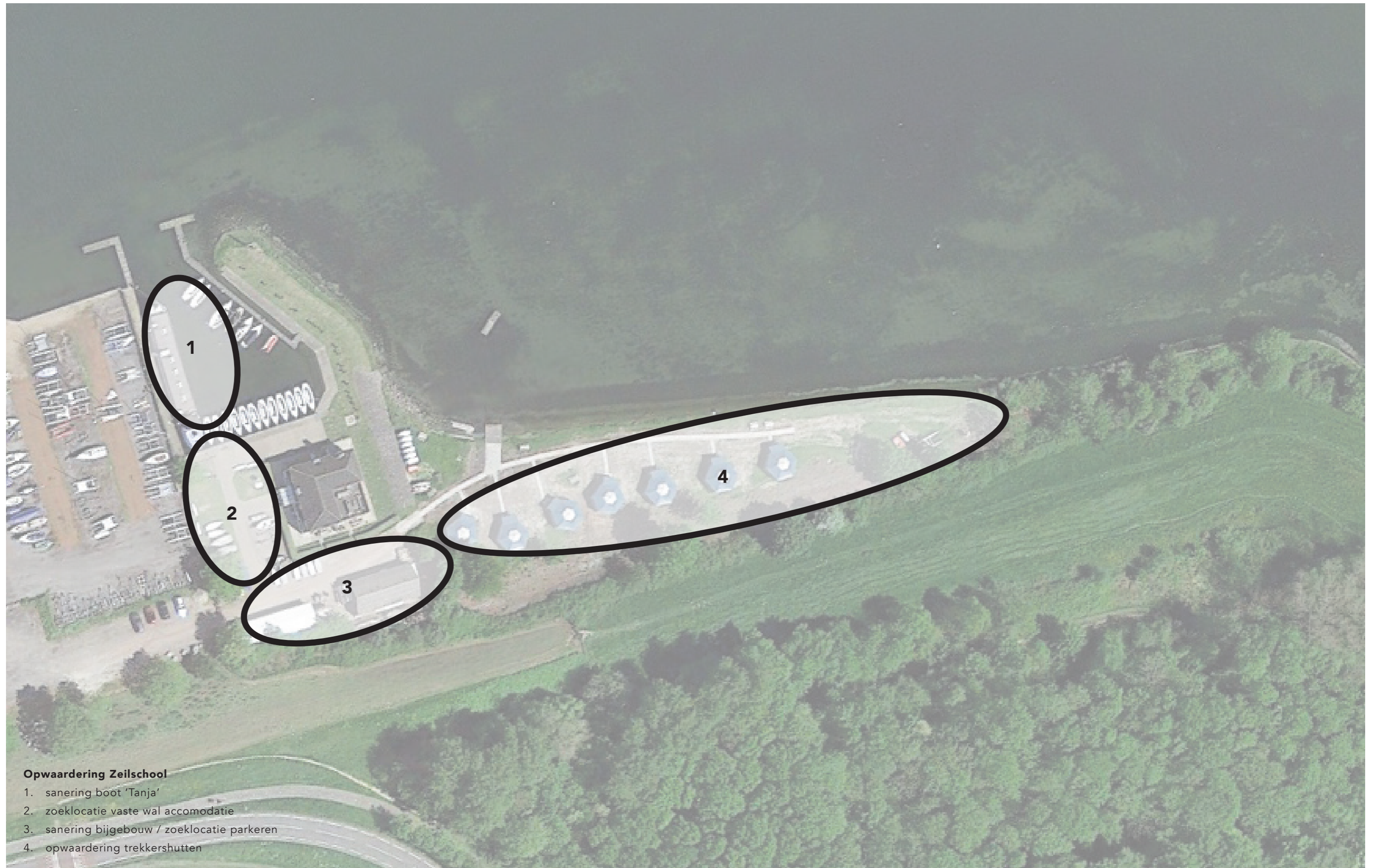


Pad van halfverharding grenzend aan gras.



Natuurlijke oevers met grassen en kruiden.





Luchtfoto van de bestaande situatie met de onderdelen van de opwaardering van de zeilschool.

4. UITWERKINGSCRITEIA DEELGEBIEDEN

4.4 Zeilschool 'Het Veerse Gat'

De Zeilschool heeft haar plek aan de oostzijde van Oostwating en biedt zeillessen voor een breed publiek. In een voormalig vrachtschip 'Tanja' zijn een aantal slaapplekken voor de leerling zeilers. Verder beschikt de zeilschool over enkele appartementen en een aantal trekkershutten voor de verhuur.

In de ontwikkeling van de Zeilschool zoeken zij naar opwaardering van de verblijfsaccommodatie, waarbij de 'Tanja' ingeruild wordt voor een 'vaste wal accommodatie' en de trekkershutten vervangen worden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

De zeilschool bevindt zich direct aan het water en haar uistraling past dus bij die van de natuurlijke oevers zoals omschreven in hoofdstuk 3.

