

1682-85 IX

# Beeldkwaliteitplan Verblijfsrecreatieterrein Waterdunen



maart 2010





stedebouwkundigen +  
architekten +  
landschapsarchitekten

Prins Hendrikkade 14  
postbus 9031  
3007 AA Rotterdam

t 010 452 07 44  
f 010 453 24 54  
e [vhp@vhp.nl](mailto:vhp@vhp.nl)  
i [www.vhp.nl](http://www.vhp.nl)



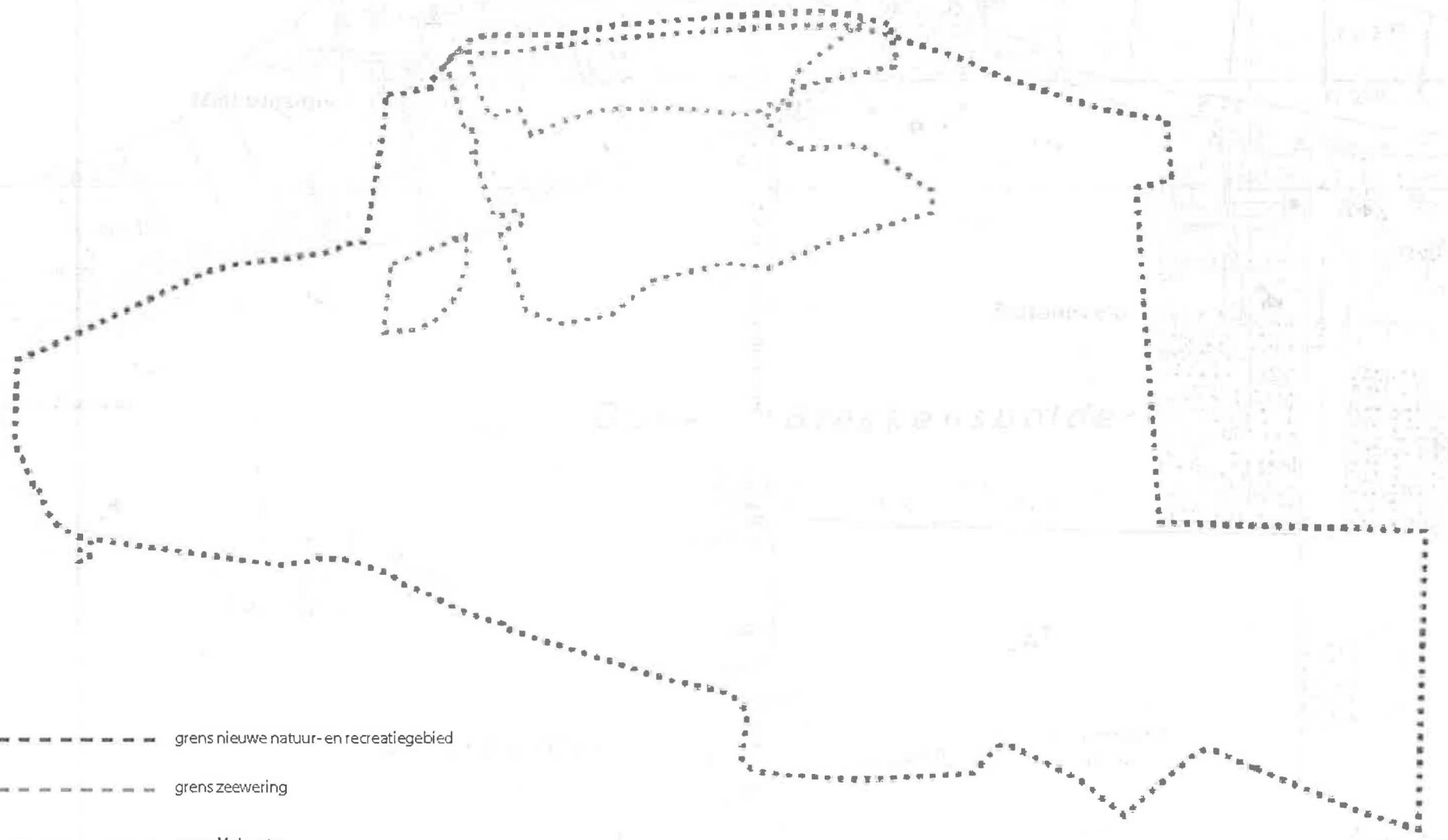
**ROYAL HASKONING**  
thinking in  
all dimensions

George Hintzenweg 85  
Postbus 8520  
3009 AM Rotterdam

t 010 443 36 66  
f 010 443 36 88  
e [info@rotterdam.royalhaskoning.com](mailto:info@rotterdam.royalhaskoning.com)  
i [www.royalhaskoning.com](http://www.royalhaskoning.com)

# inhoud

inleiding	5
1. kernkwaliteiten Waterdunen nu en straks	9
2. aandachtspunten voor optimalisatie	17
3. componenten voor beeldkwaliteit	19
4. kwaliteitsbewaking en richtlijnen voor beeldkwaliteit	37
4.1 de rijksoverheid voor kwaliteitsbewaking	37
4.2 de beeldkwaliteitsrichtlijnen per bebouwingstypologie	39
4.3 de voorschriften voor de beeldkwaliteit die opgelet om niet worden in het inpassingsplan	59
5. uitwerking van de landmarklocatie	61
5.1 beschrijving hotelvrijstaander	61
5.2 eriusde en condusier	75
5.3 richtlijnen voor de landmarklocatie	77
6. richtlijnen voor de buitenruimte	81



- grens nieuwe natuur- en recreatiegebied
- grens zeewering
- grens Molecaten

topografische kaart projectgebied met grenzen

# inleiding

Binnen het Inrichtingsplan Waterdunen (09-10-2009) is als deel van het nieuwe natuur- en recreatiegebied de ontwikkeling van een verblijfsrecreatieterrein opgenomen.

Het terrein omvat de volgende onderdelen:

- 40 ha landschap met maximaal 400 woningen bestemd voor recreatie, infrastructuur en buitenruimte;
- 12-14 ha duincamping;
- Hotel/bezoekerscentrum en overige voorzieningen;
- Kade/boulevard langs aan te leggen getijdenkanaal.

Voor dit verblijfsrecreatieterrein is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. De basis voor het beeldkwaliteitplan wordt gevormd door het genoemde Inrichtingsplan Waterdunen, waarin de hoofdlijnen voor de plaats, ordening en de kwaliteit van de genoemde onderdelen zijn weergegeven. In het beeldkwaliteitplan worden op basis van het inrichtingsplan de belangrijke ruimtelijke kaders geëxpliciteerd, uitgewerkt en weergegeven. Dit geldt voor de bebouwing en de buitenruimte.

Het beeldkwaliteitdocument kan gebruikt worden voor:

- Initiatiefnemer en bevoegd gezag; als gezamenlijk doel en afspraak over ambitieniveau, kwaliteit en totaalbeeld van de ontwikkeling;
- Welstandscommissie en overige toetsende instanties, als plankader; dat wil zeggen als motivatie en verantwoording van de beeldkwaliteit in relatie tot bestaande kwaliteitskaders (voornamelijk provinciaal omgevingsplan en

gemeentelijk welstandsbeleid);

- Architect(en), als handreiking en bandbreedte waarbinnen ontworpen kan worden.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de volgende aspecten:

- De integratie van de bebouwing in het landschap: Hierbij gaat het onder andere om de bouwhoogtes en de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit verschillende perspectieven. Gestreefd wordt naar een balans tussen herkenbaarheid van de bebouwing en landschappelijke integratie, het ontzien van belangrijke zichtlijnen en het creëren van betekenisvolle bebouwingsensembles.
- De bebouwingstypologieën: Het definiëren van een bandbreedte en richtlijnen voor mogelijke bebouwingstypologieën en het geven van illustratieve voorbeelden daarvoor;
- Het ambitieniveau voor inrichting van de buitenruimte: Richtlijnen voor parkeerplekken, infrastructuur en overige beeldbepalende elementen in de buitenruimte;
- De overgangen tussen openbaar en privé langs de kade: Het bieden en maken van een kader voor een actieve en aantrekkelijke kade met publieksfuncties, met een statig hotel en herkenbare bijzondere woonkwaliteit.

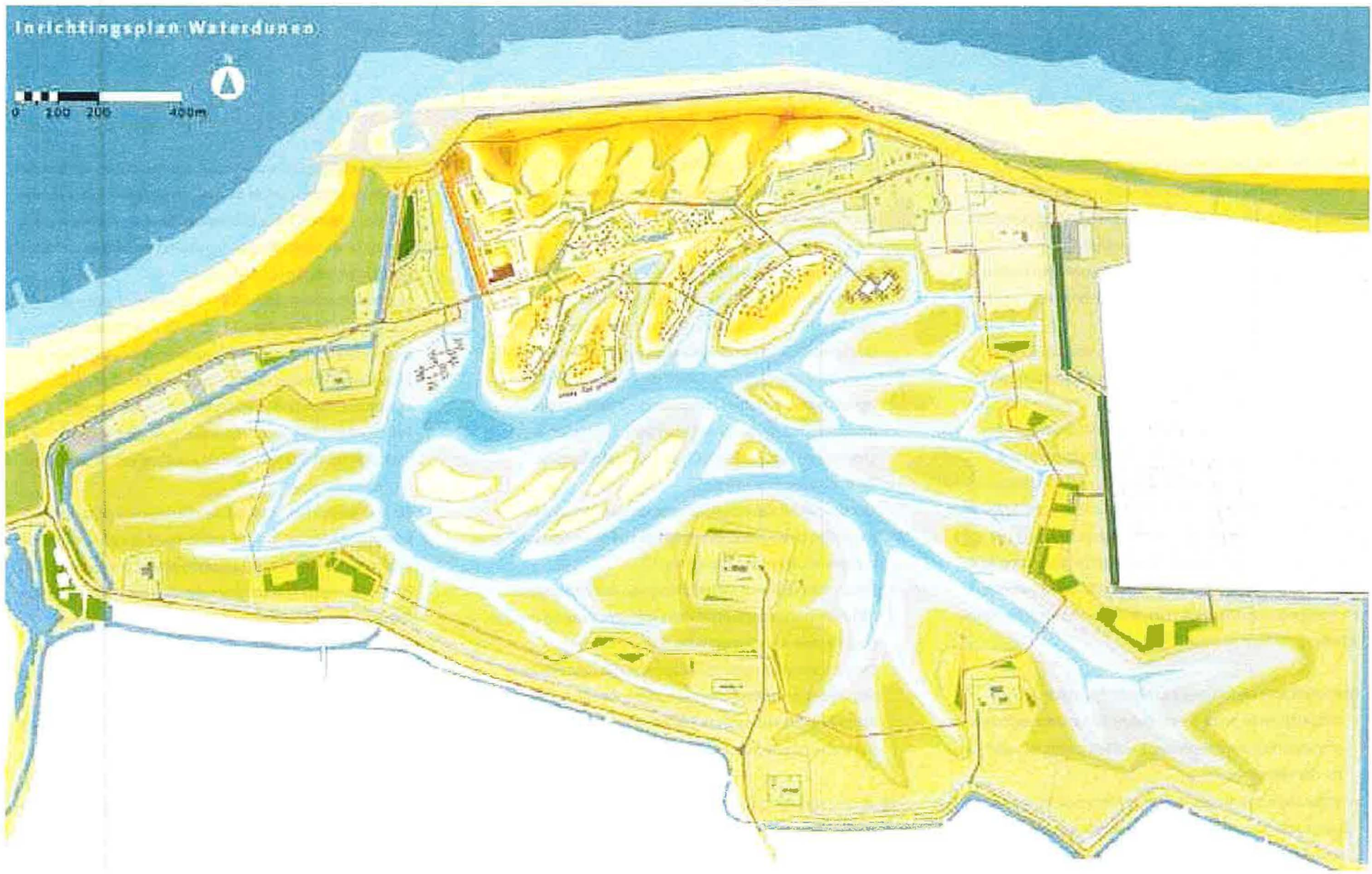
Bij de bespreking van het inrichtingsplan in de stuurgroep van zijn twee bijzondere aandachtspunten voor het beeldkwaliteitplan geformuleerd:

- De visuele impact van de woningclusters op het gebied is

een belangrijk punt van aandacht. In het bijzonder gaat het om de woningen aan de slikrand en de twee clusters op de slikken/schorren. Deze hebben de grootste visuele impact. Tevens is het van belang de verstoring van de natuurkern door de woningen te voorkomen.

Het beeldkwaliteitplan maakt een heldere keuze ten aanzien van het inpakken of wel zichtbaar houden (met ingrepen) van de bebouwing. Insteek moet zijn dat de recreatiebebouwing niet in zijn geheel verstoepd hoeft te worden, maar anderzijds ook niet van alle kanten in het gebied steeds zichtbaar moet zijn. Bovendien stelt zichtbaarheid eisen aan de kwaliteit van het ontwerp en de architectuur.

- De hoogte van het hotel; nader overleg over de toegestane bouwhoogte in het inpassingplan heeft opgeleverd dat de provincie, ook gezien de belangen elders, een consequente lijn moet volgen. Dat betekent dan ook voor Waterdunen dat een bouwhoogte van 12 meter uitgangspunt is (in tegenstelling tot de 21 meter genoemd in het inrichtingsplan). Hoger (tot maximaal 15 meter) is alleen bespreekbaar als daarvoor een deugdelijke onderbouwing komt. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de zichtbaarheid vanuit achterland/kust, de impact op de kwaliteiten van 'Nationaal Landschap', visueel-esthetische beoordeling en noodzaak vanuit exploitatie. Voorlopige inzet (mede in relatie tot beeldkwaliteit) is om uit te gaan van een hoogte van maximaal 15 meter als de onderbouwing daarvoor te leveren is. Gevraagd wordt in het beeldkwaliteitplan scherp te krijgen



wat er mogelijk is binnen de 12 meter begrenzing en welke winst er m.b.t. ruimtelijke kwaliteit er eventueel te behalen is met een ontwerp tot 15 meter.

#### Opbouwen van beeldkwaliteit

Het project Waterdunen zal via integrale ontwikkeling een vernieuwd landschap creëren met hoge en samenhangende kwaliteiten op het vlak van kustverdediging, natuur, recreatie, toerisme en landschap; het inrichtingsplan is daar een uitdrukking van. Het verblijfsrecreatiegebied is deel van deze integrale ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitplan zal zich met die achtergrond vooral moeten richten op het verder werken aan het integrale beeld. Daarbij gaat het om hoe op verantwoorde wijze wordt omgegaan met de gedefinieerde huidige ruimtelijke (landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige) waarden van het gebied en met de geschapen nieuwe ruimtelijke waarden. Er wordt dus voortgegaan op een offensieve landschapsstrategie, waarbij aspecten als inpassing en afscherming deel van de ontwikkeling zijn en geen separate acties. Tevens gaat het om het vasthouden aan, uitwerken en tonen van de samenhang tussen landschap, routes en bebouwing. Het verblijfsrecreatiegebied zal profiel en positie sterk ontleen aan de inbedding in dit landschap op deze locatie. Van belang is ook de daaraan gekoppelde toeristische identiteit, die het zijn onderscheidende plaats geeft tussen andere verblijfsrecreatiegebieden. Het beeldkwaliteitplan gaat voort op deze aspecten.

Als basis voor het opbouwen van het beeldkwaliteitplan en de daarin te vatten ruimtelijke richtlijnen zijn zo drie vlakken te onderscheiden:

- De gewaardeerde en relevante elementen uit de huidige landschappelijke onderlegger; componenten vanuit dit vlak dragen zorg voor de verankering in de omgeving en de historie;
- De relevante elementen uit de nieuwe landschappelijke onderlegger, weergegeven in het inrichtingsplan voor Waterdunen; componenten vanuit dit vlak maken het geheel landschaps- en gebiedseigen en zorgen voor de aansluiting op de directe omgeving;
- De identiteitsdragers van het beoogde toeristisch profiel: componenten vanuit dit vlak maken de uitstraling van het verblijfsrecreatieterrein specifiek, functionerend en herkenbaar als gebied of product.

Gezamenlijk dragen deze drie vlakken de ruimtelijke identiteit van het verblijfssterrein. De drie vlakken bestrijken de thema's die het provinciale omgevingsplan centraal stelt als het gaat om landschappelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. Dat zijn:

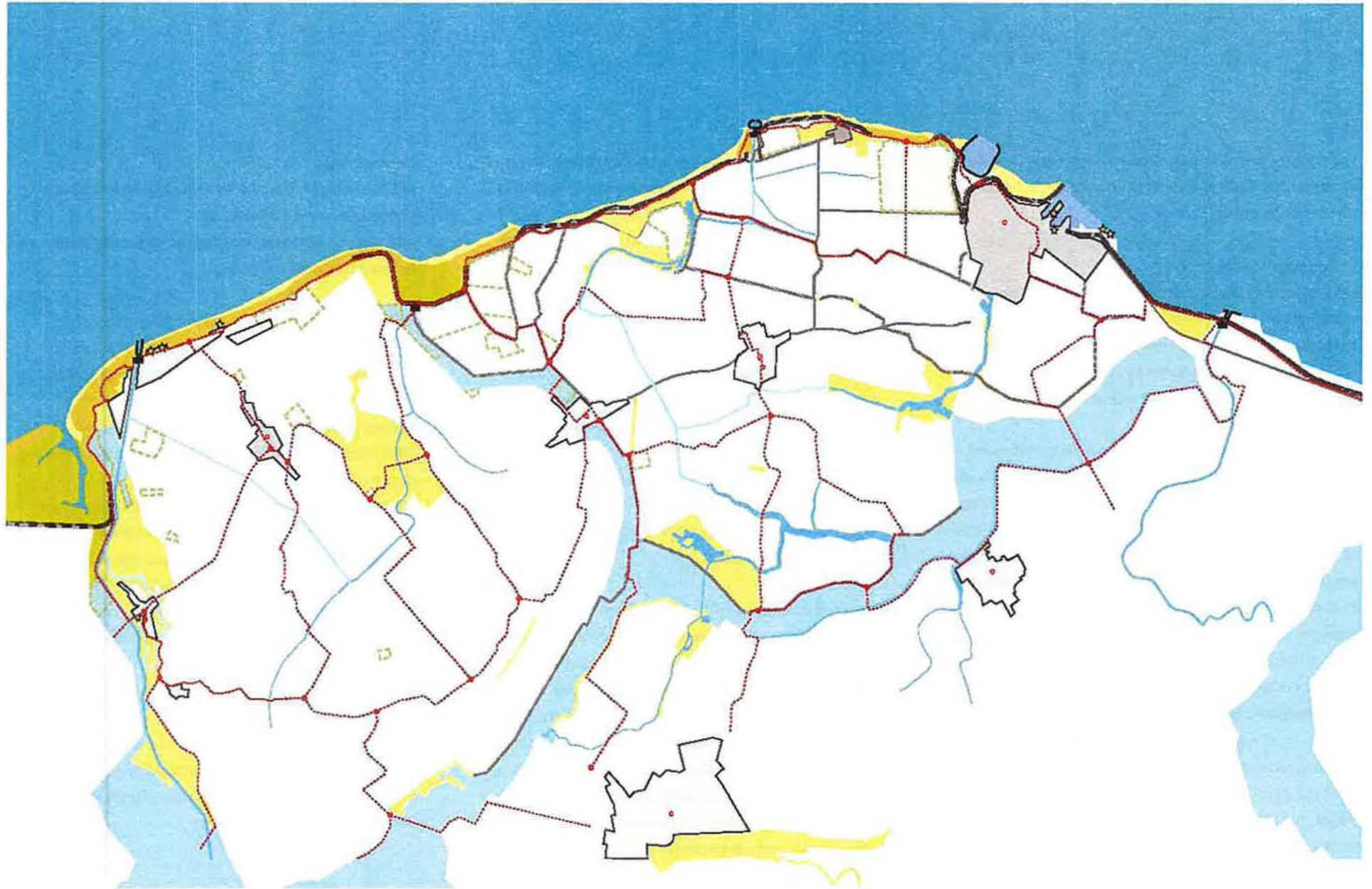
- Versterking van de identiteit, diversiteit en belevingswaarde (inclusief toegankelijkheid) van landschappen;
- Met behoud van bestaande cultuurhistorische, natuur en landschapswaarden (waaronder openheid);
- Met inpassing van hoogbouw (wel/niet landmark, wel/niet aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van

de omgeving);

- Met landschappelijke inbedding (als logisch landschapsonderdeel, ook van infrastructuur);
- Met versterking van de landschappelijke groenstructuur en het landschappelijke netwerk.

Met deze drie vlakken als basis zijn vier stappen gezet die volgens het provinciale omgevingsplan nodig zijn om beeldkwaliteit systematisch te betrekken in planprocessen. Deze stappen zijn:

1. inventarisatie/analyse van het gebied en omgeving.  
Dit is weergegeven in hoofdstuk 1: 'Kernkwaliteiten Waterdunen nu en straks';
2. impact en opties: inventarisatie van ruimtelijke randvoorwaarden en programma in relatie tot beeldkwaliteit.  
De resultaten van de confrontatie zijn beschreven in hoofdstuk 2: 'Aandachtspunten voor optimalisatie'.
3. waardering: welke elementen zijn richtinggevend?  
In hoofdstuk 3: 'Componenten voor beeldkwaliteit' zijn deze weergegeven.
4. keuzes: hoe zijn deze elementen benut, waarom zijn er eventueel elementen genegeerd?  
De resultaten zijn te vinden in hoofdstuk 4: 'Kwaliteitsbe-waking en richtlijnen voor beeldkwaliteit', in hoofdstuk 5: 'Uitwerking van de landmarklocatie' en hoofdstuk 6: 'Richtlijnen voor de buitenruimte'.



# 1 kernkwaliteiten Waterdunen nu en straks



Waterdunen maakt deel uit van het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen. Motto van nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. Functionele ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling van natuur, recreatie en toerisme, vragen om een veranderend landschap, maar ook om behoud en versterking van de specifieke kernkwaliteiten. Het 'Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland' (provincie Zeeland, juli 2006) beschrijft de kernkwaliteiten van West Zeeuws-Vlaanderen. De volgende zijn relevant voor Waterdunen en het verblijfsrecreatieterrein daarbinnen.

## Groen recreatielandschap

Kernkwaliteit: Het gaat om groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen en een (beoogde) goede ontsluiting van het achterland. Voor deze kuststrook wordt ingezet op behoud en versterking van natuurlijke duingordels en de overgang naar het aangrenzende polderlandschap. Doel is een meer vloeiende overgang. Het inpassen van dorpen, recreatiegebieden en bestaande bos- en natuurgebieden vraagt daarbij aandacht. Gesteld wordt dat het geheel dat zo kan ontstaan, mogelijkheden biedt voor de kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen langs de kuststrook.

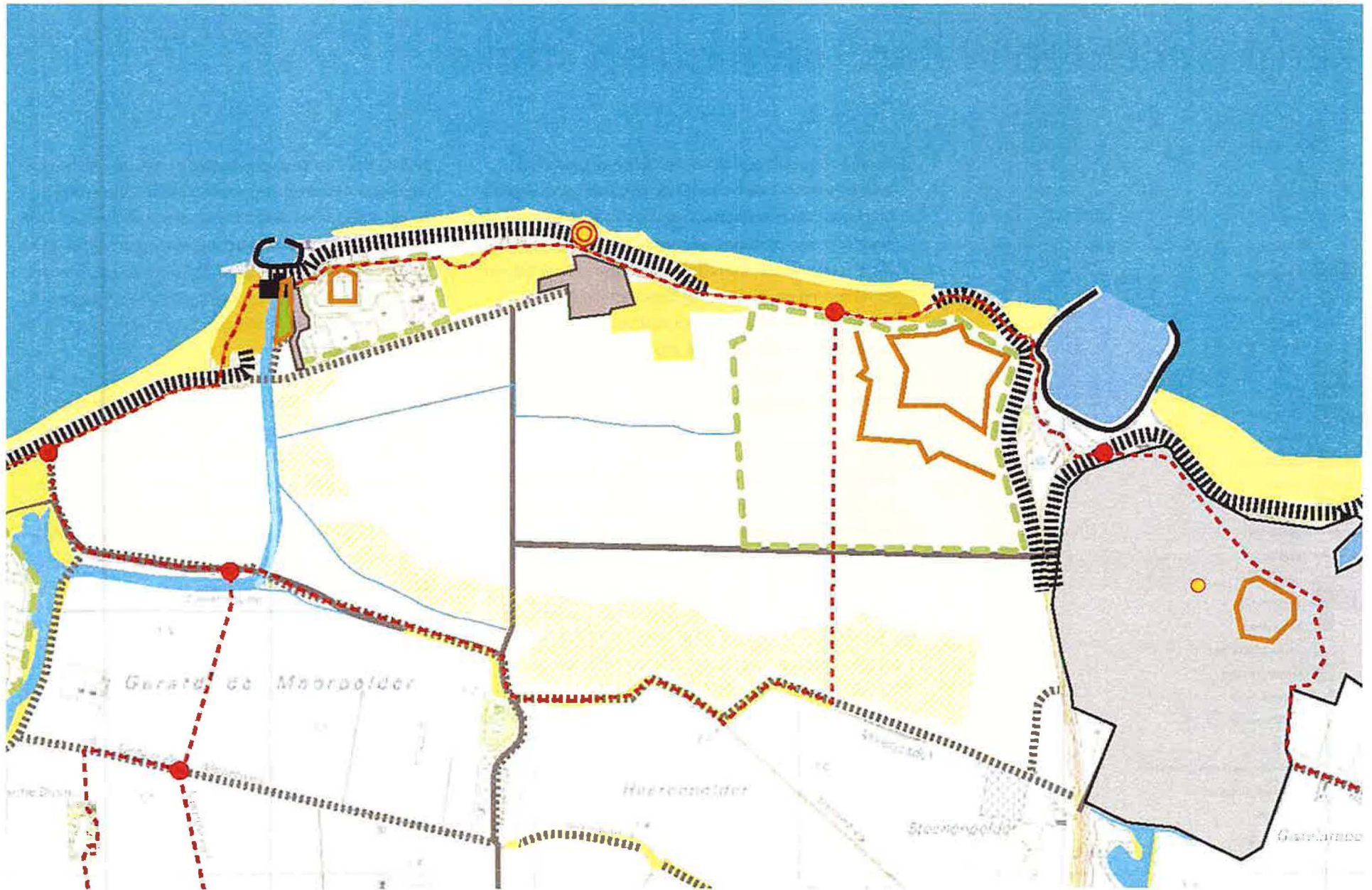
Samengevat gaat het om de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het binnenduinlandschap, het verbeteren van het toeristisch recreatief medegebruik en het verbeteren van verbindingen naar het achterland.

In de woorden van het Omgevingsplan van de provincie

Zeeland is het van belang de kwaliteit van de vanouds aanwezige groene vakantiedorpen te continueren. Deze kwaliteit wordt bedreigd door recreatiewoningen te realiseren met een vormgeving los van de context, met een te grote dichtheid, en zonder verweving met het landschap. Inzet ten aanzien van vrijetijdlandschappen is de ontwikkeling van het landschapspelijke netwerk, met een offensieve landschapsstrategie en de wens tot voorinvesteren.

Nu: In de huidige situatie wordt Waterdunen gekenmerkt door een smalle duin- en dijkzone met daarachter separaat een recreatieterrein en groengebieden. De buurtschappen 't Killetje en 't Zandertje sluiten hierop aan. Er is een scherpe grens met het open polderlandschap. Het belangrijkste verband tussen de kust en het achterland wordt gelegd door het zoetwaterkanaal, met het daarbij horende gemaal en kolk bij 't Killetje. Dit aansluitingspunt tussen achterland en kust is niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk als een bijzonder punt te beschouwen. Het gebied wordt ontsloten via bestaande dijk- en polderwegen; voor recreanten zijn de routes langs de kust en de verbindingen daarmee ter hoogte van de Puijendijk en de Kieweg van belang.

Straks: In het nieuwe Waterdunen wordt tussen 't Killetje en 't Zandertje een brede duingordel gerealiseerd en geïntegreerd met het aansluitende nieuwe getijdenlandschap. Zo ontstaat een meer vloeiende overgang tussen het duin- en polderlandschap. Dit geheel is bedoeld als samenhangende ruimte voor





natuur, toerisme en recreatie, inclusief verblijfsrecreatie: een groen recreatielandschap. Bestaande groen- of natuurgebieden als de bosjes bij 't Killetje en de Karrevelden bij 't Zandertje zijn buiten de transformatie gehouden, blijven bestaan en worden logisch onderdeel van het landschap. Ook de genoemde recreatieve verbindingen met het achterland blijven bestaan; nieuwe routes sluiten hierop aan. Een bijzondere relatie tussen kust en achterland (hier: het getijdengebied) wordt gelegd door het zoutwaterkanaal dwars op de kust, met de in- en uitlaat als verbinding met de Westerschelde.

Een bijzondere relatie tussen de kust en het achterland (hier: het getijdengebied) wordt gelegd door het nieuwe zoutwaterkanaal dwars op de kust, met de nieuwe in- en uitlaat en de te behouden kom als verbinding met de Westerschelde. Het geeft de positie aan waar Waterdunen met de kust (-recreatie) en het estuarium wordt verbonden, zoals het zoetwaterkanaal en gemaal dit doen voor polders en kust. Het past in de reeks van dergelijke punten aan de kust, bijvoorbeeld bij Cadzand-Bad, bij Zwarte Polder en bij Nummer Een. Nationale en regionale recreatieve routes van de kust en de paden van Waterdunen sluiten op dit punt op elkaar aan, evenals de landschapseenheden van kust en getijdengebied. De locatie kan gezien worden als één der ruimtelijke en recreatieve knooppunten aan de kust.

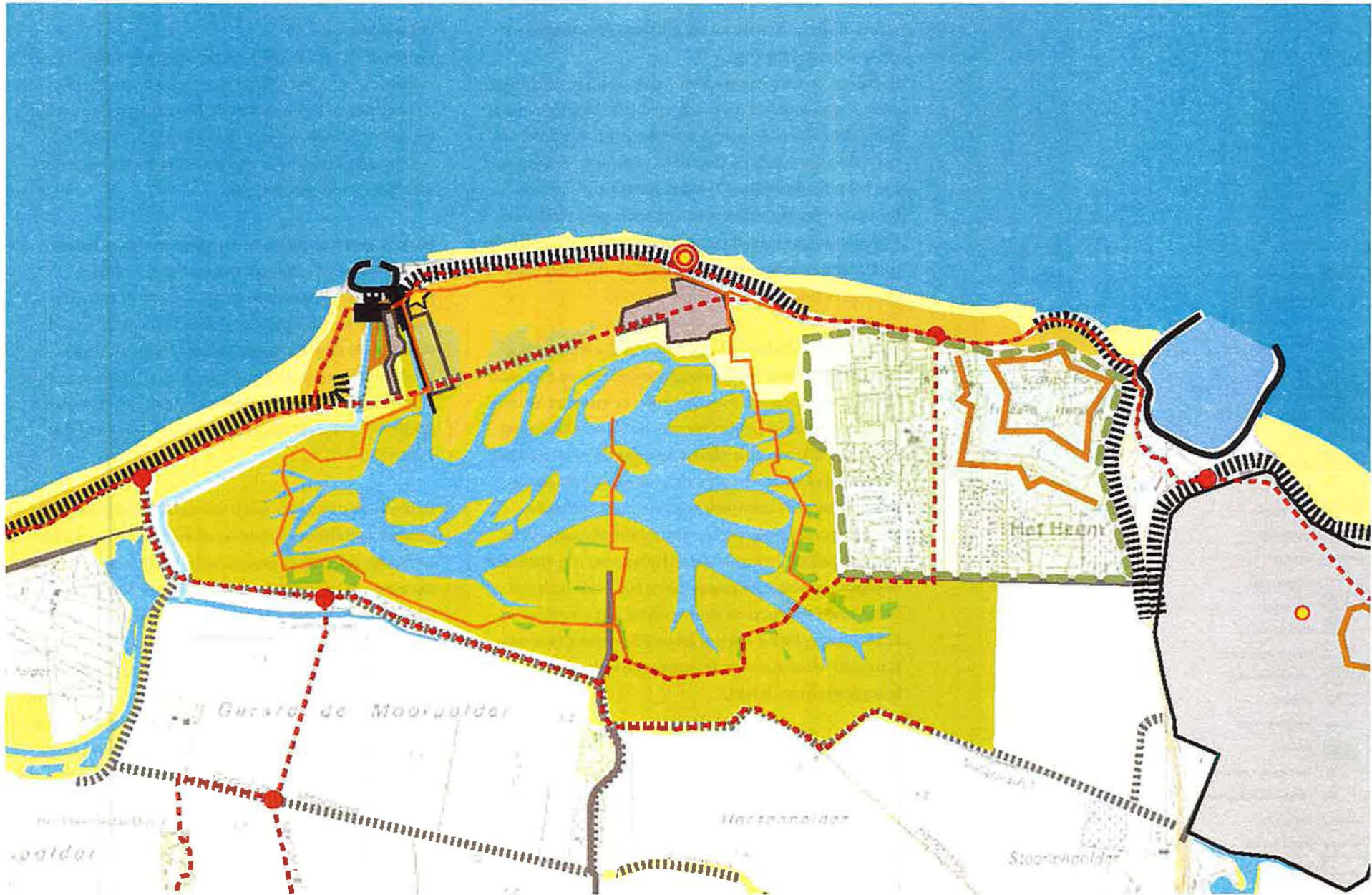
### Dijkenlandschap

Kernkwaliteit: Beeldbepalend is het agrarische karakter in de polders, met voornamelijk akkerbouw. De polders hebben een afwisselende verkavelingsstructuur en karakteristieke, veelal beplante binnendijken. Voor de polders is het behoud van openheid en accentueren van het dijkenpatroon met herstel van dijkbeplantingen wenselijk.

Nu: In Waterdunen zijn nu twee polders te onderscheiden: de Oud Breskens Polder en de Nieuw Breskens Polder.

Kenmerkend zijn de zeedijk, de dijk 't Zandertje tussen de twee polders, en de dijken (Puijendijk, Walendijk, Hogedijk, Nolletjesdijk) langs de Nieuw Breskens Polder. De haaks aansluitende wegen (Slikkenburgse weg en Langeweg) zijn de dragers van de rationele verkaveling van de Nieuw Breskens polder. Bijzonderheid zijn de aanwezige karrevelden bij 't Zandertje

Straks: In het plan Waterdunen worden alle polderdijken gehandhaafd en hun beplanting waar aanwezig behouden. De zeedijk wordt deels opgenomen in het duinlandschap. De dijk tussen de twee polders wordt bij buurtschap 't Killetje en bij buurtschap 't Zandertje gehandhaafd; het tussengelegen deel wordt opgenomen in het duinlandschap en deels begraven onder het zand. Zo worden de twee polders deel van één duin- en getijdenlandschap. Het verloop van de dijk blijft zichtbaar, doordat ter plekke van de dijk een fietspad is geprojecteerd. De Oud Breskens Polder wordt verder grotendeels een open getijdengebied, onderbroken door erven en hoogten met beplanting. Het verkavelingspatroon wordt vervangen door een geulenpatroon. De dragende wegen worden daarvoor onderbroken.





### Natuurlandschap

**Kernkwaliteit:** Het gebied kent uitgebreide natte natuurgebieden in en aansluitend aan voormalige krekken en geulen. Bijzondere natuurwaarden zijn te vinden in het Zwin (en het Grootte Gat ten zuiden van Oostburg).

**Nu:** Het huidige gebied van Waterdunen omvat geen natte natuurgebieden. Wel ligt in de directe nabijheid het Zwarte Gat/de Zwarte Gatsekreek. Binnen Waterdunen zijn enkele restanten van voormalige krekken te vinden in de belijning van enkele watergangen en in het microreliëf.

**Straks:** Waterdunen zal een nat gebied zijn met bijzondere natuurwaarden, verbonden met de kust en met de voormalige kreek 'Zwarte Gat en Zwarte Gatsekreek'. De kreekrestanten worden binnen Waterdunen opgenomen in het nieuwe krekkenpatroon, zonder afzonderlijk herkenbaar te zijn.

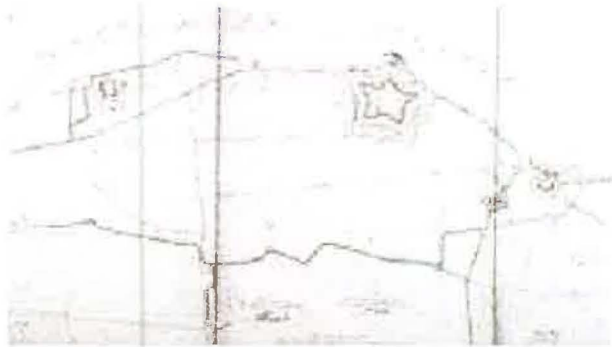
### Bijzondere bouwwerken

**Kernkwaliteit:** Dit betreft historische boerderijen, molens en monumentale bebouwing in de kernen en dorpsgezichten. Wens is deze te herstellen en consolideren, zodat deze als samenhangende ruimte voor natuur, toerisme en recreatie, inclusief verblijfsrecreatie kunnen functioneren in een groen recreatielandschap.

**Nu:** In het gebied Waterdunen is de vuurtoren een bijzonder object. Verder komen geen als bijzonder aangemerkte bouwwerken voor. Opvallend gebouw is het gemaal aan het einde van het zoetwaterkanaal in buurtschap 't Killetje (ook wel Nieuwe Sluis genoemd). Dit buurtschap en het buurtschap 't Zandertje zijn opvallende clusters van bebouwing ('historisch' in termen van de Welstandsnota van de gemeente Sluis). Er



referentiebeelden voor Waterdunen



Breskens en de daarbij gelegen vestingswerken 1837



kaart van fort Willem I / Napoleon (1939)



historische kaart uit 1857

zijn geen bijzondere of beschermde stads- of dorpsilhouetten van belang voor Waterdunen.

Straks: In het nieuwe Waterdunen blijft de vuurtoren bestaan. De buurtschappen 't Zandertje en 't Killetje blijven herkenbare eenheden. Nieuw bijzonder element is de in- en uitlaatsluis aan de kop van het zoutwaterkanaal. Het nieuwe kanaal is aanleiding voor bijzondere bebouwing: een nieuwe stap in de ontwikkeling van Nieuwe Sluis.

#### Staats-Spaanse Linies

Kernkwaliteit: Een groot aantal voormalige forten en schansen is goed herkenbaar in het landschap. Het herstel of accentueren van een aantal forten, schansen, liniedijken en voormalige inundatievelden en het verder ontwikkelen van de toeristisch recreatieve toegankelijkheid en betekenis is inzet.

Nu: Het gebied Waterdunen en de directe omgeving ervan hebben een bijzondere militaire geschiedenis, met als zichtbare erfenis het Fort Prins Hendrik (het voormalige Fort Imperial) ten oosten van Waterdunen. Van het Fort Napoleon, eens gelegen in de noordoostpunt van Waterdunen zijn de contouren nog zichtbaar in het maaiveld en de ordening van het huidige recreatieterrein Napoleonhoeve. Overige elementen, zoals voormalige batterijen, zijn verdwenen.

Straks: Voor het nieuwe Waterdunen vormen de militaire geschiedenis en de forten een inspiratiebron. Aarden verschaningen zijn gehanteerd om erven of recreatieruimten een plek te geven in het getijdenlandschap. Het fort Napoleon wordt niet hersteld: op de locatie verschijnt een groot duin als deel van de zeekering.

#### Weidsheid en hoogbouw

Kernkwaliteit: Het provinciale omgevingsplan ziet ruimte, weidsheid en openheid van het agrarische buitengebied, de natuurgebieden op het land en de Deltawateren als belangrijk deel van de Zeeuwse beeldkwaliteit. Het omgevingsplan stelt dat 'hoogbouw in of aan de rand van gebieden die hun kwaliteit ontleen aan openheid en weidsheid de beeldkwaliteit op een hoger schaalniveau kan aantasten'. Hoogbouw kan aan de andere kant ook de beeldkwaliteit versterken door het versterken en benadrukken van de bebouwingsstructuur in de vorm van een landmark. Landmarks zijn echter bedoeld om een plek te benadrukken die een speciale betekenis heeft en hebben alleen effect als ze 'uniek zijn in de omgeving'. Buiten de bebouwde kom en aan de randen van kernen wordt een maximale hoogte van 12 m gehanteerd; binnen de bebouwde kom is dat in 'niet-dragende kernen' 15 m. De nota stelt verder dat 'wanneer aangetoond wordt dat de hoogte en massa van een bouwwerk niet zal leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving, van de aangegeven hoogtes kan worden afgeweken'.

Nu: Waterdunen kent in de huidige situatie één hoog gebouw dat fungeert als 'landmark' en dat is de vuurtoren. Voorheen stond er nog een lichtbaken aan de rand van de kolk. In de omgeving gelden als hoge bebouwing de kerken van de dorpen en de hoogbouw van Breskens en Cadzand.

Straks:

Het plan Waterdunen omvat een nieuw 'landmark' naast het in- en uitlaatwerk aan het einde van het zoutwaterkanaal. De landmark omvat het bezoekerscentrum en hotel met voorzieningen als restaurant en lounge. Deze locatie heeft zoals aangegeven

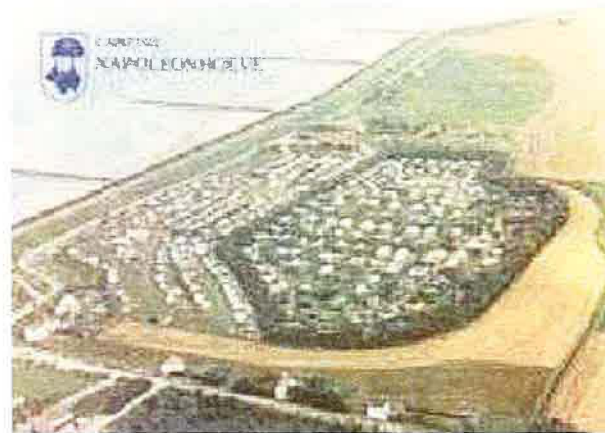
zowel een belangrijke functionele als ruimtelijke betekenis als onderdeel van de kust en als onderdeel van Waterdunen.

### Identiteit van het verblijfscomplex op ruimtelijk en toeristisch vlak

In het toeristische concept voor het nieuwe verblijfsrecreatiegebied (zoals o.a. beschreven in 'Napoleon Hoeve, Grontmij 2002) staan centraal de begrippen 'landschappelijk', 'rust en ruimte' en 'comfort'. Inzet is het aanbieden van actief beleefbare natuur (voor landschapsbelever tot internationale natuurvorser) als deel van een uitgebreide kustzone in combinatie met een luxe en comfortabel verblijf met voorzieningen op de achtergrond. Daarbij staat integratie van landschap, natuur en recreatie in één (verblijfsrecreatiegebied) voor ogen. Daarmee sluit het concept aan op de recreatief sterke punten van de kust van West Zeeuws-Vlaanderen en wil het ten volle inspelen op en bijdragen aan het (oude en nieuwe) landschap met haar kernkwaliteiten.

Voor de uitwerking is 'eerlijk, goed en up-to-date' de leidraad: met echte natuur in de nabijheid van de woningen, de kampeermiddelen en de hotelkamers. Deze natuur is beleefbaar in het onderkomen, aanwezig voor de deur, zichtbaar binnen en buiten het gebied en actief te beleven via routes. Het verblijfsrecreatieterrein heeft verblijven, wegen en parkeervelden die door plaatsing en vormgeving opgenomen zijn in het landschap. Met een intelligent systeem voor het regelen van de toegankelijkheid van wegen en verblijven, binnen een verder via paden vrij toegankelijk gebied. Het terrein is duurzaam ingericht wat betreft water, energie, transport en uitstraling. Dit is te vertalen in een brede range aan verblijven, van eenvoudig tot luxe, met 'natuurbeleving' als centraal thema. Door het sterke accent op landschap, rust

en ruimte, en de optimale beleving daarvan door de bezoeker in alle facetten met een integraal natuur- en recreatielandschap als basis, zal het verblijfsrecreatiecomplex zich sterk onderscheiden van bestaande complexen en een positie verwerven op de internationale markt. Het complex is erbij gebaat om de kwaliteit van het landschap en de landschapsbeleving van binnenuit en van buitenaf te optimaliseren.



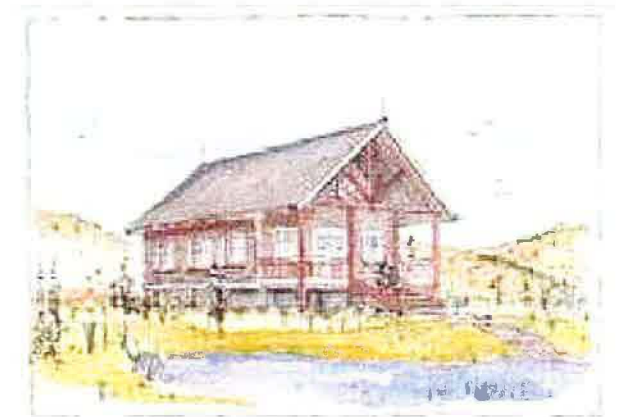
ansichtkaart Napoleonhoeve, 80-er jaren



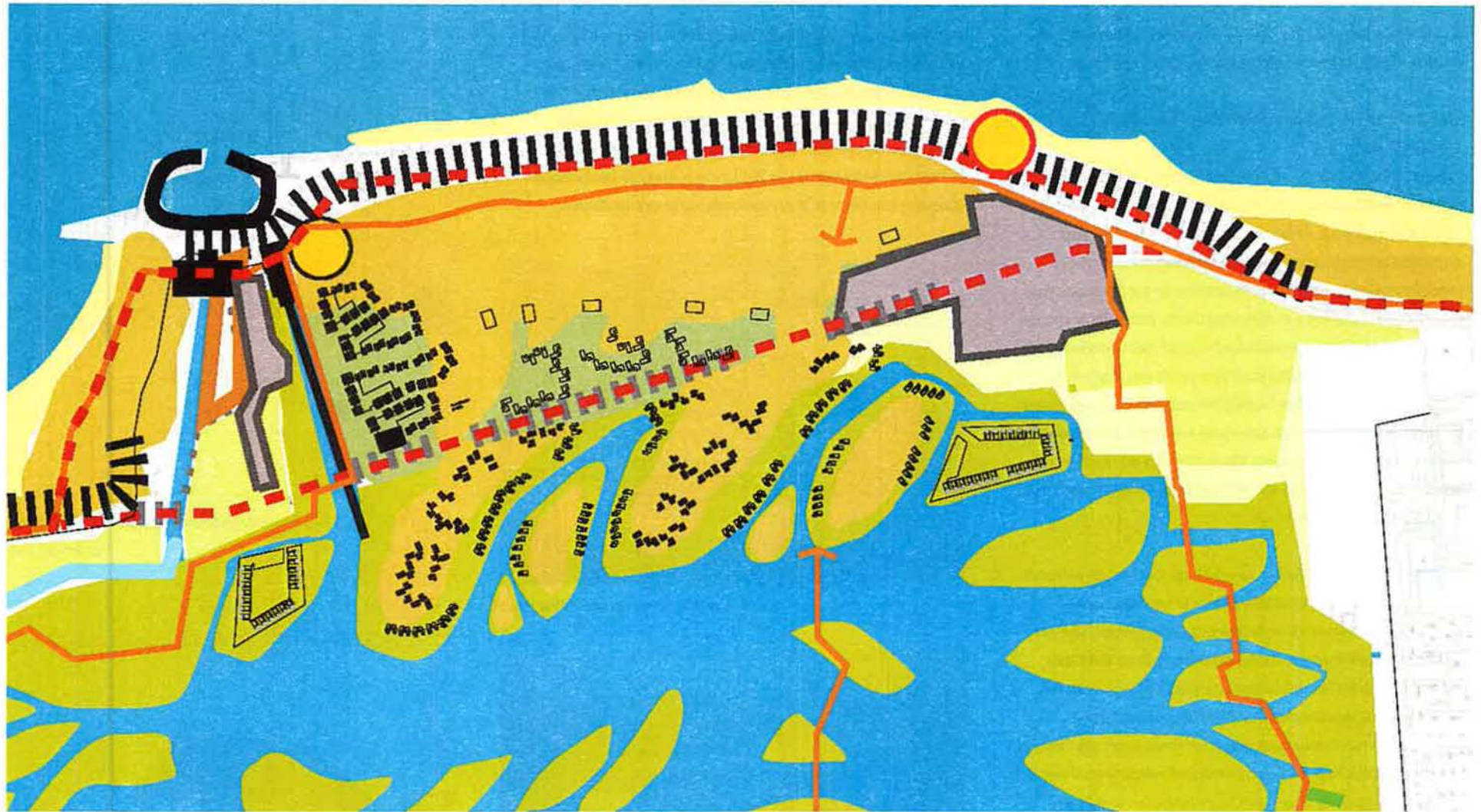
foto Napoleonhoeve, 80-er jaren



referentiebeelden uit rapport 'Napoleonhoeve'  
Grontmij, 2002



referentiebeeld uit rapport 'Beeldkwaliteitplan Waterdunen'  
Hooft Graafland, 2007



## 2 aandachtspunten voor optimalisatie

### 1. Vormgeving volume landmark hotel/bezoekerscentrum

De landmark geeft de positie aan waar Waterdunen met de kust(-recreatie) en het estuarium wordt verbonden. In- en uitlaat, dijk en duin zijn de landschappelijke dragers op dit knooppunt. Het is daarnaast deel van Nieuwe Sluis met haar beoogde boulevard. In het inrichtingsplan is deze positie nog onvoldoende uitgebuit en vertaald naar vereisten.

Opgave is:

Het uitwerken van het programma, het volume, de oriëntatie en de stromen van het hotel/bezoekerscentrum als publieke locatie en knooppunt aan de kust: te verbinden met en te relateren aan de niveaus van de dijk, in- en uitlaat en het duin (o.a. als het gaat om de hoogte en de zichtbaarheid van het gebouw); te verbinden met de boulevard, lettend op routing van verkeer en publiek en lettend op mate van aansluiting qua beeld op de beoogde bebouwing aan de boulevard; met in de uitstraling een representatie van haar bijzondere positie aan de kust en van Waterdunen als natuurlijk gebied.

Voorlopige inzet (mede in relatie tot beeldkwaliteit) is om uit te gaan van een hoogte van maximaal 15 meter als de onderbouwning daarvoor te leveren is. Gevraagd wordt in het beeldkwaliteitplan scherp te krijgen wat er mogelijk is binnen de 12 meter begrenzing en welke winst er m.b.t. ruimtelijke kwaliteit er eventueel te behalen is met een ontwerp tot 15 meter.

### 2 Karakteristiek bebouwing en boulevard Nieuwe Sluis

De nieuwe slag in de ontwikkeling van Nieuwe Sluis is bijzonder door zijn hechting aan het zoutwaterkanaal en de beoogde intensiteit van het gebruik van de publieke ruimte en aansluitende voorzieningen. Het onderscheidt zich van 't Killetje en in bepaalde mate van (de bebouwing in) het aansluitende duin- en getijdengebied. De boulevard met het kanaal, de in-/uitlaat en de voorzieningen vormen een attractie op zich. De waterbeweging (getijden, inclusief springtij) en de regulering daarvan is een aantrekkelijk en uit te buiten fenomeen, met als hoogtepunten de momenten van het toelaten van het water. In het inrichtingsplan is de verhouding tussen boulevard - bebouwing - duin en getijden-landschap nog onvoldoende helder en niet optimaal.

Opgave is:

Het beoogde karakter van Nieuwe Sluis aan de boulevard opnieuw tegen het licht houden wat betreft het verband tussen Nieuwe Sluis en de bebouwing van het duinlandschap. Hierbij gaat het om het vormgeven van een meer attractieve boulevard (inclusief in- en uitlaat) en een verduidelijking van de relatie tussen de boulevard en de aanliggende bebouwing. Verheldering van de beoogde karakteristiek en woonkwaliteit van de bebouwing is nodig.

### 3. Continuïteit van enkele hoofdroutes

Het netwerk van routes zit in hoofdlijnen goed in elkaar. Met betrekking tot de hoofdroutes is het voor het beeldkwaliteitplan van belang hun kwaliteit te benoemen. Bijzondere

aandacht vraagt de continuïteit van de noord-zuid route dwars door Waterdunen, de route over de oude dijk en de ringweg binnen het verblijfsrecreatieterrein. Opgave is de kenmerken bij de continuïteit te benoemen en waar nodig de ligging van de routes bij te stellen.