De boot 'Tanja' met groepsaccommodatie en bestaande bijgebouw met omkleedfaciliteiten en douches worden gesaneerd. Ter vervanging wordt nabij het bestaande hoofdgebouw een 'vaste wal accommodatie' gerealiseerd. Deze nieuwe accommodatie biedt ruimte aan slaapplekken voor groepen en heeft ondersteunende functies zoals een keuken, opslag, kantine, omkleedfaciliteiten, zeilenzolder e.d.).

De accommodatie kan een uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw of een losstaand volume zijn. Het dient in ieder geval een ensemble te vormen met het bestaande hoofdgebouw, waarbij het zicht vanaf het botenstrand richting het oosten op het Veerse Meer zo veel mogelijk gehandhaafd blijft. De ensemble werking wordt o.a. bereikt door het gebruik van een kap, waarbij de goot- en nokhoogte niet hoger zijn dan de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw. De footprint van het nieuwe deel is niet groter dan 15 x 20 m. Verder dient kleur en materiaalgebruik van het hoofdgebouw en de nieuwe walaccommodatie op elkaar aan te sluiten.

Aan de oostzijde van het hoofdgebouw is ruimte voor opwaardering en uitbreiding van de bestaande trekkershutten naar lodges. Er is ruimte voor lodges met een kleine footprint van maximaal 35 m² en maximaal 1 bouwlaag met kap. De buitenruimte dient inricht te worden met gebiedseigen beplanting. De oevers zijn natuurlijk, flauw en bieden verblijfskwaliteit

De parkeerbehoefte (conform gemeentelijke normeringen) voor de zeilschool wordt op eigen terrein opgelost. Aan de westzijde van het terrein dient een groene erfafscheiding (maximaal 1,5m hoogte) van gebiedseigen beplanting te komen.

4.5 KNRM

Het drijvende boothuis van de KNRM bevindt zich momenteel nabij brasserie 'Oostdok'. De KNRM vervult een belangrijke functie voor de veiligheid op het Veerse Meer. De huidige uitstraling en ligging beperken mogelijk de voorziene opwaardering van de brasserie, het onthaalplein en het botenstrand. Het gebruik en uitstraling van het huidige boothuis past goed in de havenzone, zoals omschreven in hoofdstuk 3, maar een alternatieve locatie verder westwaards is om operationele redenen voor de KNRM niet wenselijk.

Uitgangspunten en randvoorwaarden













Bij de voorziene opwaardering van de brasserie, het onthaalplein en het botenstrand is het aan betrokken partijen de opgave om in één hand het botenstrand te ontwerpen waarbij rekening gehouden wordt met de operationele taak van de KNRM. Een opwaardering van het boothuis op het botenstrand behoort tot de mogelijkheden. Mochten partijen niet tot ontwikkeling van het botenstrand, de brasserie en/of het onthaalplein komen dan wordt het botenhuis niet verplaatst.

Mocht verplaatsing van het boothuis als enige mogelijk gezien worden. Dan kan het boothuis verplaatst worden naar de kop van de haven nabij het botenstrand en de zeilschool. Ook hier geldt dat het aan betrokken partijen de opgave is om in één hand het botenstrand te ontwerpen waarbij rekening gehouden wordt met de operationele taak van de KNRM.



Structuurkaart van de opwaardering van de zeilschool.

Legenda structuurkaart

-  Dijk met bomen en onderbegroeiing (gebiedseigen beplanting)
-  Natuurlijke oevers van grassen, kruiden, struwelen en her en der een boom.
-  Bestaande zeilschool
-  Te saneren gebouwen
-  Bouwvlak vaste walaccommodatie
-  Voorbeeld invulling vaste walaccommodatie (volgens max. footprint)
-  Locatie KNRM
-  Voorbeeld invulling KNRM
-  Locatie lodges
-  Zoekgebied parkeren
-  Positie toegangen
-  Groene erfafscheiding van gebiedseigen beplanting

Inspiratiebeelden



Zeilschool: eenvoudig vormgegeven uitbreiding met natuurlijke materialen



Zeilschool: eenvoudig vormgegeven lodges met natuurlijke materialen



KNRM Botenhuis: eenvoudige vormgegeven volume met natuurlijke materialen



Zeilschool: natuurlijke oevers met verblijfskwaliteit



Zeilschool: parkeerplaatsen i.c.m. groen



Zeilschool: halfverharde paden langs groene oevers

5. OVERZICHT STRUCTUURKAART

Versnipperd eigendom en gelaagd gebruik

34

Oostwatering kent op dit moment een versnipperd eigendom en gelaagd gebruik. Onderstaande kaart toont de verdeling van de percelen zoals momenteel bij het Kadaster bekend is, in combinatie met de gewenste ruimtelijke structuur. Onderdeel van de opwaardering van de Oostwatering is een verandering van het versnipperde eigendom en het gelaagde gebruik. Deze veranderingen bieden kansen om grenzen van percelen en de gewenste ruimtelijke structuur te synchroniseren.