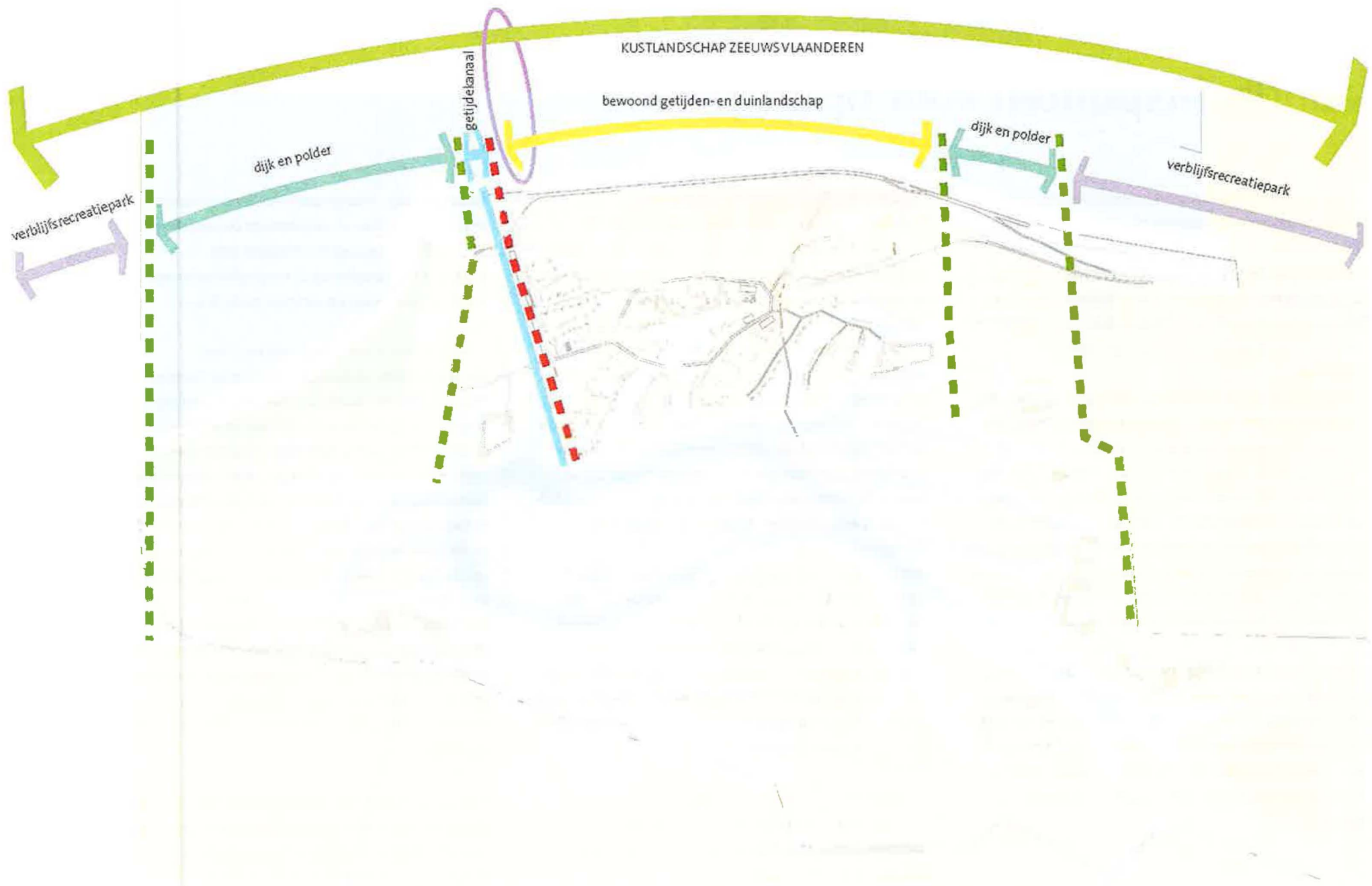
### 4. Integratie bebouwing rand getijdengebied

Waterdunen moet als deel van een 'groen recreatielandschap' gaan functioneren, waarbij het duin- en getijdenlandschap drager is voor bebouwing en bijzonderheden als het zoutwaterkanaal de opbouw beïnvloeden. Uitkomst moet zijn een compositie met een afwisselend en samenhangend beeld van bebouwing en groen/landschap aansluitend op de omgeving. Ten aanzien van de rand van het getijdengebied is het nodig de beoogde compositie te verhelderen en te versterken ten gunste van een meer divers en landschappelijk beeld.

Opgave is:

De afwisseling van groen/landschap en bebouwing tot uitdrukking te brengen en te tonen; de bebouwing in het getijdengebied beter en minder opvallend op te nemen in het getijden- en duinlandschap met behoud van een optimale beleving van het getijdenlandschap vanuit het verblijfsrecreatiegebied.

Oplossingen voor al deze opgaven zijn verkend en na bespreking in de projectgroep vertaald in lokale aanpassingen van het inrichtingsplan en in middelen voor de regie op beeldkwaliteit, te vinden in de volgende hoofdstukken.



## 3 componenten voor beeldkwaliteit

### Kustopbouw

In de opbouw van de kust is het gebied Waterdunen te beschouwen als een landschappelijk (of groen) segment, waar kust en polder op elkaar aansluiten. Dit segment onderscheidt zich van ('rode') segmenten met concentraties van verblijfsrecreatie direct achter de zeekering, waarbij de aansluiting tussen kust en polder ontbreekt. Voor Waterdunen en het verblijfsrecreatieterrein houdt dit het volgende in: de (oude en nieuwe) landschappelijke onderlegger is dominant in de ordening en het beeld van het gebied. Dit geldt ook voor het verblijfsrecreatieterrein, dat te beschouwen is als een bewoond duin- en getijdenlandschap, waarin de overgang kust-(getijde-)polder in een brede zone is vormgegeven en waarbinnen de bebouwing is geïntegreerd.

Aan weerszijde van het bewoonde landschap liggen twee delen waar getijdenpolder en zeekering direct op elkaar aansluiten; binnen deze delen is geen nieuwe bebouwing geprojecteerd, zodat de verblijfsrecreatieterreinen niet aaneenrijgen;

Bijzonderheid is het zoutwaterkanaal dat dwars op de kust de verbinding maakt tussen Westerschelde en getijdenpolder; ook het bestaande zoetwaterkanaal legt een bijzondere relatie tussen estuarium en achterland. Het zoutwaterkanaal vormt de drager van Nieuwe Sluis, een herkenbaar nieuw buurtschap in Waterdunen.

Het (reeds bestaande) verblijfsrecreatieterrein ten oosten van Waterdunen biedt in haar huidige opzet geen ruimte voor landschappelijke integratie of vervlechting. Een groene randzone zal voor een aantrekkelijke groene aanblik moeten zorgen. Hierin is voorzien in het inrichtingsplan.

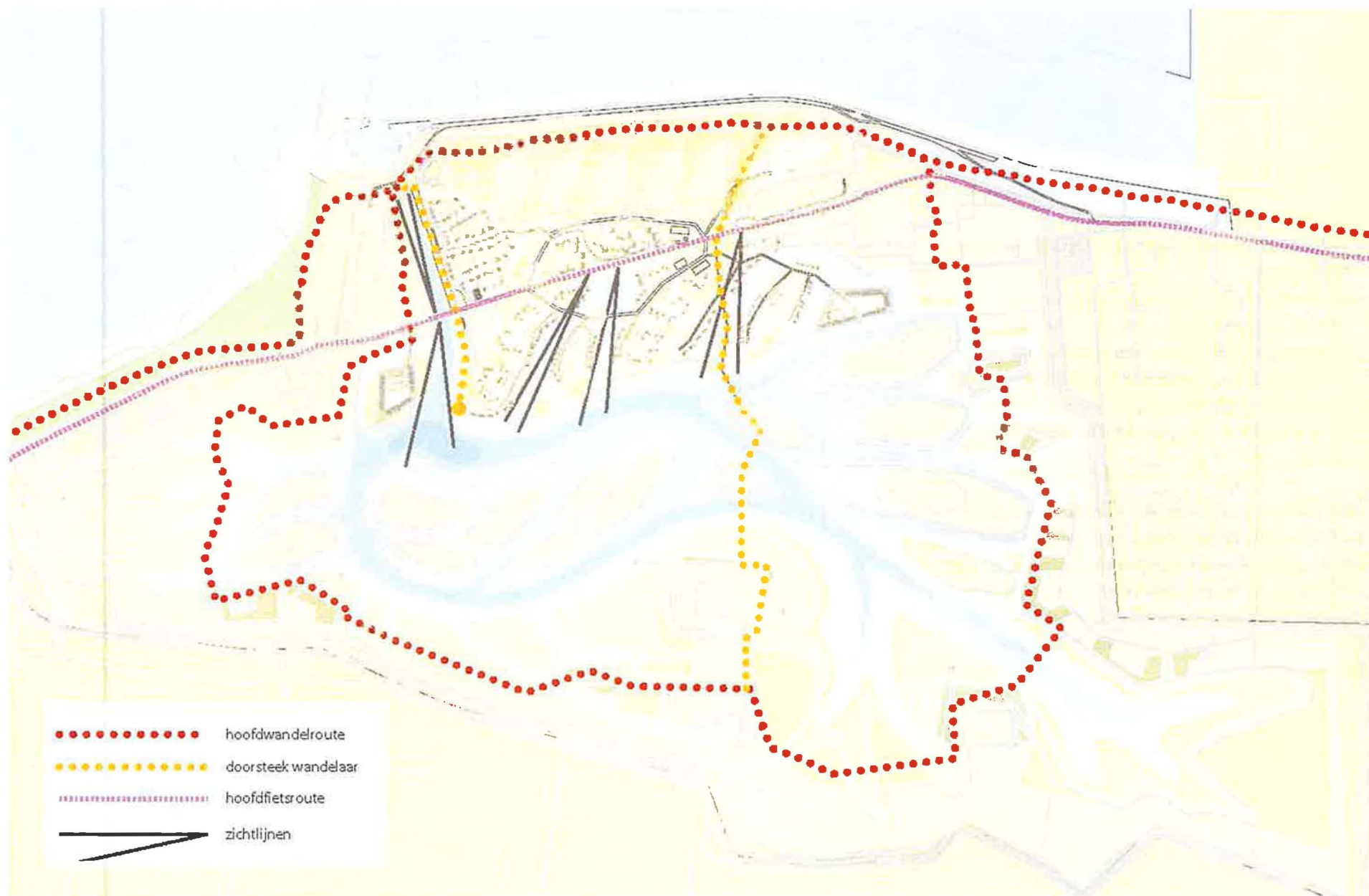


### Bewoond landschap

Het bewoonde landschap van het verblijfsrecreatieterrein is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Het hoge duincomplex van de zeekering direct aansluitend op de zeedijk;
- Een duinvallei tussen dit hoge duin en de oude dijk;
- Het getijdenlandschap ten zuiden van de oude dijk;
- Dwars op deze aansluitende zones zijn een aantal duinruggen gelegen die het geheel samenbinden tot een gedifferentieerd duinlandschap;
- De boulevard aan het kanaal met het 'landmark' aan de dijk.

Dit landschap is basis voor de wijze van integreren en de typering van bebouwing. Het landschap is gegeven in het inrichtingsplan. De verblijven, die variëren van tenten en eenvoudige constructies tot luxe woningen krijgen hierin een geëigende plaats, vorm en uiterlijk. De beeldkwaliteitsregels die in dit plan zijn weergegeven betreffen de verblijven in de vorm van gebouwen.



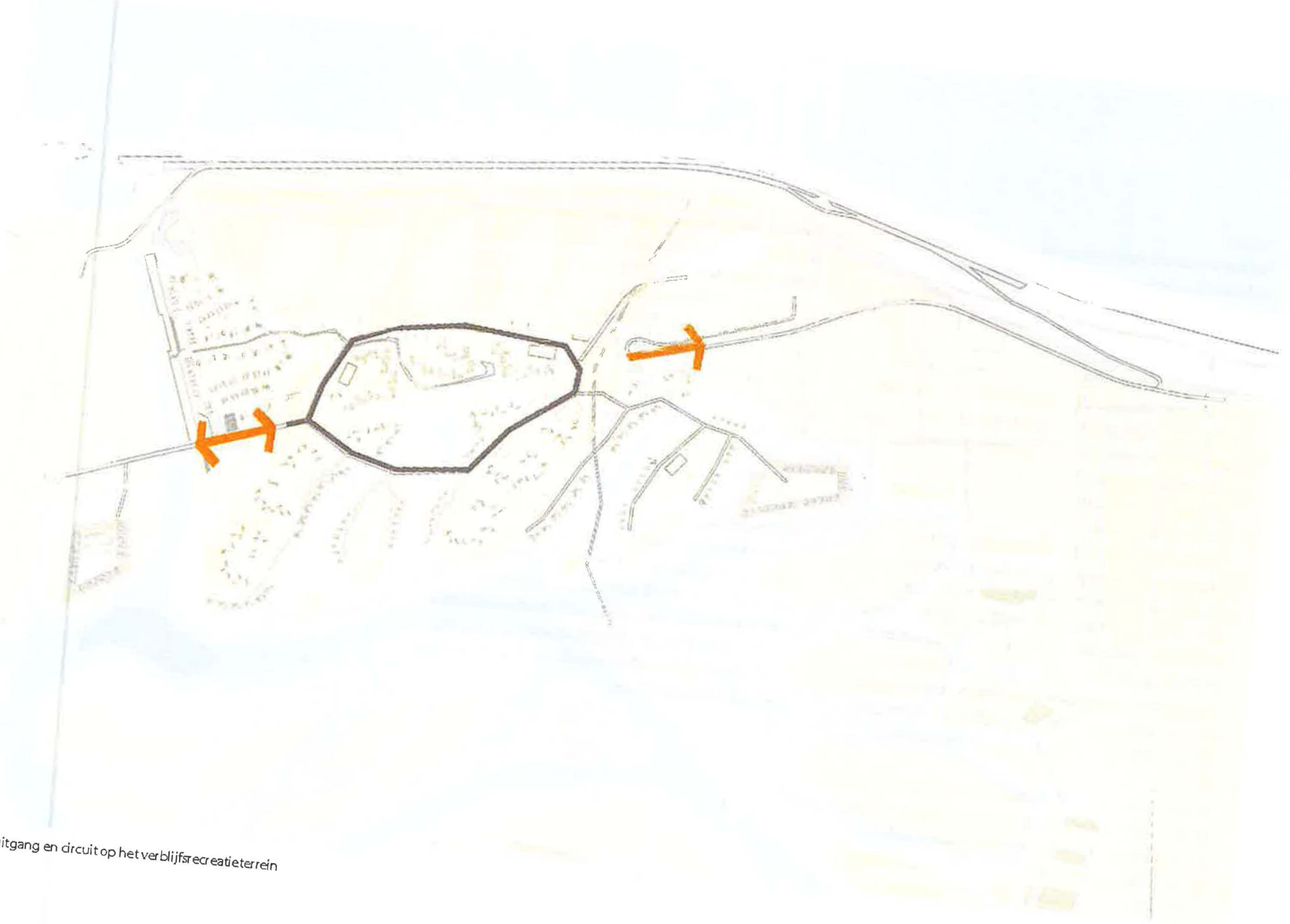
## Routes

Een aantal routes functioneert op het niveau van Waterdunen en hoger. Voor deze routes zijn functionele en ruimtelijke continuïteit van belang. Deze routes zijn ook van betekenis voor de opbouw van het verblijfsrecreatieterrein en de bebouwing.

- Kustroute/landschapscircuit voor wandelaars: dit is een pad bovenop het hoge duin, met uitzichten over estuarium en Waterdunen. Door de hoge ligging kijkt de wandelaar over de kampeermiddelen op de nabijgelegen camping heen. Van belang zijn het handhaven van afstand tot de camping (ca 35 m) en afwisseling van uitzicht en afscherming richting camping.
- Kustroute voor fietsers: deze bestaat uit een gestrekt fietspad dat de oude dijk volgt. Van belang is de continuïteit, kwaliteit en het openbare karakter van de lijn te garanderen. Ter plekke van het verblijfsrecreatieterrein ligt het fietspad op de oude dijk, los van de ontsluitende infrastructuur van dat terrein. De woningen, parkeerplaatsen en voorzieningen liggen op afstand van het pad (minimaal ca 30 m). Bebouwing, reliëf en beplanting laten regelmatig zichten toe op het getijdenlandschap en het zoutwaterkanaal.
- Doorsteek langs zoutwaterkanaal; deze doorsteek verbindt de dijk met het bezoekerscentrum en het getijdengebied en een uitzichtpunt aldaar. Deze doorsteek is één geheel met Nieuwe Sluis, met wederzijdse relaties tussen bebouwing en de route. Vanuit de route is er vol zicht op de bebouwing.

Vanuit de bebouwing is er zicht op de route en de gebruikers, dat een deel van de levendigheid van Nieuwe Sluis vertegenwoordigt. Daarnaast is het van belang comfort en privacy van gebruikers van de bebouwing te waarborgen. Aan de zuidzijde eindigt de route in een "point de vue". Het pad klimt hier flank van de duinrug op en gaat vervolgens op een nader vorm te geven wijze "de lucht in" waardoor een spectaculair uitzichtpunt op redelijke hoogte (ca. + 6m NAP) over het getijdenlandschap ontstaat.

- Doorsteek door het getijden- en duinlandschap; dit is een min of meer 'verscholen' route dwars op de kustzones. Uitzichten worden afgewisseld met afgeschermd plekken. De gehele route heeft een groen en landschappelijk karakter. In het getijdengebied bestaat zij uit een reeks verhoogde eilanden; deze loopt door tot in het verblijfsrecreatiegebied. Bebouwing, parkeerplaatsen en kampeermiddelen blijven op afstand van deze route (minimaal 30 m) en/of zijn afgeschermd via reliëf of beplanting. De doorsteek ligt los van de ontsluitende infrastructuur van het verblijfsrecreatieterrein.

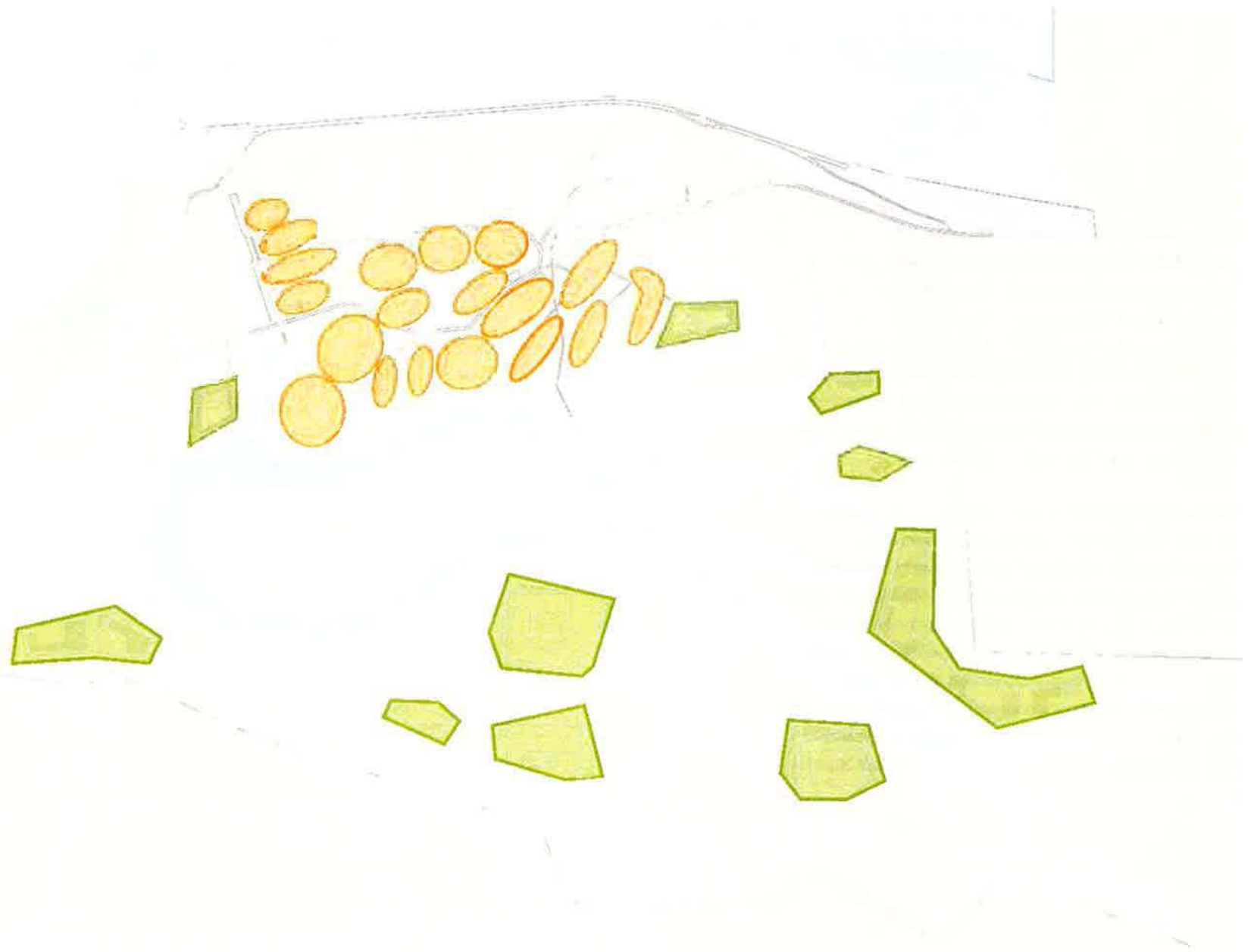


24 in- en uitgang en circuit op het verblijfsrecreatieterrein

#### In- en uitgangen en circuit

De in- en uitgangen van het verblijfsrecreatieterrein zijn landschappelijk gemarkeerde momenten. Zowel vanaf de oost- als de westzijde loopt de weg vanaf maaiveld omhoog tot het ter plekke van één van de duinruggen zijn hoogste punt bereikt. Van daar heeft men zicht over het bewoonde landschap. Via een lagergelegen, intern circuit met aansluitende insteekwegen is het terrein verder ontsloten. Het circuit toont tevens het bewoonde landschap in al zijn facetten: het is een gecomponeerde landschapsbeleving. Het circuit wordt gebruikt door auto's, fietsers en wandelaars.

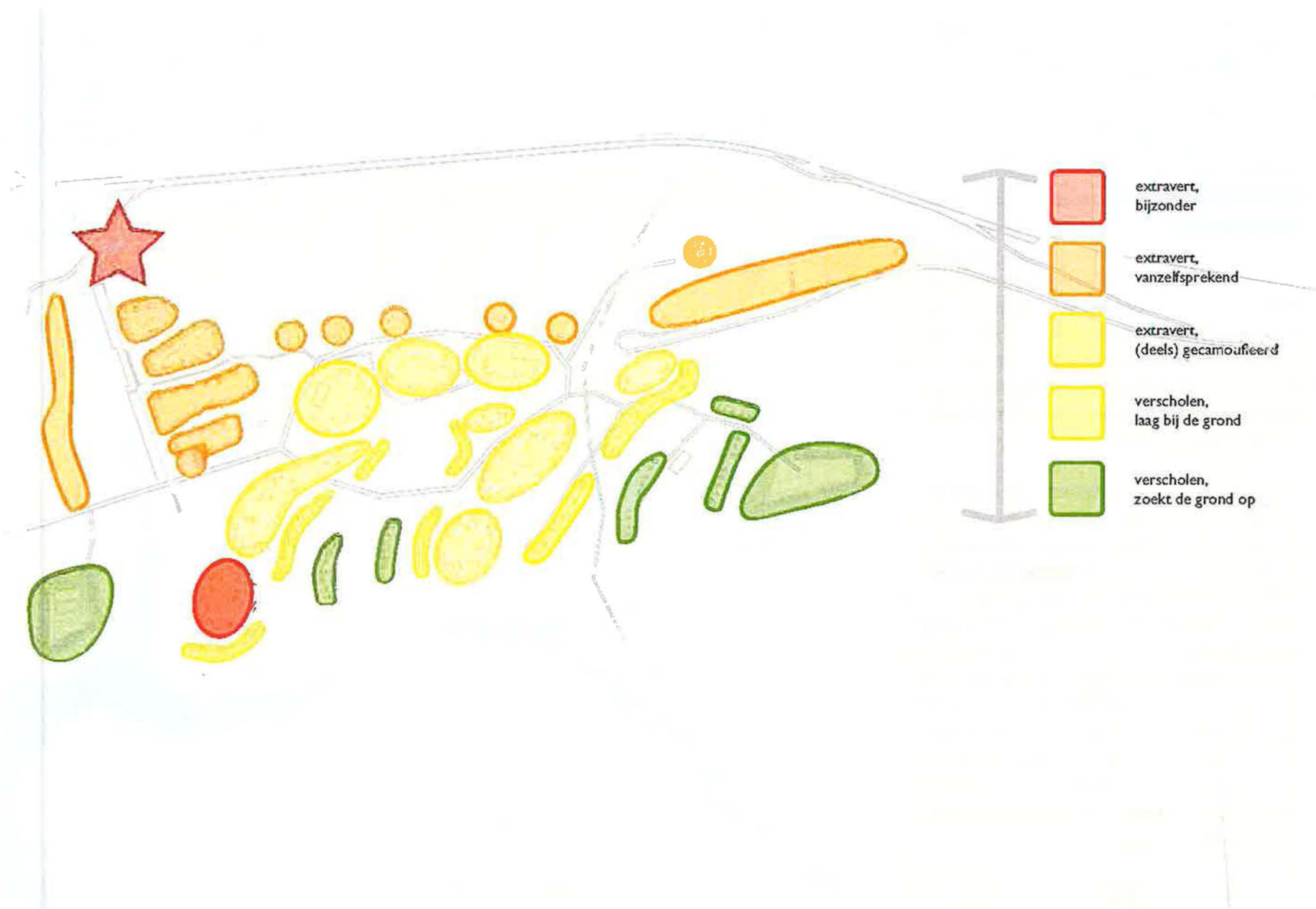
Het circuit omvat een zone van minimaal 25 m, waarbinnen te vinden zijn een weg van 5 m breed met bermen van 1,5 m breed en een voetpad van 2 meter. De overige delen zijn onbebouwd en hebben een groen voorkomen, wat wil zeggen dat ze begroeid zijn of benut worden voor (niet direct aan de weg gelegen) parkeerterreinen omgeven door opgaande beplanting. Het type begroeiing varieert met het landschap. Er is afwisselend zicht op bebouwing en op groen of water. De entremomenten kennen een groene omgeving zonder bebouwing in de directe nabijheid (afstand minimaal 20 m).



## Groepen

Woningen worden in groepen in het landschap geplaatst. Daardoor ontstaan herkenbare groepen van woningen, die bewoners hun 'plek' in het landschap bieden. De vrije ruimte tussen de clusters is onderdeel van een aaneengesloten groene ruimte. Deze opzet houdt een relatieve concentratie van woningen binnen clusters in, ten gunste van vrije ruimte die als landschappelijke context voor de clusters dient. Binnen de clusters worden woningen zodanig gepositioneerd, dat goede individuele landschapsbeleving wordt gerealiseerd en individuele of collectieve buitenruimte beschikbaar is.

De gemiddelde dichtheid van het verblijfsrecreatieterrein is maximaal 10 woningen per ha. De clusters liggen minimaal 40 m uiteen (gerekend van randbebouwing tot randbebouwing). Een cluster omvat circa 20-25 woningen. Parkeren vindt plaats in collectieve parkeerruimtes in de nabijheid van de clusters. De parkeerruimtes zijn door beplanting, reliëf of andere voorzieningen onderdeel gemaakt van het landschap. De groepen worden op een wijze in het landschap geplaatst, die aansluit op eenheden die te vinden zijn in Waterdunen. De groepen in of aan het duinlandschap zijn te beschouwen als 'buurtschappen' vergelijkbaar met 't Killetje of 't Zandertje; de groepen in het getijdengebied zijn verwant met de schansen en erven die als 'occupatieplekken' in dat getijdengebied te vinden zullen zijn.



### Integratie van gebouwen

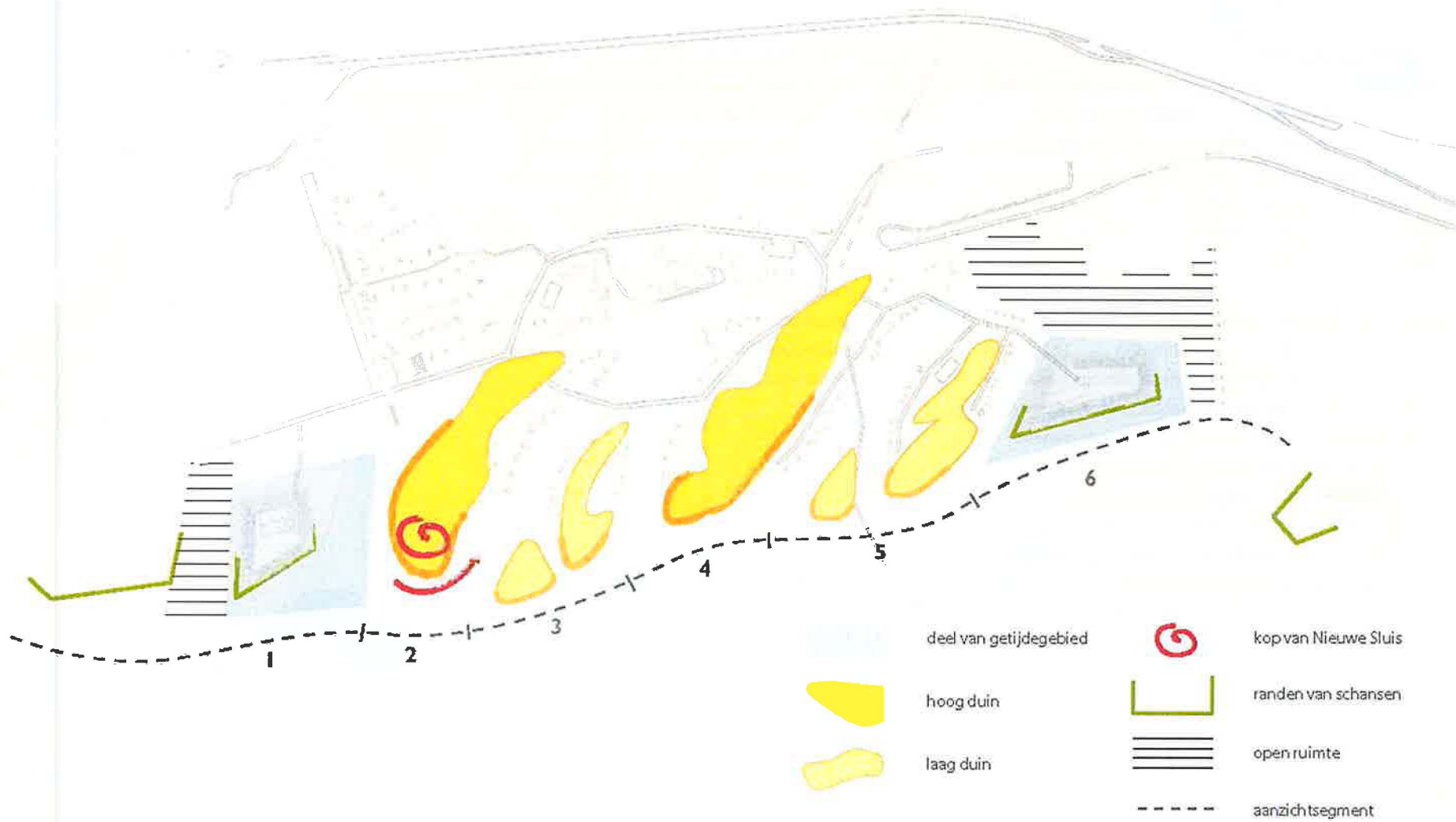
De wijze waarop de bebouwing zich toont naar de omgeving is verbonden met de positie van de bebouwing in het landschap. Dit is omgezet in richtlijnen voor de vorm van integratie van de bebouwing in het landschap. Daarmee wordt mede de wijze van tonen van het landschap vanuit de woningen geregisseerd. Voor de wijze van tonen is een reeks van extravert tot verscholen gehanteerd.

- Extravert, bijzonder. De bebouwing zoekt de hoogte op en is zichtbaar vanuit een wijdere omgeving. Deze bebouwing markeert bijzondere plekken. Twee locaties zijn aange-merkt, beide aan het zoutwaterkanaal en verbonden met Nieuwe Sluis: het punt waar kanaal en dijk raken en het punt waar het kanaal het getijdenbekken instroomt.
- Extravert, vanzelfsprekend of (deels) gecamoufleerd. De bebouwing ligt zichtbaar maar weinig nadrukkelijk in het landschap, zonder bijzondere vormen van expressie of verhulling. Het betreft de bebouwing van Nieuwe Sluis en de gebouwen van de camping. Ook de bebouwing van 't Killetje en 't Zandertje kan zo getypeerd worden.

- Extravert, (deels) gecamoufleerd. Idem, maar met enige vorm van verhulling. Het betreft de bebouwing in het duinlandschap (duinvallei, duinruggen).
- Verscholen, laag bij de grond. De bebouwing blijft laag en is laaggelegen. Daardoor en door de landschap-pelijke context (in dit geval achter of aan duinen) biedt de bebouwing een min of meer verscholen positie.

Betreffende een deel van de bebouwing langs de krekken:

- Verscholen, zoekt de grond op. Idem, maar deels ook bedekt (in de grond opgenomen). Het betreft de bebouwing in het getijdebekken en een deel langs de krekken.



### Landschappelijke rand getijdengebied

Met voorgaande middelen wordt ook de rand van het getijdengebied gecomponeerd. Het volgende aanzicht (getoond van west naar oost) staat voor ogen:

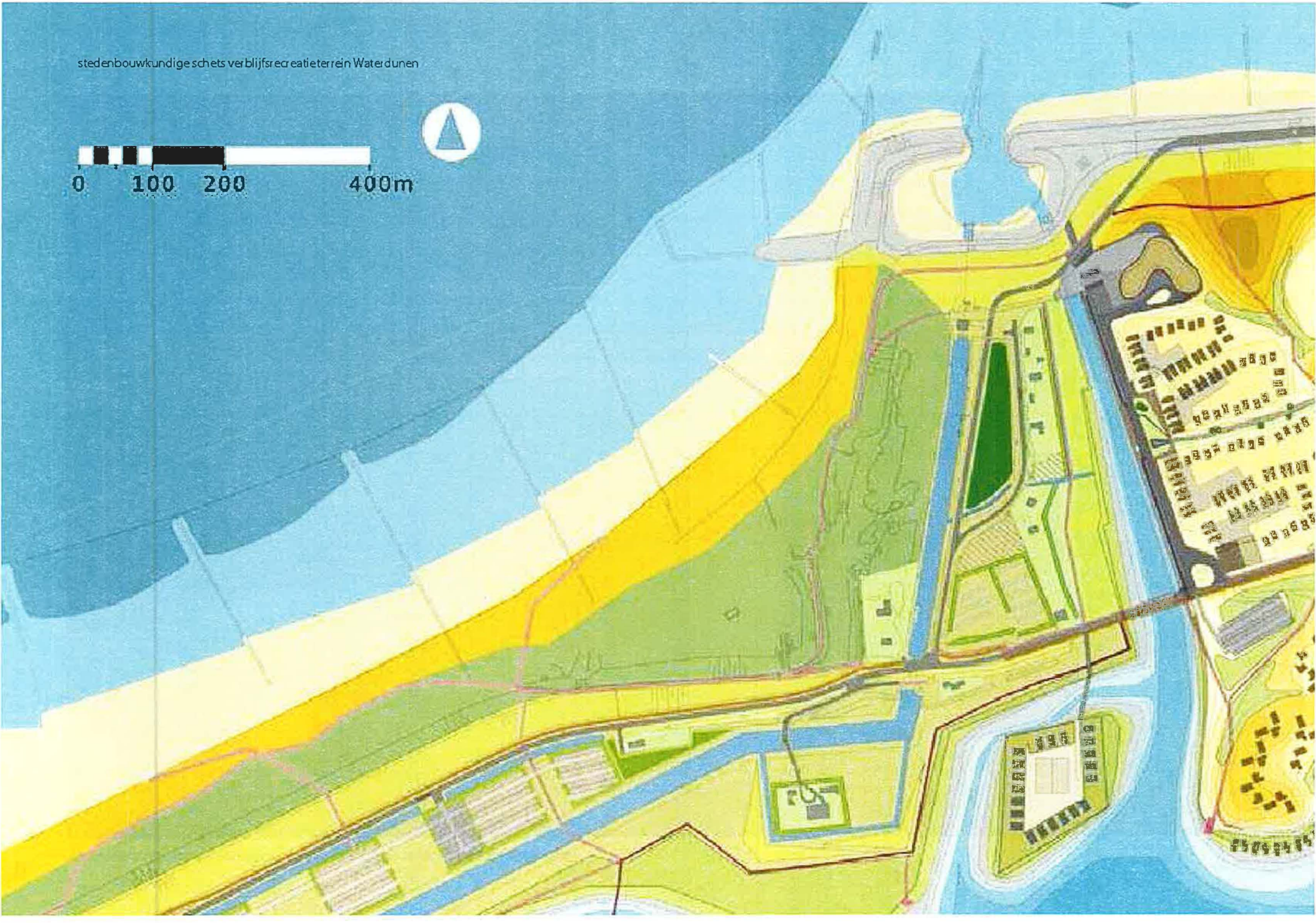
1. Een brede geulmond met een cluster verholten bebouwing. Dit cluster moet zodanig liggen dat het zicht vanaf het getijdenkanaal en vanaf de bestaande woning aan de Walendijk richting getijdenbekken niet belemmerd wordt.
2. Een hoge duinrug met op de kop een manifeste concentratie van diverse typen bebouwing ter hoogte van Nieuwe Sluis/de mond van het getijdenkanaal op en aan een hoog en groot duin. De noordwestelijke flank van de rug is zo opgebouwd, dat richting Nieuwe Sluis het duin domineert. De zuidoostkant van het duin kent bebouwing; deze beperkt zich tot de flank en beslaat niet de top zodat van het duin een visueel afscherpende werking uitgaat.
3. Ten oosten daarvan een kleiner duin (of aantal duinen) tussen getijdengeulen. Het duin is alleen aan de west- en oostzijde aan de voet in de overgang naar het getijdengebied bebouwd. De kop is hoog en onbebouwd, zodat een landschappelijke aanblik ontstaat met enige visuele afscherming van de bebouwing aan de krekken.
4. Weer een hoge duinrug, nu zonder bebouwing op de kop. De westzijde kent bebouwing; deze beperkt zich tot de flank en beslaat niet de top zodat van het duin een visueel afscherpende werking uitgaat richting getijdenbekken.
5. Een aantal kleine duinen tussen geulen. Eén duin is een onderdeel van de eilandenreeks waarover de noord-zuid route door Waterdunen loopt. Dit duin is onbebouwd en zorgt met zijn hoogte voor een mate van visuele afscherming van de bebouwing aan de krekken. Het tweede duin is alleen aan de west- en oostzijde aan de voet in de overgang naar het getijdengebied bebouwd. De kop is hoog en onbebouwd, zodat ook hier een landschappelijke aanblik ontstaat met enige visuele afscherming van de bebouwing aan de krekken.
6. Tenslotte een ruim schorren- en karreveldengebied met een cluster verholten bebouwing. De afstand van het cluster tot de rand van het zuidelijk deel van 't Zandertje is zodanig dat beide ruimtelijk gescheiden blijven en dat ruime uitzichten vanuit 't Zandertje mogelijk blijven.





Impressie van het aanzicht op het verblijfsrecreatieterrein en het hotel, gezien vanaf de Puijendijk

stedenbouwkundige schets verblijfsrecreatie terrein Waterdunen





## 4 kwaliteitsbewaking en richtlijnen voor beeldkwaliteit

### 4.1 De dimensies van kwaliteitsbewaking

Waterdunen heeft een hoge ambitie. Het gebied zal, zoals eerder omschreven, via integrale ontwikkeling een vernieuwd landschap creëren met hoge en samenhangende kwaliteiten op het vlak van kustverdediging, natuur, recreatie, toerisme en landschap. Het waarmaken van deze ambitie steunt op drie pijlers.

#### 1. Formele regie

Formele regie vindt plaats via het inpassingsplan en het Welstandsbeleid. In het inpassingsplan zijn voorschriften opgenomen die een ietwat "ruimer", maar strikt, bindend en niet onderhandelbaar kader vormen. Een afwijking van de voorschriften in het inpassingsplan is alleen mogelijk via een aanpassing van het inpassingsplan met de daarvoor nodige procedures. De voorschriften die worden opgenomen in het inpassingsplan zijn aan het eind van dit hoofdstuk herhaald.

De Welstandstoets vindt plaats via een integrale afweging van de kwaliteit van bouwontwerpen en de mate waarin zij voldoen aan de toetskaders, te weten de algemene eisen van Welstand onder het Welstandsregime "Nieuwbouw" en de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan. De richtlijnen van dit beeldkwaliteitplan zijn in het vervolg nader uitgewerkt. Zij bieden een "nauwer" kader dan het inpassingsplan. Anders dan bij de voorschriften uit het inpassingsplan, kan de Welstandsc commissie in een enkel geval wel besluiten om enige afwijking van de regels toe te staan indien dit een toegevoegde waarde oplevert voor het grote geheel.

Andersom biedt het voldoen aan de regels van het beeldkwaliteitplan nog geen garantie voor goedkeuring door de commissie, indien deze van mening is dat het ontwerp niet voldoet aan de algemene eisen van Welstand.

In dit beeldkwaliteitplan zijn specifieke richtlijnen opgenomen die per landschappelijk milieu de oriëntatie en hoofdvorm van de bebouwing, hun materialisatie en onderlinge samenhang omschrijven. Deze richtlijnen zijn voornamelijk gemotiveerd vanuit de landschappelijke onderlegger, de (landschappelijke) beleving van en in het gebied en de principes hoe huizen groepen in het bewoonde landschap kunnen vormen. Daarom zijn deze richtlijnen soms strenger (bijvoorbeeld voor de landmarklocatie, langs de boulevard en voor de duinruggen) en soms vrijer (bijvoorbeeld voor de duinvallei). De richtlijnen scheppen duidelijke kaders in relatie tot de integratie van groepen gebouwen in het landschap en laten veel vrijheid over voor een nadere uitwerking van woninggroottes en -types, grootte van de overige (niet woon-) programmaonderdelen, ontwerp handschrift of bouwstijl en definitieve stedenbouwkundige verkaveling.

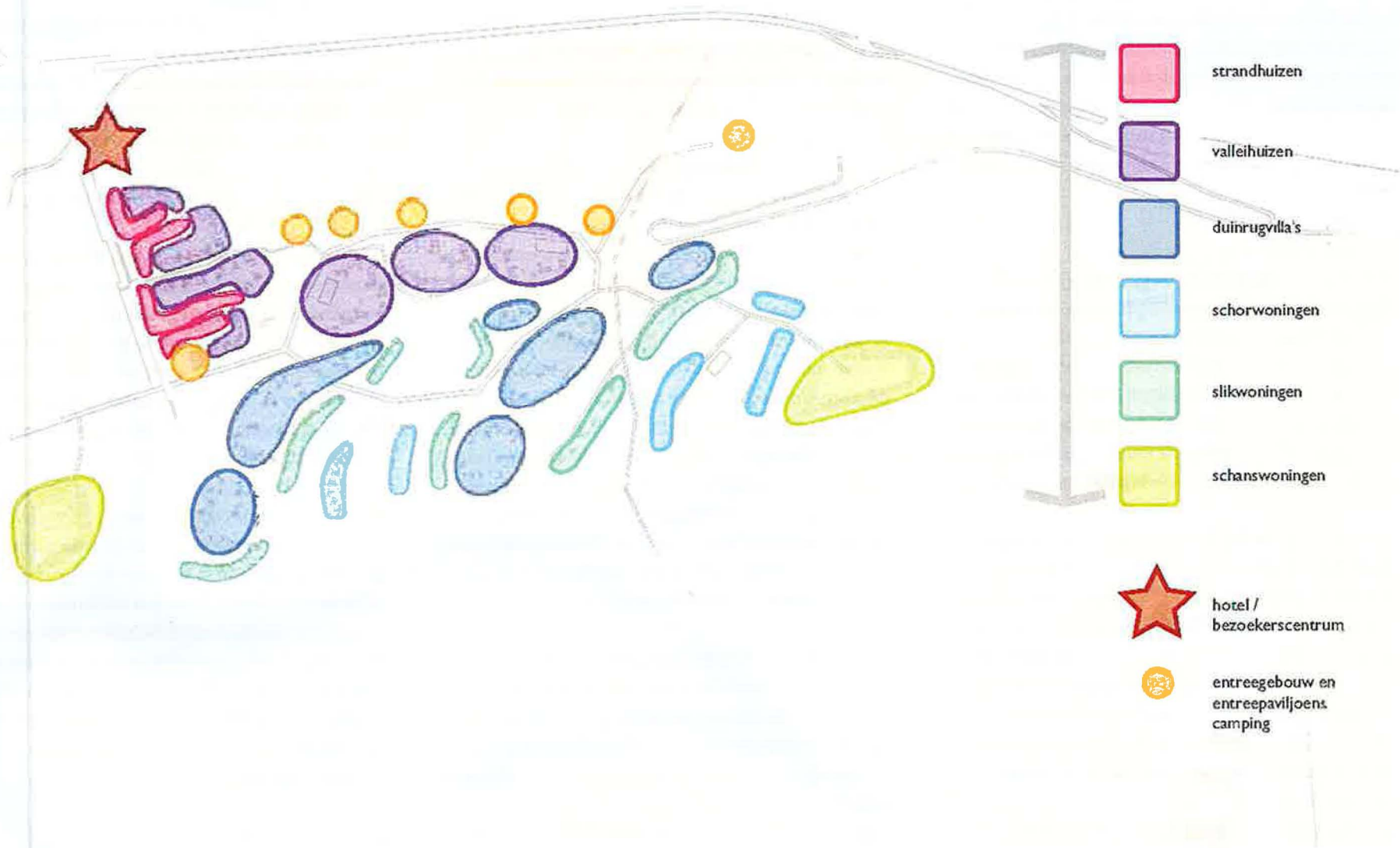
2. Integrale afstemming en gebiedsbrede coördinatie van belangrijke ambities, bijvoorbeeld de duurzame agenda  
De formele regie richt zich met name op de inpasbaarheid van een individueel bouwvolume. Verschillende belangrijke ambities dienen echter gebiedsbreed opgepakt en uitgewerkt te worden. Een belangrijke bouwsteen is onder andere het nader uitwerken van een vooruitstrevende duurzame agenda,

het realiseren van een geheel energieneutraal gebied en een ecologische integratie van de bebouwing door het voorkomen van schadelijk licht in de nachtsituatie. Dit vertaalt zich ook naar gebruik van "Cradle 2 Cradle" natuurlijke materialen, het beleefbaar maken van duurzame lifestyle, beweging en natuurevaring en het inzetten van energiekringlopen zoals bijvoorbeeld een warmte/koude netwerk in het gebied.

Voorafgaand aan het uitwerken van individuele gebouwen zal daarom een integrale stedenbouwkundige uitwerking van het verblijfsrecreatiegebied met grote nadruk op duurzaamheid en energieverbruik worden gemaakt. Hierin zijn in ieder geval een onderbouwing van de energieneutrale gebiedsopzet en vertaling naar de collectieve maatregelen in het gebied en de individuele maatregelen per gebouw, alsmede een verlichtingsplan opgenomen.

#### 3. Coördinatie van het ontwerpproces

Om de kwaliteit en integraliteit van de totale ontwikkeling te waarborgen zullen een stedenbouwkundige en een landschapsarchitectonische supervisor worden aangesteld. De supervisor overlegt met de Welstandsc commissie over de voortgang van de planontwikkeling en geeft aan de commissie per bouwplan advies. De Welstandsc commissie geeft het uiteindelijke advies over bouwplannen op basis van de Welstandscriteria, het advies van de supervisor en de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan.

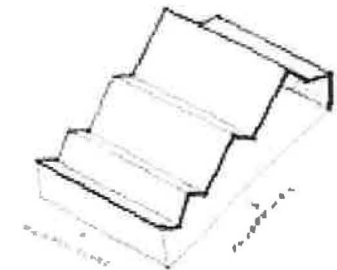
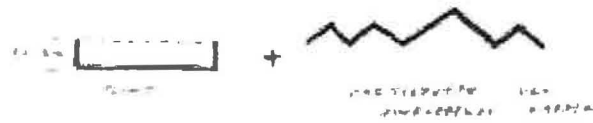
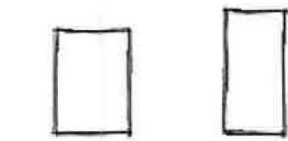


#### 4.2 De beeldkwaliteitsrichtlijnen per bebouwingstypologie

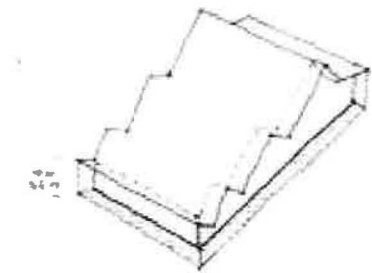
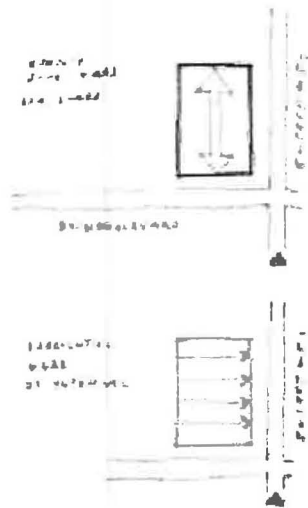
Voor de verschillende bebouwingstypen in het verblijfs-recreatieterrein zijn in dit hoofdstuk richtlijnen opgesteld voor de beeldkwaliteit. Per bebouwingstype worden de richtlijnen beschreven, onderbouwd met referentiebeelden en illustratieve verkenningen. Aan het einde zijn de richtlijnen voor de verschillende types samengevat in een matrix. In hoofdstuk 4.3 is vervolgens een aanzet gedaan hoe op basis van dit beeldkwaliteitsreglement een vertaling naar bindende voorschriften voor het inpassingsplan kan worden gedaan. Om verwarring te voorkomen: de onder 4.3 voorgestelde maximale maten en hoogten komen niet altijd overeen met de maten uit het beeldkwaliteitsreglement. Het zijn meestal net iets ruimere marges, welke een bepaalde marge toelaten om enige architectonische vrijheid en inpasbaarheid van voortschrijdend inzicht te behouden voor de verdere uitwerking.

In de afbeelding hiernaast is te zien waar de verschillende bebouwingstypologieën gepositioneerd zijn in het landschap.

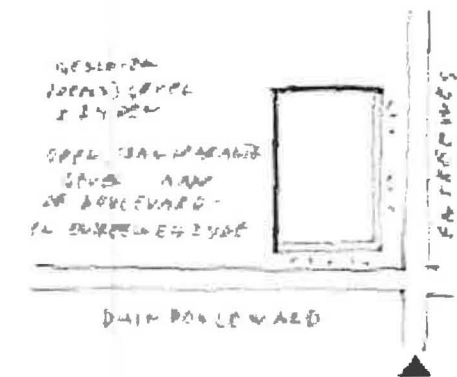
# entreegebouw



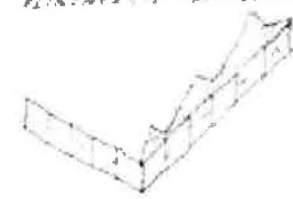
Aanpak van de entree van de gebouwen  
 - de entree van de gebouwen  
 - de entree van de gebouwen  
 - de entree van de gebouwen



de entree van de gebouwen  
 - de entree van de gebouwen



de entree van de gebouwen  
 - de entree van de gebouwen  
 - de entree van de gebouwen



de entree van de gebouwen  
 - de entree van de gebouwen  
 - de entree van de gebouwen

### Entreegebouw

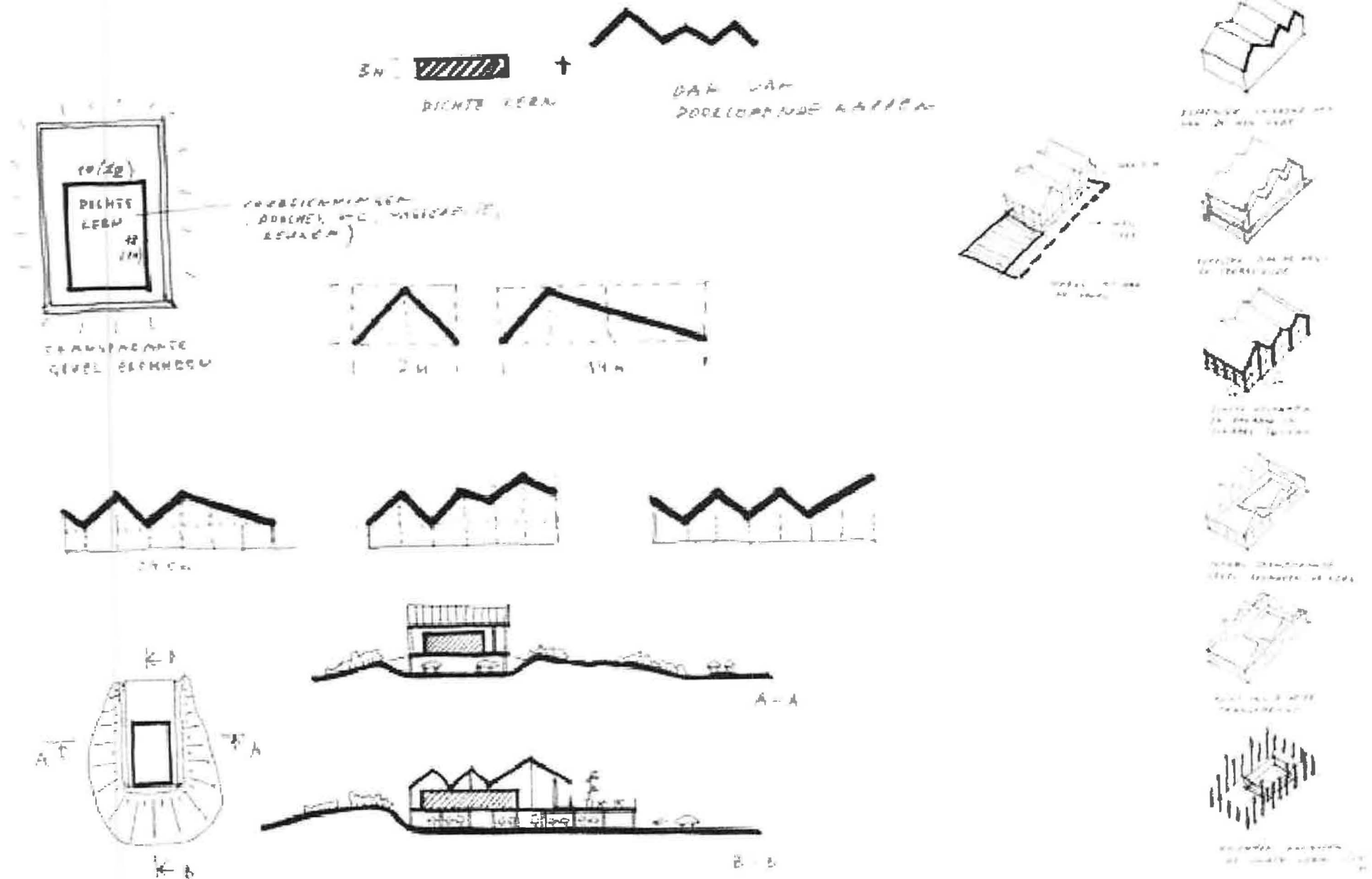
Het entreegebouw is een open en uitnodigend paviljoen waarin informatievoorzieningen, administratie, een supermarkt en een zwembad gehuisvest kunnen worden. In vormgeving en uitstraling is het entreegebouw een hechte familie met de zes entrepaviljoens van de duincamping. Met betrekking tot de duurzame agenda op het terrein, zijn deze collectieve voorzieningen tevens bron- en verdeelpunten van het warmte-/koude- en energienetwerk in het terrein. Door concentratie van de grootste verbruikers van warmte (sanitaire voorzieningen, zwembad) en koude (supermarkt) en gebruik van de grote dakvlakken voor warmteopwekking kan veel winst behaald worden.

#### Beeldkwaliteitsreglement:

- Functies in één laag georganiseerd, max. hoogte 8m ten opzichte van het maaiveld;
- Maximale afmeting 45 x 30m, met de lange kant naar de entreeweg;
- Open (glazen) gevel naar entreeplein en entreeweg;
- Sculpturaal en beeldbepalend dak bestaande uit meerdere segmenten (geen simpel puntdak) van riet, hout of ander vergelijkbaar materiaal in de natuurlijke verschijningsvorm;
- Gebruik van de materialen glas, hout en/of riet bepalen het beeld, overige materialen worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm.



# entreepaviljoens duincamping



### Entrepaviljoens duincamping

De entree- en voorzieningenpaviljoens van de duincampingclusters bundelen voorzieningen, maken een publiek terras boven (een deel van) de parkeerplaatsen en creëren ontmoetingsplekken. Zij vormen een hechte familie met het entreegebouw (zie pagina 40 en 41).

#### Beeldkwaliteitsreglement:

- Functies in één laag georganiseerd, max. hoogte 6m boven maaiveld;
- Maximale afmeting 28 x 20 m, lange kant naar de rondweg;
- Houten publiekterras boven de parkeerplaatsen max. 1m boven het verhoogde maaiveld rond het gebouw, terras kan rondom of naar het zuiden gemaakt worden;
- Open (glazen) gevel naar de rondweg;
- Sculpturaal en beeldbepalend dak bestaande uit meerdere segmenten (geen simpel puntdak) van riet, hout of ander vergelijkbaar materiaal in zijn natuurlijke verschijningsvorm;
- Gebruik van de materialen glas, hout en/of riet bepalen het beeld, overige materialen worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm.



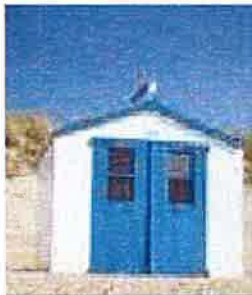


## Strandhuizen

De strandhuizen staan op een duintalud boven de duinboulevard en langs de duinsteegjes. Het zijn kleine vrijstaande huizen in een 'dorpse' setting.

Beeldkwaliteitsreglement:

- Maximale afmeting 6m x 11m exclusief terras, max. hoogte 7m, minimale afstand naar volgend gebouw 3m;
- (Duinboulevard) aan de kant van de boulevard een ruim houten privéterras op 2m boven boulevardniveau, boven duintalud, bereikbaar met een trapje vanuit de boulevard;
- (Duinsteegje) houten privéterras dat uitkomt op een houten pad in het duinsteegje;
- Symmetrisch puntdak dat naadloos overgaat in de zijgevel van riet of hout of vergelijkbaar materiaal als een soort "schil"; alle strandhuisjes hebben exact dezelfde geometrie en verschijningsvorm van hun "schil";
- Voor- en achtergevel als lichte invulling, hier kan variatie in materiaal en vormgeving ontstaan;
- Gebruik van de materialen glas, hout en/of riet bepalen het beeld, overige materialen worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm.



+ 7.0 NAP

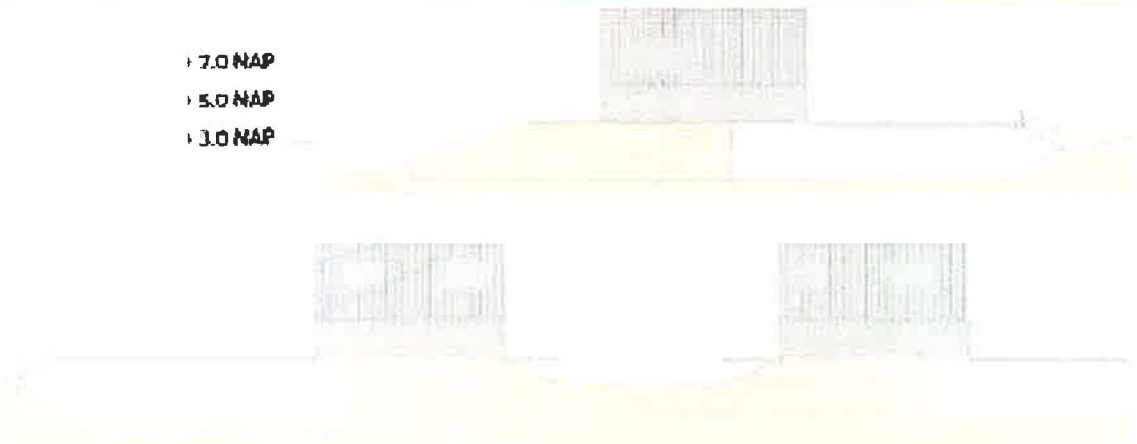
+ 5.0 NAP

+ 3.0 NAP

+ 7.0 NAP

+ 5.0 NAP

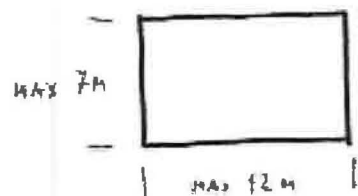
+ 3.0 NAP



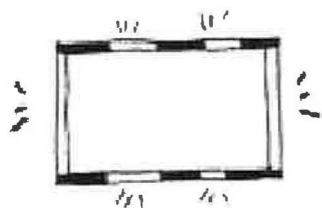
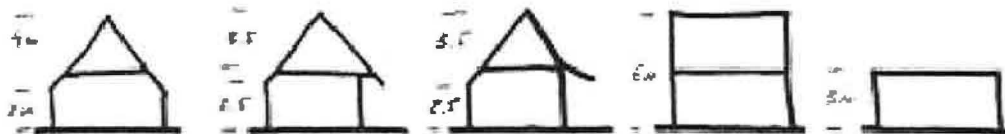
doorsnedes strandhuizen in het landschap

# valleihuizen

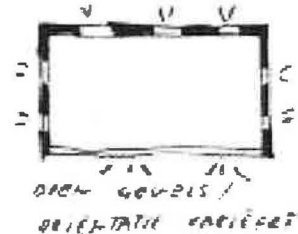
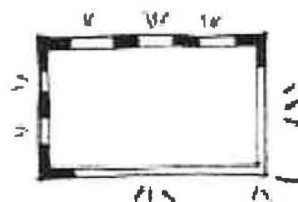
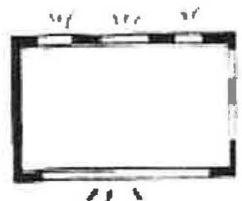
VEEL DIEPTE/BRÖDTE IN BUNNVOEM (MET EN ZONDER KAP.)  
1 OF 2 LAAGS



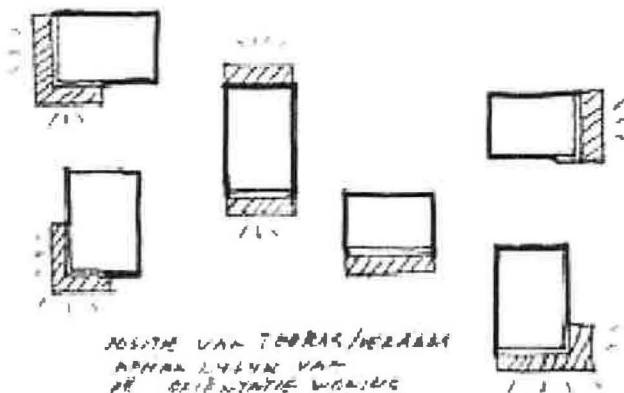
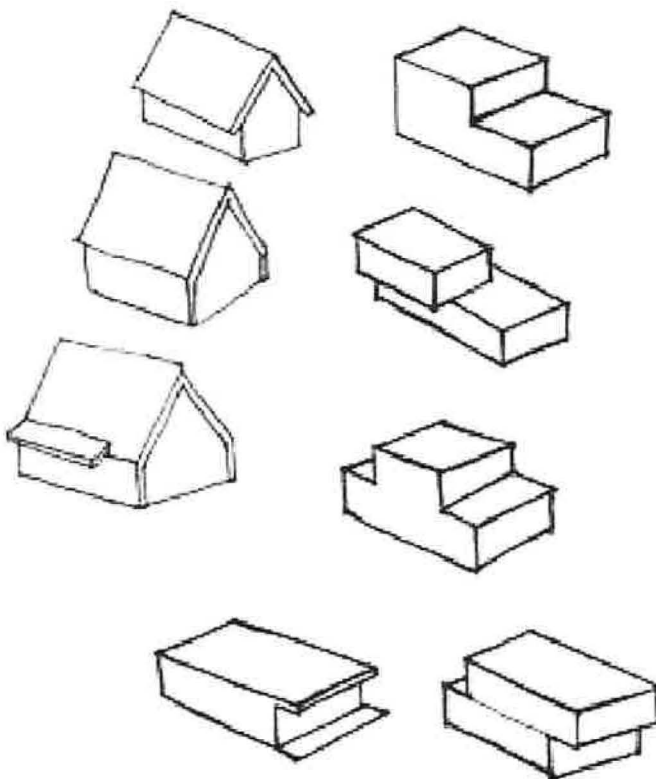
ALLE  
MATEW TOT  
MAXIMALE  
AFMETINGEN



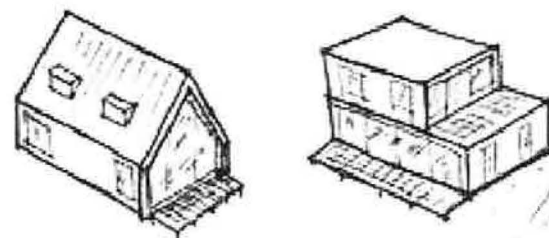
OP  
BESCHRIJF  
GEVE  
NOUWSE



DIEPTE GOEDS /  
ORIENTATIE KANIEER



POSITIE VAN TERRAS/BERAAM  
AFHANGIG VAN  
DE ORIENTATIE WAAING



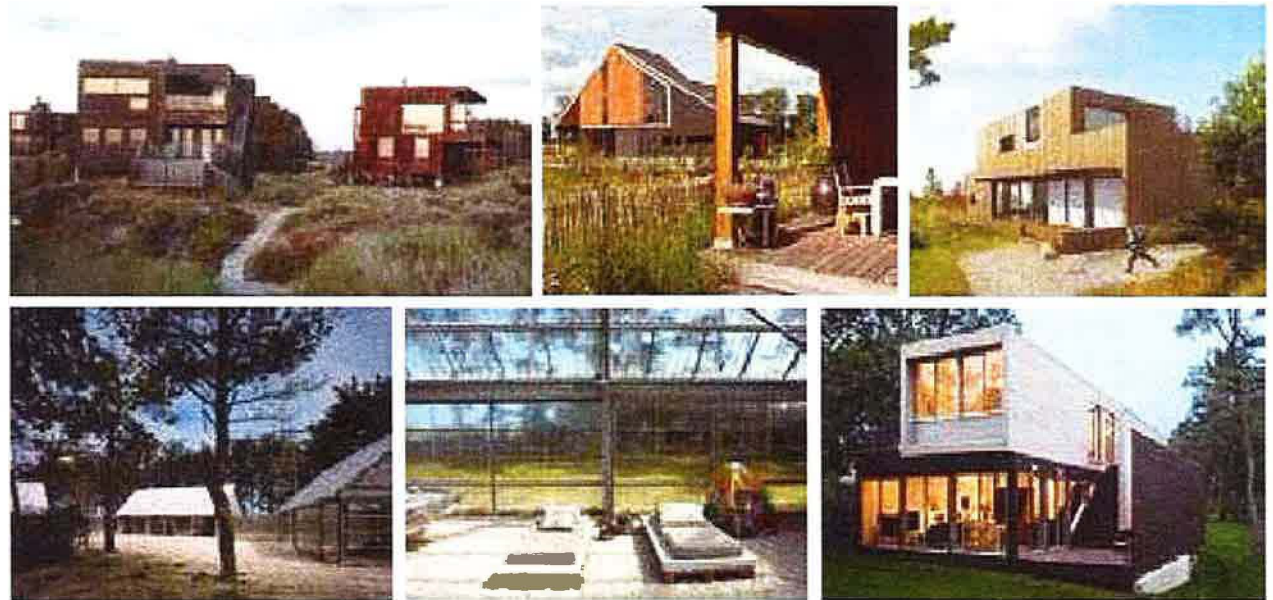
VEEL  
ADRESSEERING

### Valleihuizen

In de duinvallei en aan de duinrand kan in een meer beschutte setting een grote variatie aan vrijstaande huizen ontstaan.

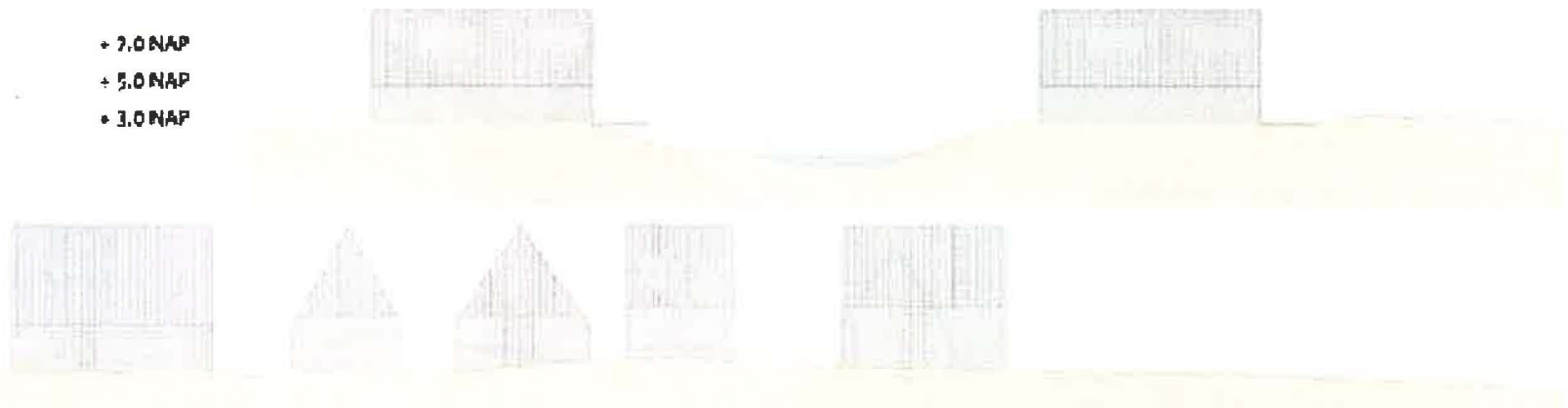
Beeldkwaliteitsreglement:

- Maximale afmeting 7m x 12m, maximale hoogte 8m, vrijheid in dakvorm en geometrie;
- Oriëntatie op een hof, gebouwen staan niet in een rij;
- Minimale onderlinge afstand 4m;
- Privéterras van hout;
- Materialisatie in lichte materialen in hun natuurlijke verschijningsvorm.



+ 7.0 NAP  
+ 5.0 NAP  
+ 3.0 NAP

+ 3.0 NAP





### Duinrugvilla's

De duinrugvilla's staan in een vrije open setting op de duinrug of -flank. Zij hebben allemaal een steil puntdak.

Beeldkwaliteitsreglement:

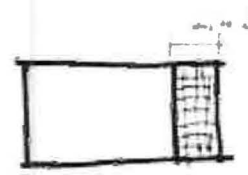
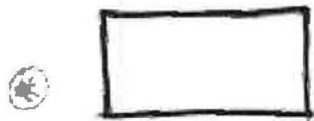
- Maximale afmeting 6m x 10m, maximale hoogte 7m,
- Symmetrisch en steil puntdak dat tot onder 3m hoogte ten opzichte van maaiveld doorgetrokken wordt, mogelijk aan de uitzichtkant een veranda welke de symmetrie kan breken;
- Open oriëntatie, gebouwen staan niet in een rij;
- Minimale onderlinge afstand 3m;
- Groot privéterras van hout;
- Dak van hout, riet of zink;
- Daken van alle duinrugvilla's van dezelfde familie van materialen (dus indien voor hout word gekozen alle daken van hout, mogelijk verschillende soorten, maar geen variatie van materialen);
- Materialisatie in lichte materialen in gedekte tinten in hun natuurlijke verschijningsvorm.



+ 7.0 NAP  
+ 5.0 NAP  
+ 3.0 NAP



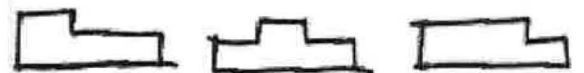
# schorwoningen



2DE LAGEN ALTIJD TERUG  
AAN DE WAAFER LAGEN



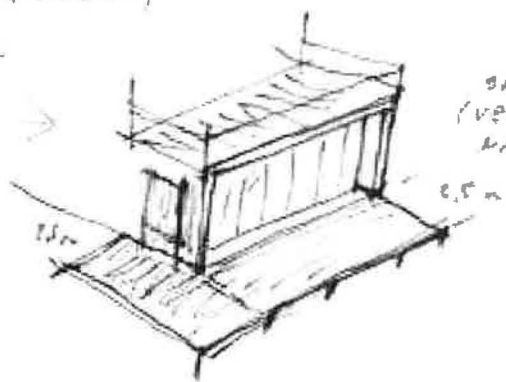
TIJMS



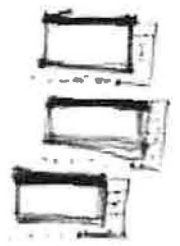
2LAGE

WITTE LAGEN ALTIJD IN DE VOLLE BREEDTE  
(compositing in schema)!

WITTE WAAFERLAGE

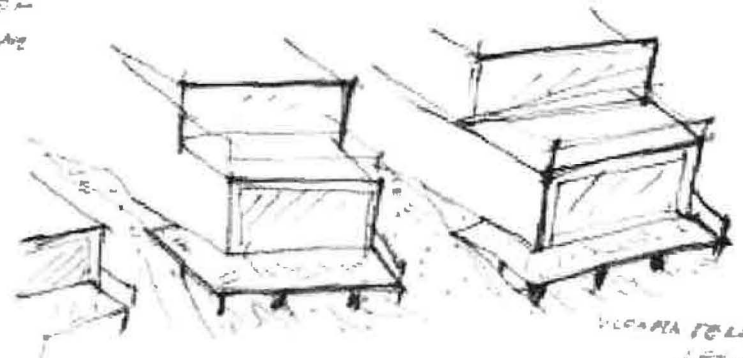


BIJEN 4 EVEL  
(VERSIJDE)  
MAAK MET WATER



ALTIJD ONDER  
WONINGEN  
MID LAGEN

LANDINGEN ALTIJD TUSSEN DE  
WONINGEN 100% (ALTIJD ONDER DE WAAFER)



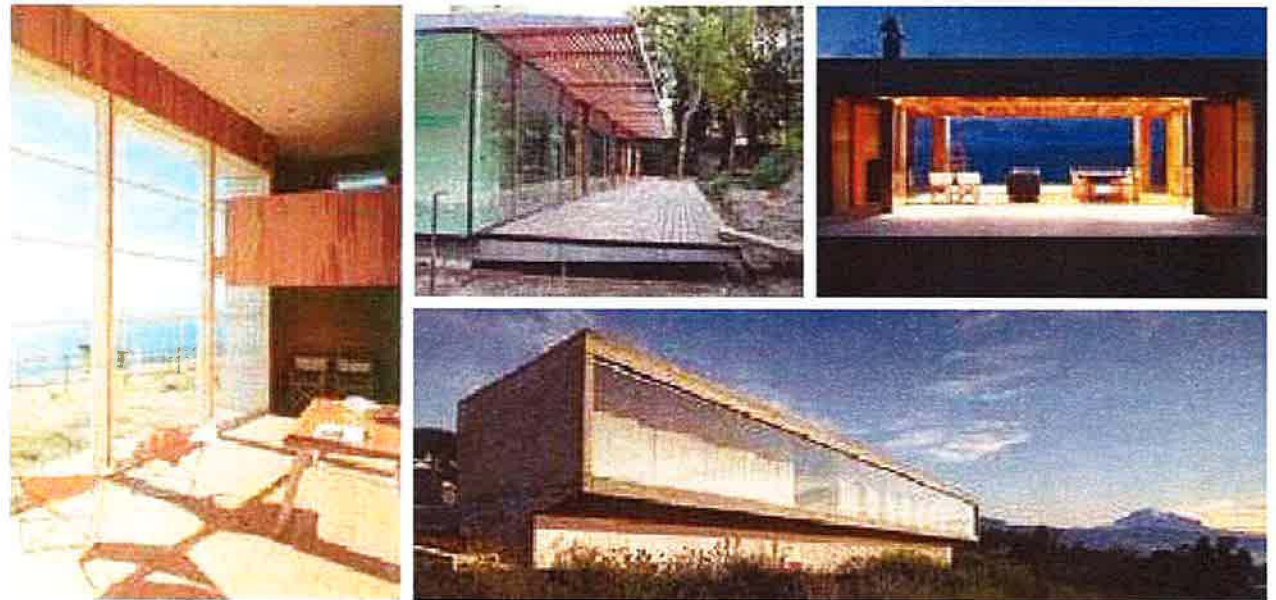
WITTE LAGEN VOLGEN  
DE WAAFER

### Schorwoningen

De schorwoningen staan laag en breed langs de kreek en hebben een breed panoramisch uitzicht over het water. Zij zijn uitgevoerd in donkere en zware materialen en "schuilen" als het ware laag in het terrein.

Beeldkwaliteitsreglement:

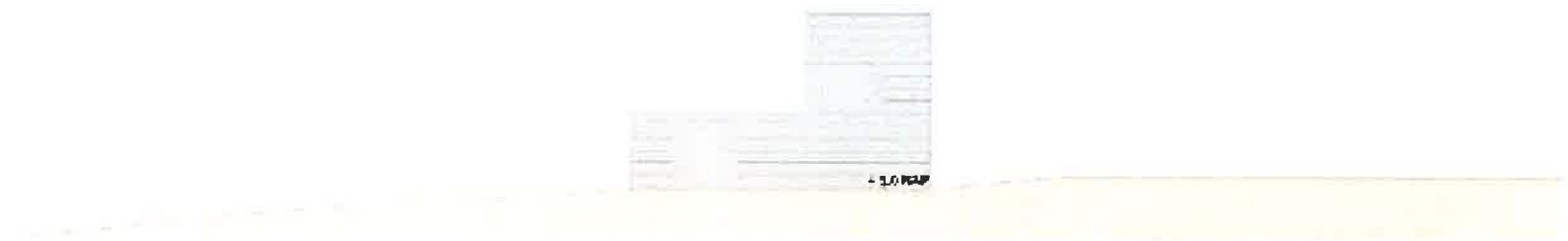
- Maximale afmeting 8m x 12m, maximale hoogte 7m t.o.v. NAP;
- Gebouw is voornamelijk in één laag met plat dak;
- Bovenbouw/mogelijke tweede verdieping max. 40% van de totale voetprint, minimaal 5m teruggezet van de gevel langs de kreek;
- Plat dak;
- Oriëntatie op de kreek;
- Minimale onderlinge afstand 2m;
- Privéterras van hout, mogelijk dakterras van hetzelfde materiaal;
- Materialisatie in donkere en "zware" materialen zoals donkere beton of natuursteen en glas.



+ 3.0 NAP

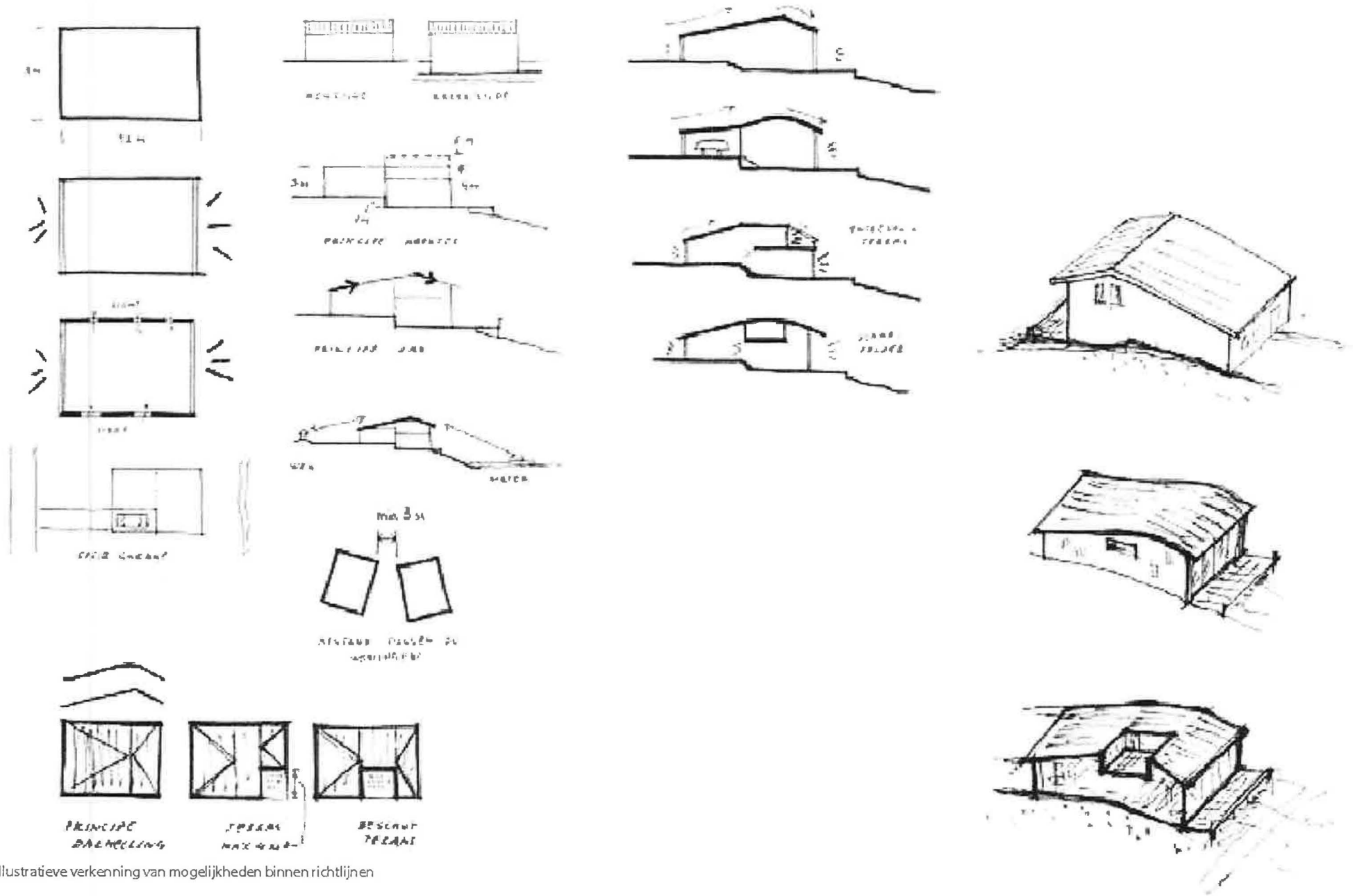
+ 1.0 NAP

- 1.0 NAP



doorsnede schorwoningen in het landschap

# slikwoningen



### Slikwoningen

De slikwoningen staan in kleine exclusieve groepjes op de 2 eilanden en bieden de meest riante en exclusieve woningen. Zij zijn half in het terrein ingegraven en schuilen onder een rieten of houten dak, waardoor zij opgaan in het terrein.

Bebouwingsreglement:

- Maximaal grondoppervlak 9m x 12m, hoogte aan straatzijde max. 3m, hoogte aan kreekzijde max. 4m, hoogte in het midden max. 7m;
- Asymmetrisch puntdak met flauwe helling;
- Oriëntatie op de kreek maar divers, gebouwen staan niet in een rij;
- Minimale onderlinge afstand 5m;
- Privéterras van hout, mogelijk dakterras van hetzelfde materiaal;
- Materialisatie in donkere en "zwarte" materialen zoals donkere beton en/of natuursteen, glas en/of donker hout.



+ 3.0 NAP

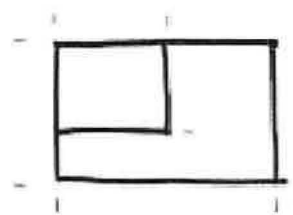
+ 1.0 NAP

- 1.0 NAP

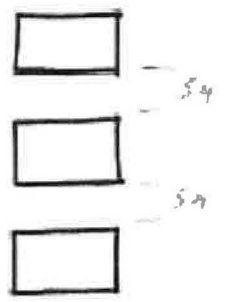


doorsnede slikwoningen in het landschap

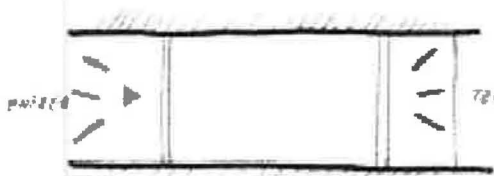
# schanswoningen



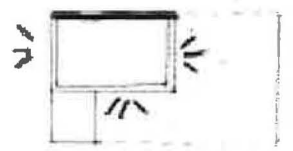
VASTE  
MUREN



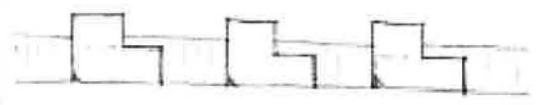
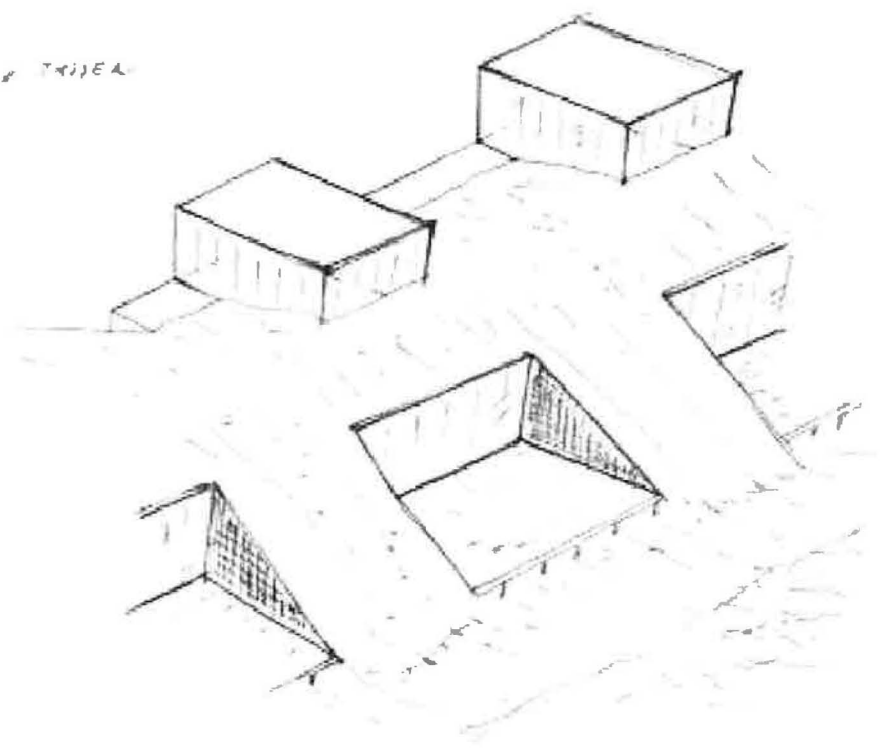
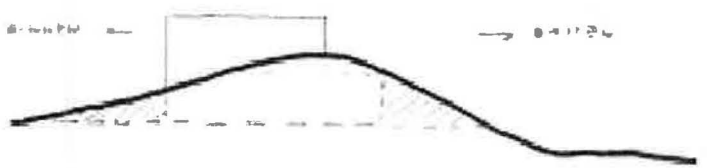
54  
54  
54



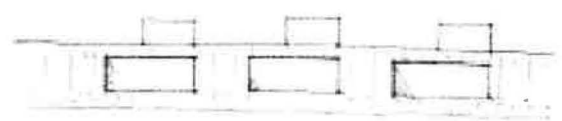
BEKANE GEKAMP  
DREKKA PASIENKID



SLIP VERKIEPINK  
KAM 3 STOKK OPEN



BINNEN IN DE SCHANS INGESCHROVEN



BUITEN IN DE SCHANS INGESCHROVEN

### Schanswoningen

De schanswoningen zijn 2 clusters van villa's die in een kunstmatige dijk verstopt zijn en op deze manier een moderne schans midden in het getijdengebied vormen. Zij zullen als een geheel worden ontworpen: één vormgever zal verantwoordelijk zijn voor zowel de woningen als de nadere landschappelijke uitwerking van de gehele schans. De beeldbepalende materialen van het cluster zijn gras, glas, en steen.

#### Bebouwingsreglement:

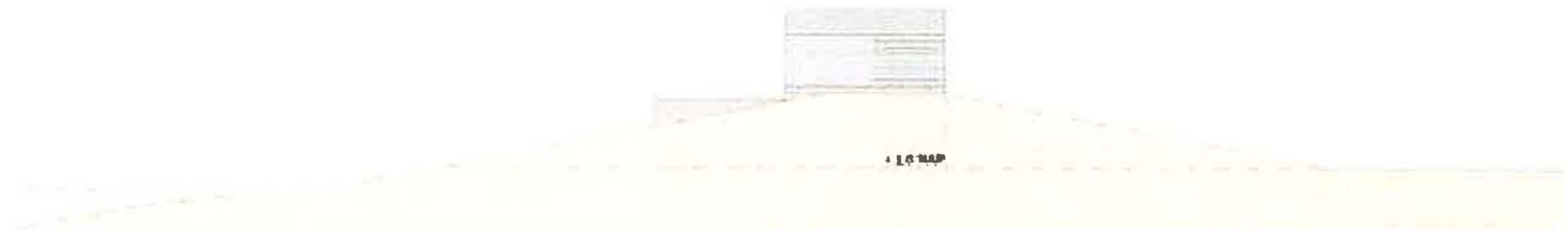
- Maximaal grondoppervlak 7,5m x 12m, maximale hoogte 6,5m ten opzichte van NAP, plat dak;
- Dijk loopt ononderbroken door tot een hoogte van minimaal 4m;
- Maximale uitsnede uit de dijk van de buitenkant 50% over de hele lengte;
- Bovenverdieping over maximaal 40% van de voetprint van het gebouw;
- Materialisatie in donkere en 'zware' materialen zoals donker beton of natuursteen en glas.



+ 3.0 NAP

+ 1.0 NAP

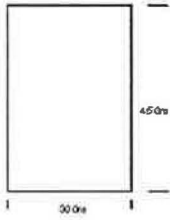
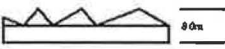
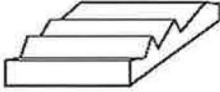


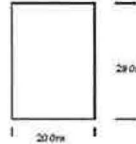

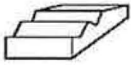

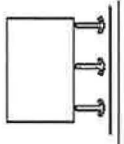
- 1.0 NAP



doorsnede schanswoningen in het landschap

# samenvatting beeldkwaliteitsreglement

Duinen	plattegrond	gevel	3d	grondbeeld	oriëntatie	materiaal	kleur
duinrugvilla's			 hoog, smal + kap			hout/riet/ zink	gedekt
valleihuizen			 hoog, smal laag, breed kap plat			steen + hout + glas	licht, kleurrijk
strandhuizen			 laag + kap			hout/riet + glas	tintenreels
Kreken	plattegrond	gevel	3d	grondbeeld	oriëntatie	materiaal	kleur
slikwoningen			 laag, breed			steen/ beton + glas	donker
schorwoningen			 hoog, smal laag, breed			steen/ beton + glas	donker
schanswoningen			 hoog, smal			steen/ beton + glas + gras	donker

Entree	plattegrond	gevel	3d	grondbeeld	oriëntatie	materiaal	kleur
entreegebouw						hout/riet + glas	gedekt
entrepaviljoen duincamping						hout/riet + glas	gedekt

beeldkwaliteitsrichtlijnen entreegebouwen



4.3 De voorschriften over de bouwvolumes die getoetst worden in het inpassingsplan.

Uitgaande van dit beeldkwaliteitsplan zijn de voorschriften van het inpassingsplan nader uitgewerkt en vastgesteld.

Onderstaande punten geven zijn meegegeven als input voor het inpassingsplan. Deze lijst is uiteraard geen volledige opsomming van toetscriteria in het inpassingsplan en het inpassingsplan zelf is ten aller tijde leidend. Daarnaast zullen de punten ook bij het beeldkwaliteitstoets aan de orde komen.

Algemene voorschriften voor de bebouwing:

- Maximaal 400 recreatiewoningen.
- Maximaal 1200 parkeerplaatsen in het gebied (=1,8 per recreatiewoning, 1,2 per kampeerplek, 120 t.b.v. het hotel/bezoekerscentrum). Er is geen parkeren in het gebied opgenomen t.b.v. de commerciële functies en het zwembad, deze functies zijn lokale voorzieningen).
- Bebouwing houdt minimaal 10 meter afstand tot de ringweg, die de hoofdontsluiting van het verblijfsrecreatiegebied vormt.
- Bebouwing houdt minimaal een afstand van 20 meter tot de entrees van het verblijfsrecreatiegebied.
- Bebouwing houdt minimaal 4 meter afstand tot overige wegen.
- Bebouwing houdt minimaal 20 meter afstand tot de rand van het fietspad op de oude dijk.
- Bebouwing houdt minimaal 30 meter afstand tot de rand van het wandelpad dat functioneert als doorsteek door het getijden- en duinlandschap.
- Bebouwing houdt minimaal 10 meter afstand tot overige doorgaande paden.

Voorschriften voor de bebouwing in de zone "boulevard":

- Functies horeca, dienstverlening/kantoor en supermarkt toegestaan tot een maximum van samen 1500 m<sup>2</sup> bvo.
- Functies zwembad en sportvoorzieningen toegestaan tot een maximum van samen 1500 m<sup>2</sup> bvo.
- Functie recreatiewoning toegestaan.
- Maximale bouwhoogte 10m gerekend vanaf het maaiveld van de boulevard (2,0m + NAP).

Voorschriften voor de bebouwing in de zone "landmark":

- Functies hotel, café, restaurant en bezoekerscentrum toegestaan met een maximum van 80 hotelkamers binnen het in de plankaart ingetekende driedimensionale bouwenvelop.

Voorschriften voor de bebouwing in de zone "duinvallei":

- Functies voorzieningen t.b.v. duinkampeerterrein toegestaan tot een maximum van 3000 m<sup>2</sup> bvo totaal
- Functie recreatiewoning toegestaan.
- Recreatiewoningen zijn vrijstaande woningen met een maximaal grondoppervlak van 8m x 12m.
- Maximale bouwhoogte 8m ten opzichte van omringend maaiveld.
- Afstand tussen woningen onderling minimaal 3m.

Voorschriften voor de bebouwing in de zone "getijdenlandschap":

- Voor gebouwen binnen 30m vanaf de kreek (0m + NAP-lijn): Functie recreatiewoning toegestaan.

- Alleen vrijstaande woningen toegestaan, maximale afmeting 9x12m, maximale bouwhoogte + 4m ten opzichte van NAP. Per gebouw is een opbouw toegestaan van maximaal 3m hoogte en een afmeting van maximaal 40% van het totale dakvlak.
- Minimale afstand tussen gebouwen 2m.
- Maximaal 20 woningen bij elkaar, daarna minimaal 40 m afstand tot overige bebouwing.

Voor gebouwen die elders in deze zone gebouwd worden:

- Functie recreatiewoning toegestaan.
- Alleen vrijstaande woningen toegestaan, maximale afmeting 7x11m, maximale bouwhoogte 3m plus kap van maximaal 4m ten opzichte van het maaiveld (gemeten vanaf het laagste punt waar het gebouw het maaiveld raakt).
- peilhoogte van gebouwen varieert tussen NAP +2,5m en NAP +3,5m. In uitzondering op deze voorschriften kunnen maximaal 15 woningen op de plek waar het getijdenkanaal en het getijdenbekken elkaar raken op een peilhoogte tussen NAP + 3,5m en NAP + 5,5m gerealiseerd worden
- Minimale afstand tussen gebouwen 3m
- Maximaal 20 woningen bij elkaar, daarna minimaal 40m afstand tot overige bebouwing.



# 5 uitwerking van de landmarklocatie

## 5.1 Beschrijving hotelvarianten

Zoals in het inrichtingsplan en eerder in dit beeldkwaliteitplan is aangegeven is de onderzochte locatie een knooppunt binnen het regionale kustlandschap waar Waterdunen en het estuarium/de kust ruimtelijk en functioneel met elkaar worden verbonden. De kruising van de dijk en het getijdengkanaal via de getijdenduiker is daar de kern van. De landschappelijke onderdelen strand, duinen en getijdengebied, die het gebied typeren en aantrekkelijk maken voor diverse recreanten, komen hier bijeen en zijn direct bereikbaar en zichtbaar. In een goede ontsluiting met ruime parkeermogelijkheden kan en zal worden voorzien. Dit knooppunt is herkend als potentieel sterke locatie voor het bezoekerscentrum voor Waterdunen en een hotel, functies die uit bouw- en exploitatievoordelen worden gecombineerd. Dit hotel/bezoekerscentrum is voor het project Waterdunen en voor de regionaal-economische effecten (werkgelegenheid/bestedingen) van het plan van grote betekenis. Benutting van de kwaliteiten van de plek middels een aantrekkelijk concept is nodig om een hotelontwikkeling- en exploitatie (en daarmee die van het bezoekerscentrum) mogelijk te maken.

In dit hoofdstuk wordt de plek van het landmark nader uitgewerkt. Het landmark vergt bijzondere aandacht in de uitwerking om meerdere redenen:

- Er is sprake van verschillende publieks- en verkeersstromen die in overeenstemming met elkaar gebracht dienen te worden: autoverkeer over de Panoramaweg en de

boulevard, "kiss&ride"- komen en gaan bij de entree's van hotel en bezoekerscentrum, voetgangersstromen de dijk op en terug, alsmede de kans om mooie verblijfsplekken en terrassen te creëren;

- Er moet rekening worden gehouden met de zeekering, welke zowel ten noorden als zichtbare dijk als ten oosten als onder het duin verborgen dijk de locatie begrenst, de zichtbaarheid en toegankelijkheid inperkt en ook op de locatie zelf het bouwen van een ondergrondse parkeergarage onmogelijk maakt. Aan de andere kant is de dijk en het getijdengkanaal uiteraard een van de attracties van Waterdunen, waar het bezoekerscentrum zich naartoe dient te oriënteren.

In het vervolg zijn een vijftal varianten nader uitgewerkt, alvorens de richtlijnen voor het landmark te omschrijven:

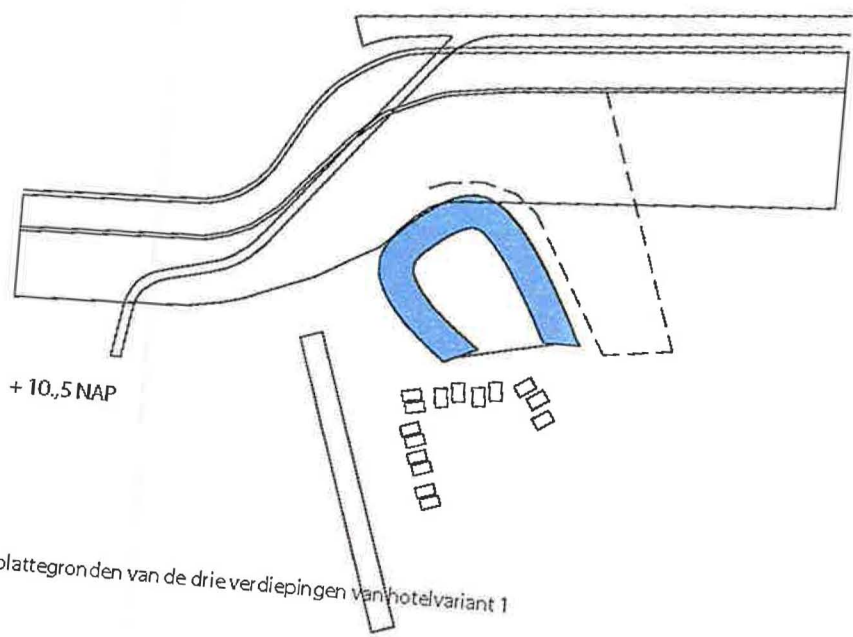
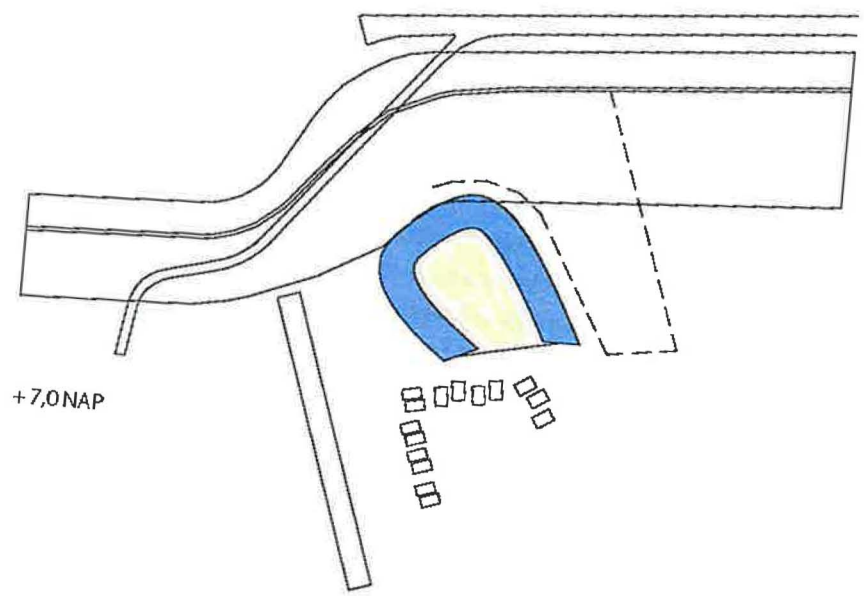
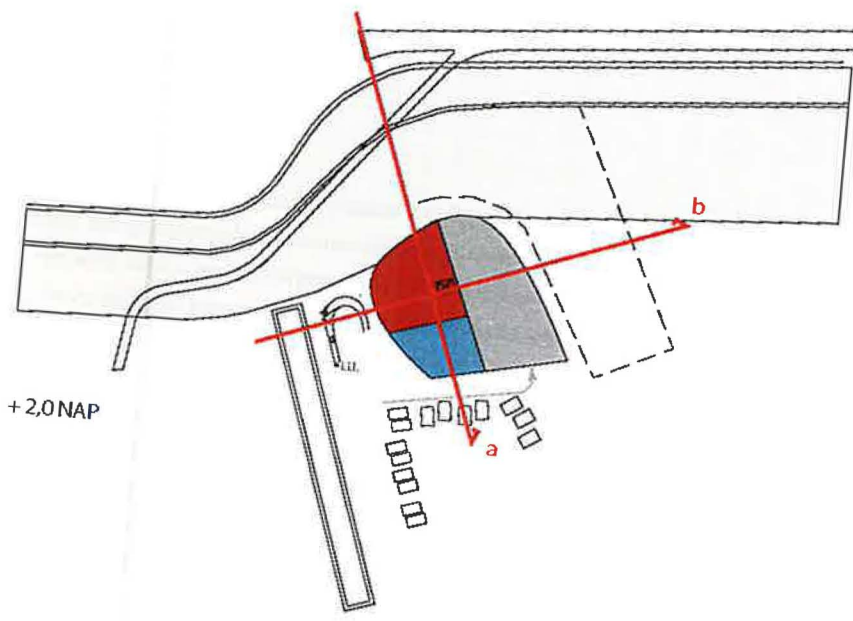
- Variant 1: landmark staat langs de boulevard, peil +2m NAP, hoogte 12m tot NAP +14m;
- Variant 2: landmark staat langs de boulevard, peil +2m NAP, hoogte 15m tot NAP +17m;
- Variant 3: landmark staat op een verhoogd plein halverwege de dijk, op een plek die het voormalig Fort Napoleon benaderd, peil is het verhoogd plein +5m NAP, hoogte 12m tot NAP +17m;
- Variant 4: landmark staat op een verhoogd plein halverwege de dijk, op een plek die het voormalig Fort Napoleon benaderd, peil is het verhoogd plein +5m NAP, hoogte 15m tot NAP +20m;

- Variant 5: landmark wordt ontsloten vanuit een plein dat langs de (verlegde) Panoramaweg halverwege de dijk wordt gemaakt, peil is de hoogte van het entree van het gebouw direct aangrenzend aan de Panoramaweg, hier NAP +9 m, hoogte is 11m tot NAP+20m.

De ruimtebehoefte voor het landmark is voor alle varianten identiek, namelijk 120 parkeerplaatsen, 80 hotelkamers en bijkomende functies toereikend voor een hotel in het hogere segment, plus 1500 m<sup>2</sup> bvo voor het bezoekerscentrum. Totaal is uitgegaan van een ruimtebeslag van 8100 m<sup>2</sup> bvo plus parkeren.

globale programma uitgangspunten  
hotel\*\*\*\*\* & bezoekerscentrum Waterdunen



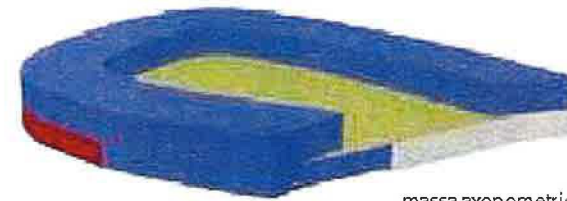


plattegronden van de drie verdiepingen van hotelvariant 1

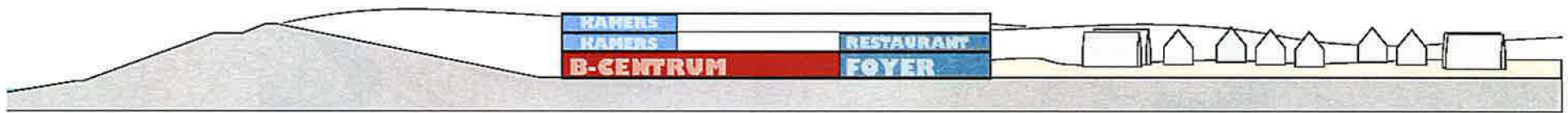
### Variant 1

In variant 1 is het gehele programma in een groot blok langs de boulevard gesitueerd. Doordat parkeren bovengronds opgelost moet worden, zijn alle entrees naar de boulevard toe georiënteerd waar ook het Kiss&Ride van het hotel plaatsvindt.

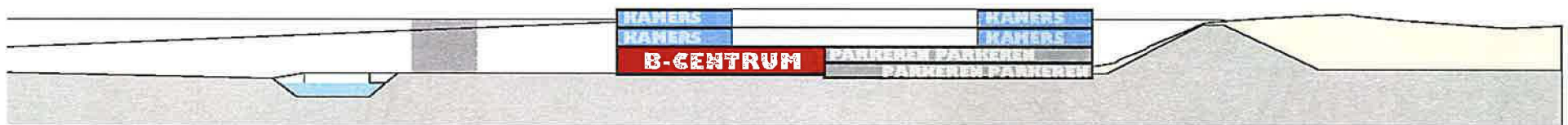
Het programma past maar net op de locatie en binnen het bouwvolume. Er is geen ruimte voor differentiatie van de publieke buitenruimtes en een oriëntatie van bezoekerscentrum functies naar het getijdenkanaal is niet mogelijk.



massa axonometrie

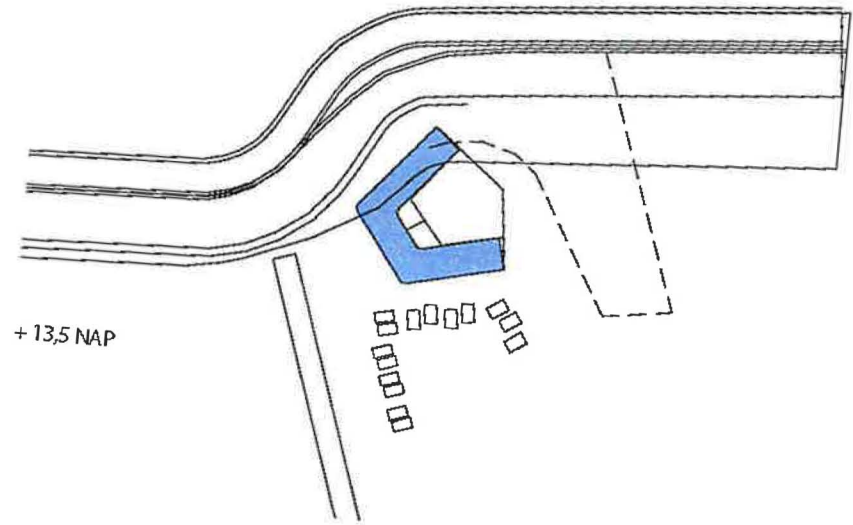
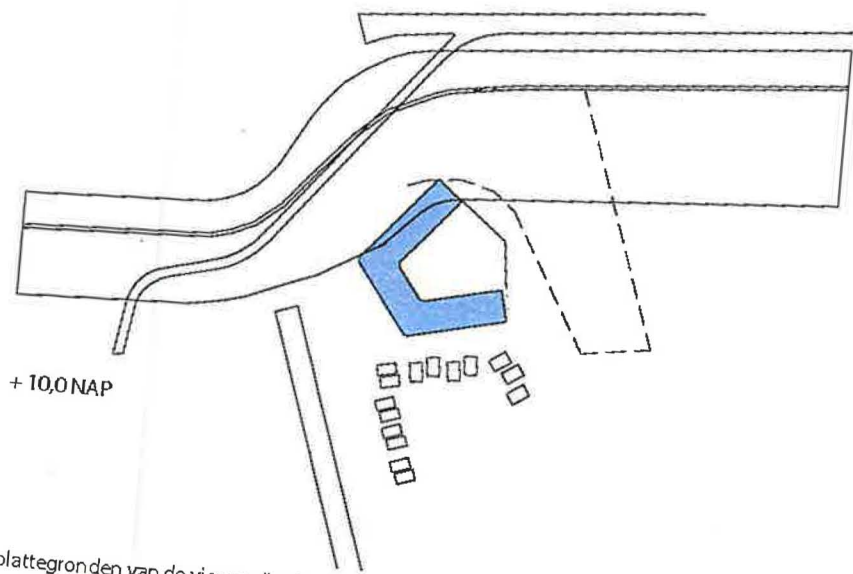
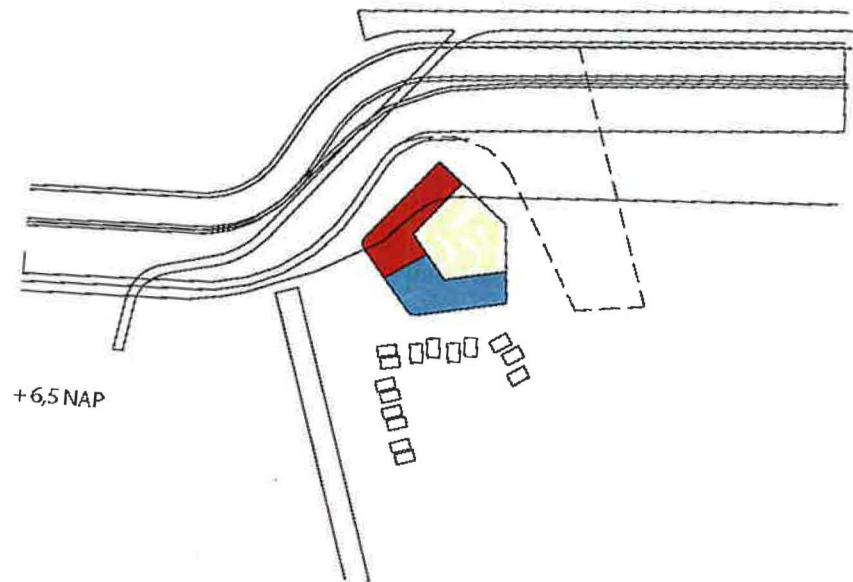
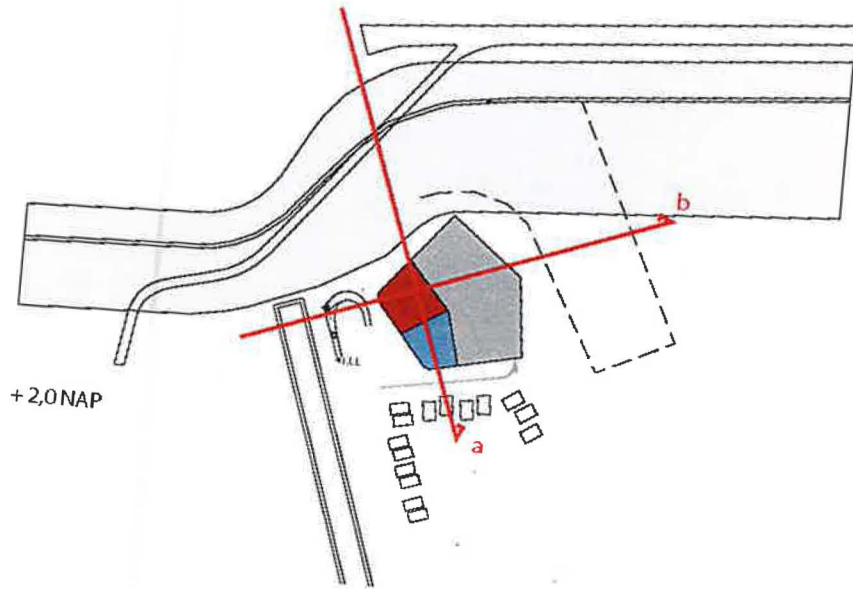


doorsnede A-A



doorsnede B-B

Variant 2



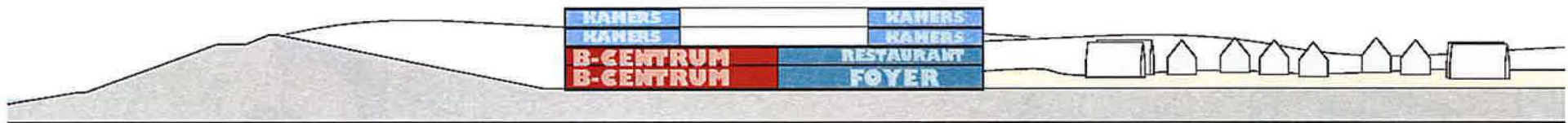
plattegronden van de vier verdiepingen van hotelvariant 2

### Variant 2

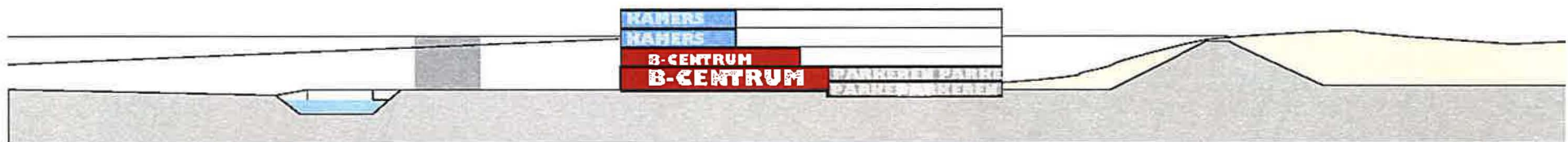
In variant 2 is het gehele programma in een groot blok langs de boulevard gesitueerd, echter, het geheel kan een laag hoger boven de dijk uitkomen dan variant 1. Dit biedt in relatie tot variant 1 betere uitzichtkwaliteit van sommige hotelkamers, echter, de problematiek van de organisatie van publieke functies en stromen op maaiveldniveau is bijna onverminderd aanwezig.



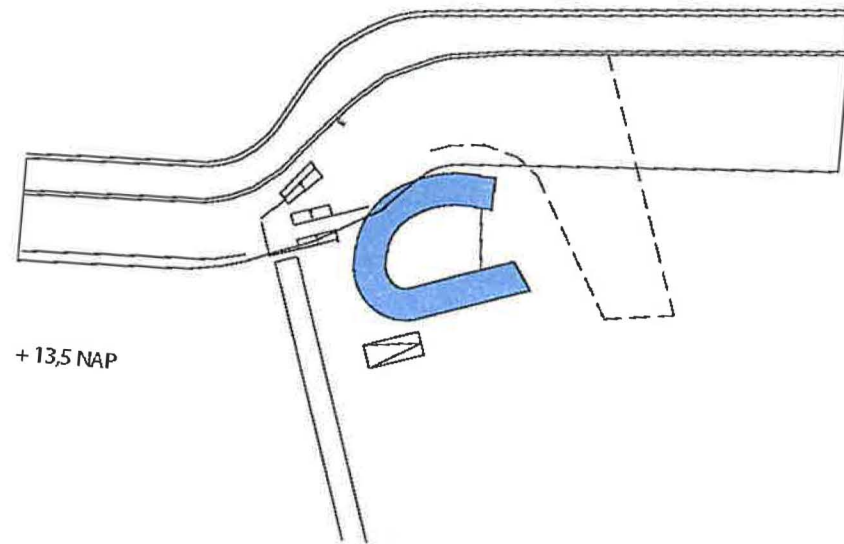
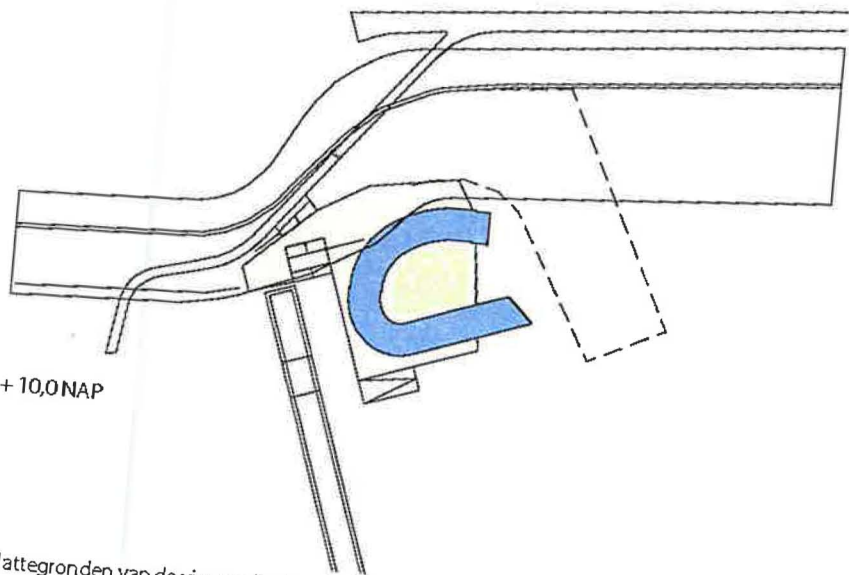
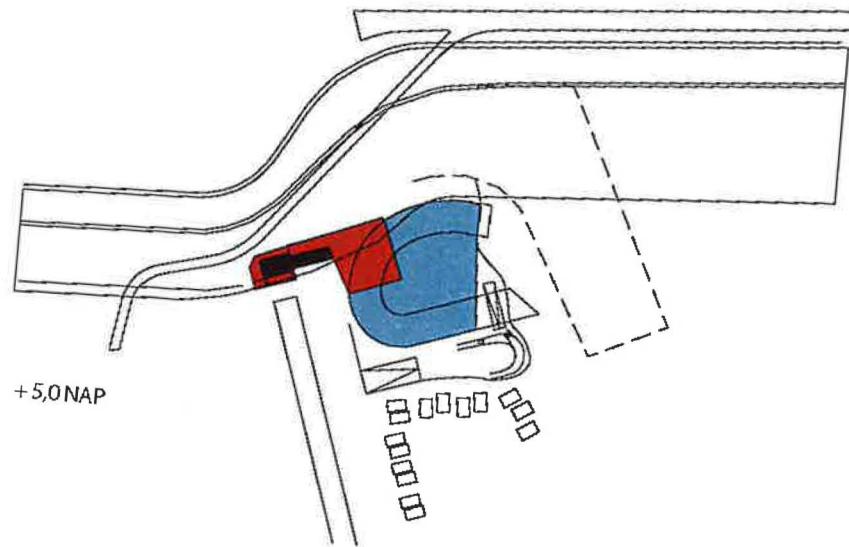
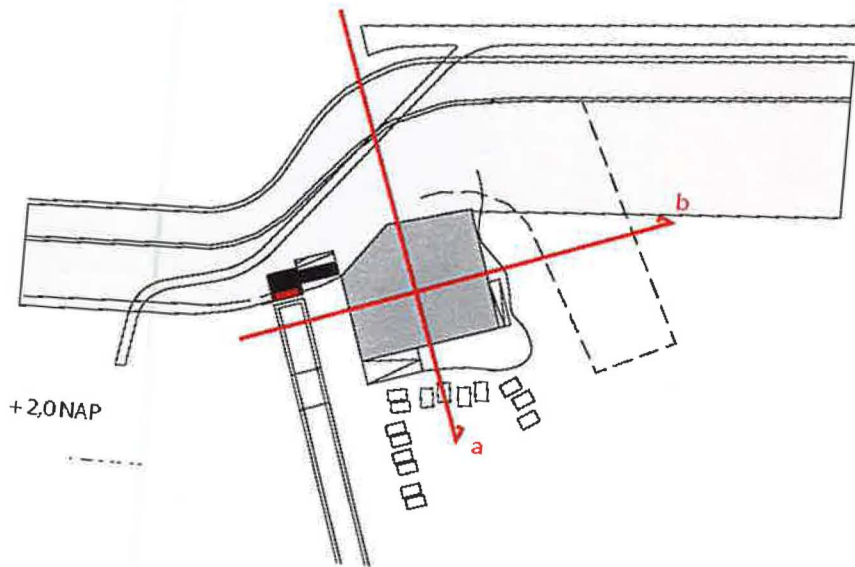
massa axonometrie



doorsnede A-A



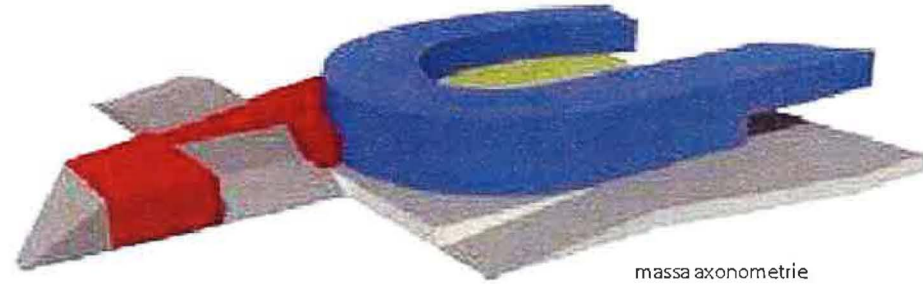
doorsnede B-B



plattegronden van de vier verdiepingen van hotelvariant 3

### Variant 3

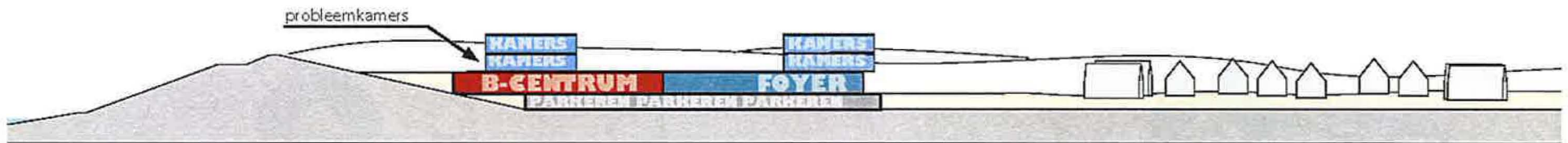
Variant 3 kiest een verhoogte plek tegen de dijk aan als entreeniveau. De hele ontsluiting van alle functies vindt plaats op een duinplein op +5NAP, waardoor de publieksroute de dijk op kan worden ontzien van storende drukte door taxi's en in- en uitstappende hotelgasten. Naar de promenade de dijk op worden een publieksterras met uitzicht over het instromend water in de getijdenkanaal gecreëerd. Onder het plateau bevindt zich het parkeren. Vanuit de lobby op +5NAP zijn de bezoekerscentrumfuncties gelijkvloers gesitueerd naar de dijk toe en deze kruipen langs de dijk tot de plek boven de inlaat. Hier ontstaat een spectaculair auditorium net boven de inlaat. Daarboven bevindt zich een tweede publieksterras op +9NAP en de publieksstromen gaan de dijk op via een trap over het bezoekerscentrum heen, over het tweede publieksterras en de Panoramaweg de dijk op. Hierdoor ontstaat een scala aan interessante verblijfsplekken en routes waardoor het landmark wordt verweven met de plek.



massa axonometrie

De hotelkamers zijn gesitueerd in een tweelaagse slang boven de plintfuncties. De beperkte hoogte maakt het gebouw echter vrij gedrongen, waardoor veel van de publieke ruimtes direct worden overschaduwde door het gebouw. Daarnaast ontstaan bij 40 hotelkamers op een verdieping vrij onaangetaste corridorsituaties en moeten meerdere hotelkamers

direct op bovenste plateau worden gezet. Deze kamers kijken direct tegen de dijk aan en hebben bovendien een privacy-probleem doordat publieksstromen voor de ramen langs kunnen komen, oftewel via een hekwerk oid. moeten worden geweerd. Deze situatie is in de doorsnede A-A aangegeven door de indicatie "probleemkamers".

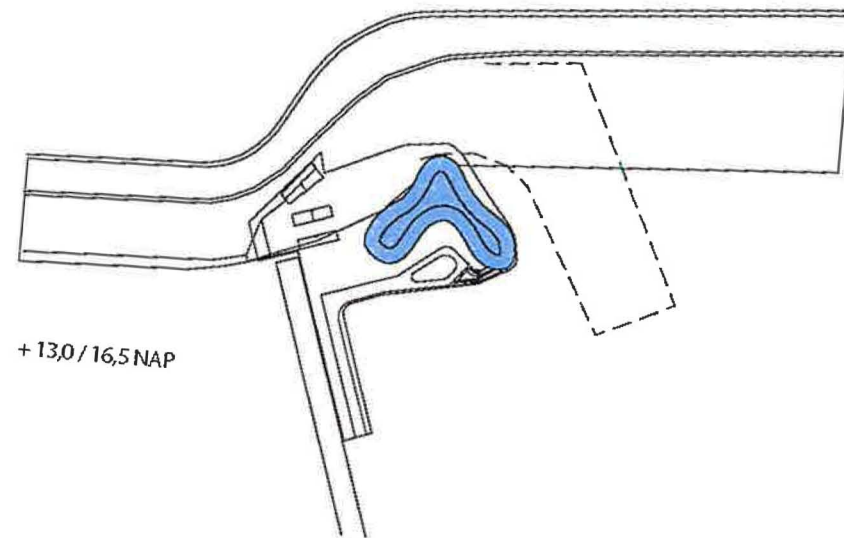
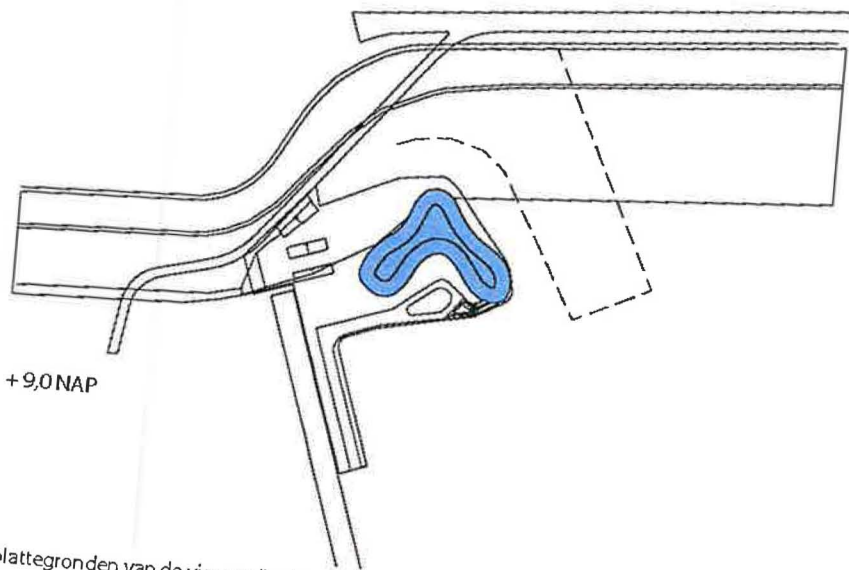
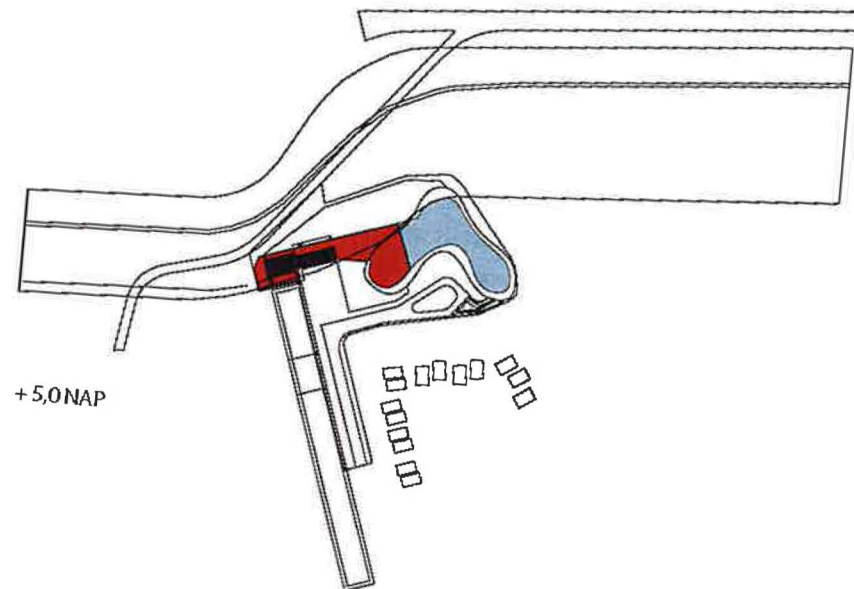
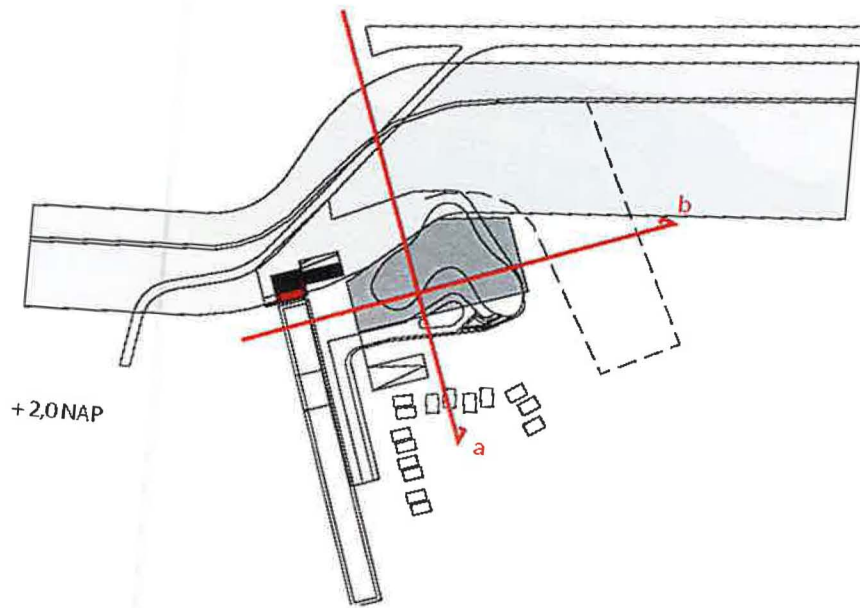


doorsnede A-A



doorsnede B-B

variant 4



plattegronden van de vier verdiepingen van hotelvariant 4

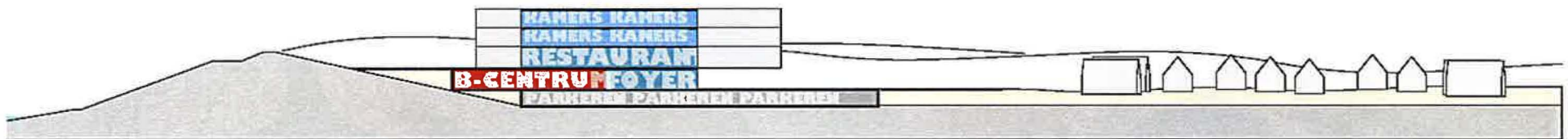
#### Variant 4

Variant 4 heeft een identieke organisatie van plintfuncties als variant 3, echter, er is een laag extra beschikbaar waardoor een betere organisatie en slankere fraaiere lichte sculpturale bovenbouw gemaakt kan worden. De publieksfuncties van het hotel kunnen zich ontwikkelen over twee verdiepingen waardoor ook het bovenplateau op NAP+9m een publieke bestemming kan krijgen. Tevens krijgen alle hotelkamers uitzicht over zee of over de getijdenkanaal of over het grote duin.

Deze versie is tevens verwerkt in de artist impressions en in de schetsmaquette.



massa axonometrie  
(indicatief)

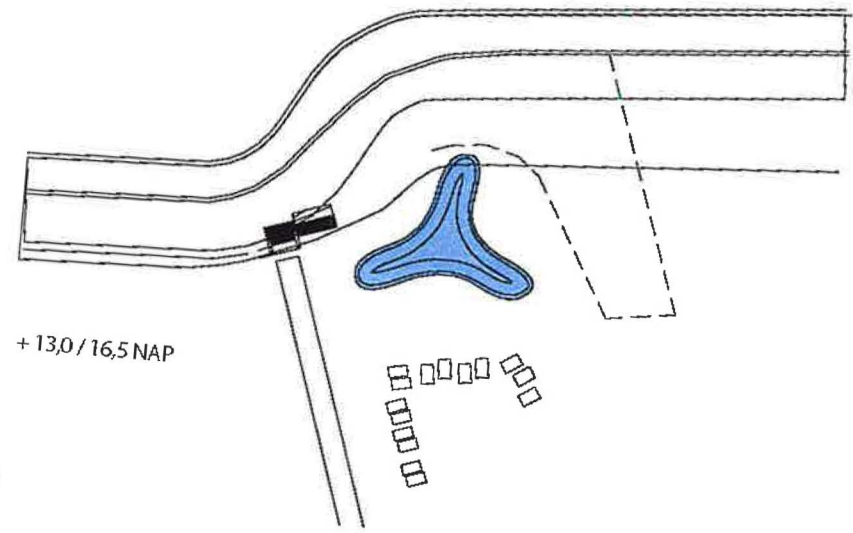
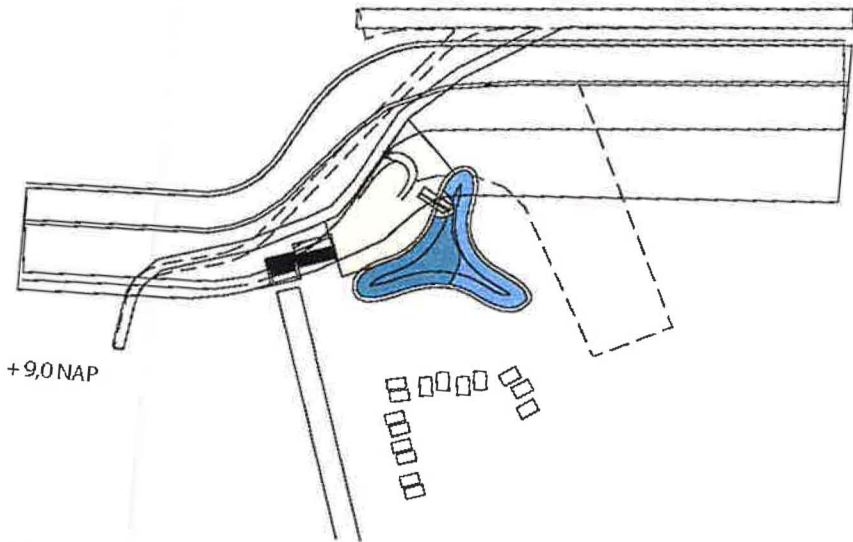
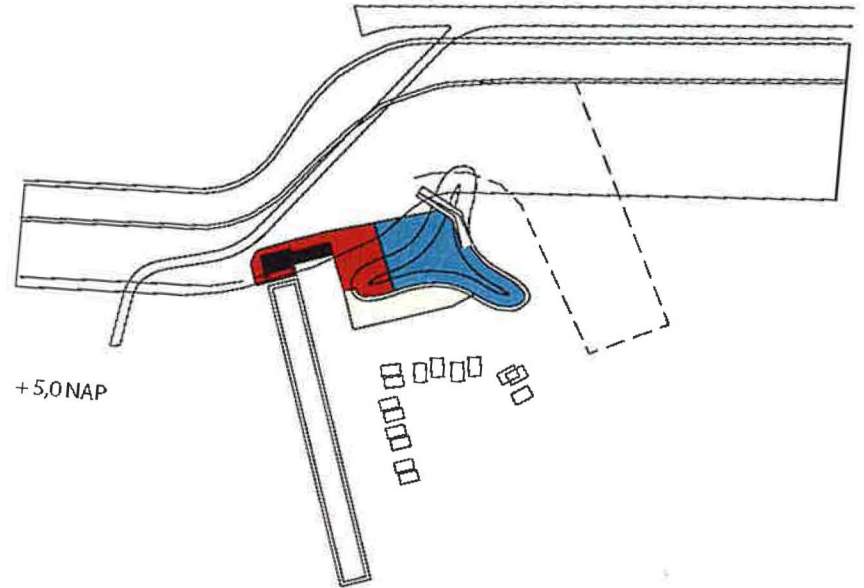
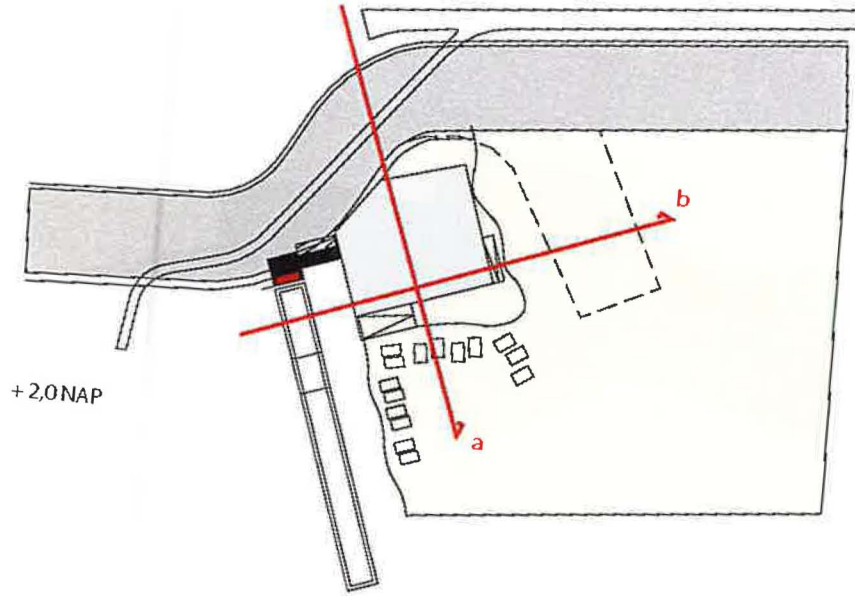


doorsnede A-A



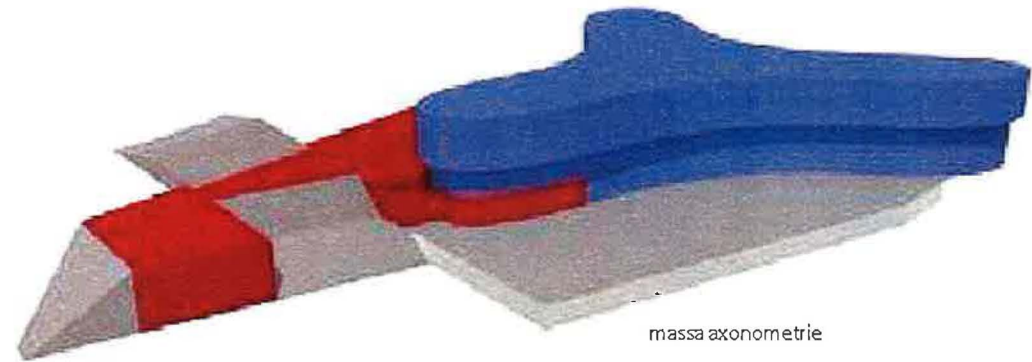
doorsnede B-B

# variant 5

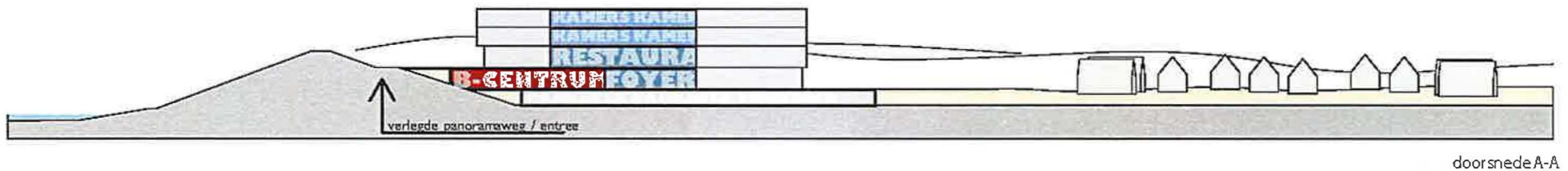


### Variant 5

Variant 5 wordt ontsloten via een plein halverwege de dijk dat wordt gemaakt vanuit de verlegde Panoramaweg. Het landmark grenst hiermee direct aan een weg: de hoogte van deze weg wordt daardoor tot peil voor het gebouw. De afweging van voor-en nadelen van deze andere wijze van ontsluiting moet nog gemaakt worden. De plek zelf heeft echter grote potenties als mooi entree en adres, hij is echter minder hecht verbonden met Waterdunen. De organisatie van plintfuncties kan ongeveer identiek aan variant 4 worden uitgewerkt, met het kenmerkende verschil dat de ontsluiting plaatsvindt via het bovenplateau. Dit plateau moet dan ook groter zijn om alle aankomst- en vertrekbewegingen op te kunnen nemen. Daarom is in deze versie een andere vorm van de bovenbouw uitgewerkt, dit is echter goed mogelijk. De organisatie van het bezoekercentrum wordt iets ingewikkelder doordat het entree van boven en niet gelijkvloers is. Ten behoeve van het parkeren moeten de auto's een hoogteverschil van 6m overbruggen binnen het gebouw.



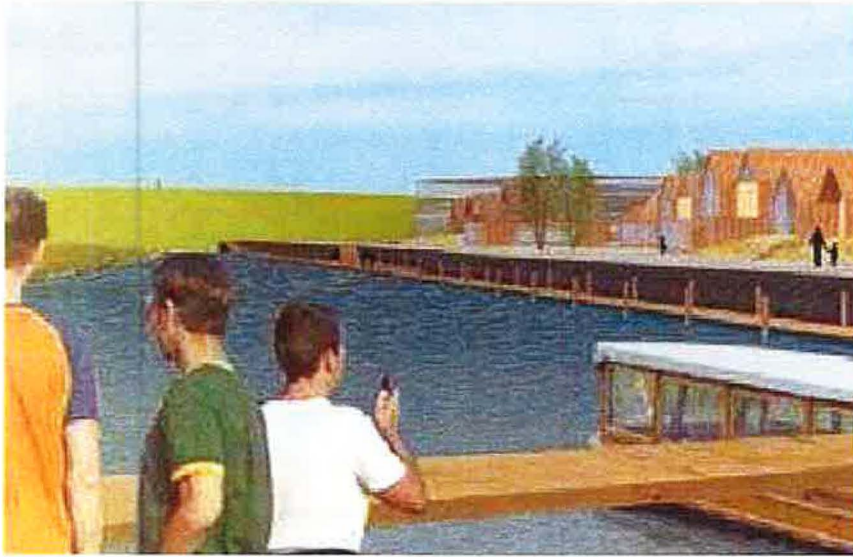
massa axonometrie



doorsnede A-A



doorsnede B-B



variant 1



variant 2



variant 3



variant 5



variant 4. Ooghoogte bij alle perspectieven is NAP+3,80m, dat is 1.60 m boven het brugdek.

	Var 1 12m hoog vanaf boulevard naar NAP+14	Var 2 15 m hoog vanaf boulevard naar NAP+17	Var 3 12 m hoog vanaf plateau+5 naar NAP+17	Var 4 15 m hoog vanaf plateau+5 naar NAP+20	Var 5 11 m hoog vanaf entree panoramaweg NAP+9 naar NAP+20
Organisatie van de publieksgerichte ruimtes	-- geen herkenbare identiteit van het bezoekerscentrum -- geen autoluw publieksterras -- geen herkenbare K&R  --	-- geen herkenbare identiteit van het bezoekerscentrum -- geen autoluw publieksterras wel iets meer ruimte over -- geen herkenbare K&R  --	++herkenbaar bezoekerscen- trum gericht op getijdenkanaal +- beperkt autovrij publieksterras + herkenbare K&R op plein naar het Duin toe  +	++herkenbaar bezoekerscentrum gericht op getijdenkanaal ++riant autovrij publieksterras tegen publieksstromen aan + herkenbare K&R op plein naar het Duin toe  ++	+herkenbaar bezoekerscentrum maar indirect entree van boven + riant autovrij publieksterras tegen pub- lieksstromen aan, meer gescheiden dan var:4 ++herkenbare K&R naar Panoramaweg  ++
Kwaliteit van de hotellkamers	10% zeezicht 25% landschap 65% geen uitzicht  --	25% zeezicht 35% landschap 40% geen uitzicht  +-	25% zeezicht 35% landschap 40% geen uitzicht  +-	35% zeezicht 65% landschap 0% geen uitzicht  ++	35% zeezicht 65% landschap 0% geen uitzicht  ++
Identiteit van de plek	- eenzijdig gericht op boulevard  --	- eenzijdig gericht op boulevard  --	++ orientatie naar Zee en Nieuwesluis / Waterdunen  ++	++ orientatie naar Zee en Nieuwe Sluis / Waterdunen  ++	+ sterk verbonden met zee en dijk, minder goed met Nieuwe Sluis / Waterdunen  ++
Kwaliteit van de vorm	-- zeer groot blok, moeilijk te integreren  --	-- groot blok, moeilijk te integreren  -	+ zware sokkel, gedrongen bovenbouw  +-	++ zware sokkel, lichte bovenbouw  ++	++ zware sokkel, lichte bovenbouw  ++
Impact op vergezicht	bijna geen impact +-	bescheiden impact  -	bescheiden impact  -	duidelijke en eigenzinnige impact  -	duidelijke eigenzinnige impact  -
relatie tot provinciaal beleid	past binnen beleid	onderbouwing noodzakelijk voor uitzonderlijke hoogte van 15m	onderbouwing noodzakelijk i.r.t. omgang met de plint	onderbouwing noodzakelijk i.r.t. om- gang met de plint en voor uitzonder- lijke hoogte van 15m	onderbouwing noodzakelijk i.r.t. omgang met de plint
ontsluiting	via Nieuwe Sluis	via Nieuwe Sluis	via Nieuwe Sluis	via Nieuwe Sluis	via Panoramaweg

## 5.2 evaluatie en conclusies

De varianten voor het hotel/bezoekerscentrum zijn geëvalueerd aan de hand van de volgende criteria:

- Organisatie van de publieksgerichte functies: bezien zijn de herkenbare identiteit van het bezoekerscentrum, de grootte/kwaliteit van het publieksterras en de herkenbare identiteit van de Kiss- en Rideruimte voor het hotel (het 'adres');
- Identiteit van de plek: dit betreft de mate waarin het gebouw een ruimtelijke betekenis heeft voor Waterdunen;
- Kwaliteit van de kamers: kamers zonder uitzicht op het landschap of zee bieden beperkte kwaliteit en zijn moeilijk te verhuren, kamers met uitzicht op zee hebben veel meerwaarde.
- Kwaliteit van de vorm: daarbij is bezien of een gebouw met een herkenbare vorm passend op de locatie kan worden gegenereerd
- Impact op de weidsheid: komt het gebouw boven de dijk uit en met welke uitdrukking dan?

De kenmerken en waardering van de varianten per criterium zijn weergegeven in bijgevoegde tabel. Per variant is tevens aangegeven hoe de relatie is met het provinciale beeldkwaliteitsbeleid en hoe de ontsluiting is georganiseerd. Het volgende kan worden geconcludeerd.

Variant 1 (12m, vanaf boulevard tot NAP+14m) biedt geen

kwaliteit, anders dan de geringe impact op de weidsheid.

Variant 2 (15 m, vanaf boulevard tot NAP+17m) kent een hogere maar nog weinig overtuigende kwaliteit van kamers en heeft een iets sterkere impact; de overige bezwaren blijven. Meest belangrijke reden is, dat het bovengronds gesitueerde parkeren (ondergronds parkeren is immers uitgesloten in relatie tot de nabijheid van de primaire waterkering) de ruimte op maaiveldniveau zodanig beperkt dat onvoldoende ruimte overblijft voor een fatsoenlijke organisatie van publieksgerichte functies alsmede voor de verschillende aanwezige publieksstromen.

Conclusie: de varianten op boulevardniveau voldoen geenszins aan de beoogde kwaliteit. De benutting van de beleidsruimte om gemotiveerd af te wijken van 12m en te gaan naar 15 m hoogte biedt op boulevardniveau weinig tot geen soelaas.

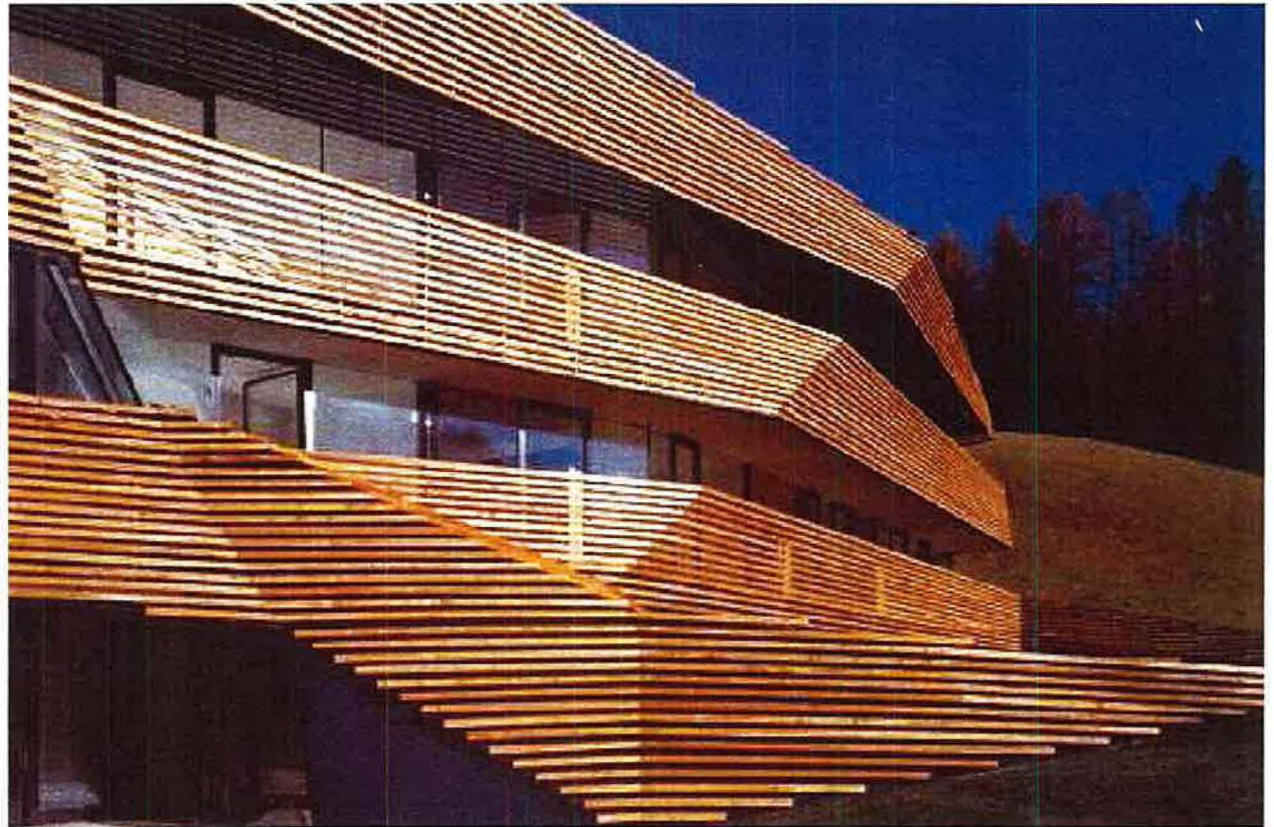
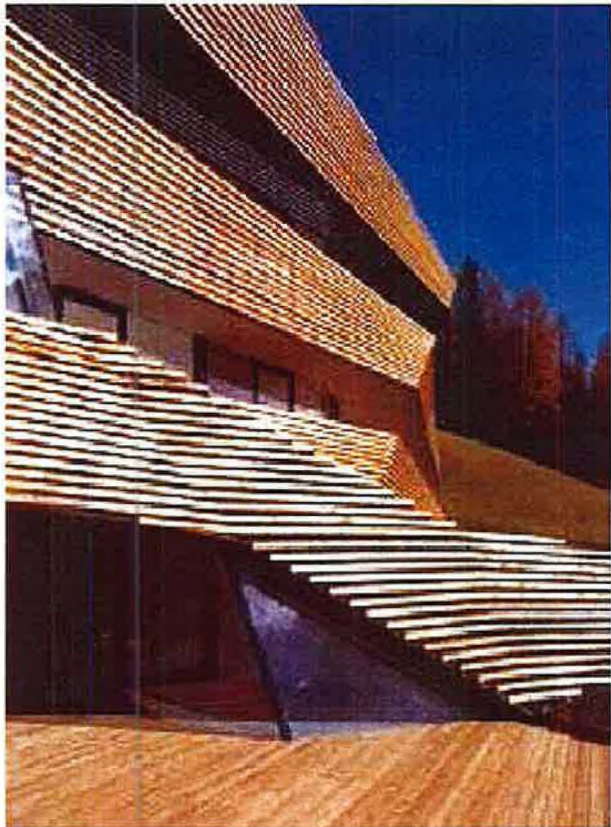
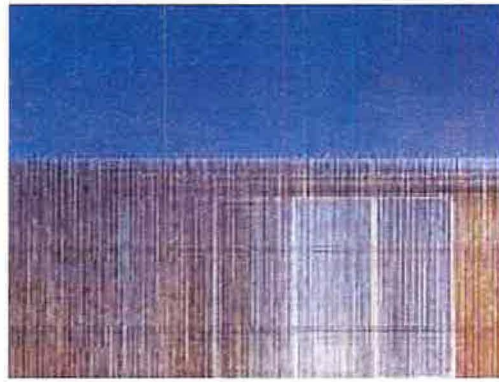
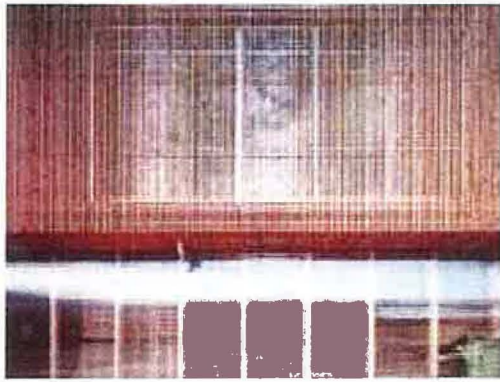
Variant 3 (12m, vanaf plateau +5m tot NAP+17m) kent eenzelfde kwaliteit van kamers en eenzelfde impact op de weidsheid als variant 2, maar heeft een aanmerkelijk hogere kwaliteit op de andere vlakken, voornamelijk met betrekking tot de organisatie van buitenruimtes en het creëren van een kansrijk herkenbaar bezoekerscentrum. De aantrekkelijke organisatie van de plint en de aldaar gesitueerde functies wordt echter voor een groot deel gefrustreerd door een te forse platte bovenbouw waardoor de publieke buitenruimte krap wordt.

Variant 4 (15 m, vanaf plateau +5 tot NAP+20m) heeft een hoge kwaliteit van kamers en - door zijn compactere vorm van de bovenbouw- een meer aantrekkelijke publieke ruimte op de getrapte publieksterrassen. De variant heeft ook een sterkere vorm; door de hoogte steekt het gebouw sterk boven de dijk uit, door de wijze waarop dat gebeurt (als een bakken) kan de impact eigenzinnig worden genoemd.

Conclusie: De varianten met als basis een plateau van 5m+NAP hebben een redelijke tot goede kwaliteit. Een hoogte van 15 m, gerekend vanaf dat plateau, biedt meer kwaliteit op het vlak van de publieke ruimtes, de kamers, de identiteit en de vorm dan een hoogte van 12m, en verandert de impact op de weidsheid. Deze punten zijn te hanteren als motieven om af te wijken van de 12m en de beleidsruimte te benutten om gemotiveerd 15m als hoogte te hanteren.

Variant 5 (11m, vanaf plateau +9m tot NAP+20m) is wat betreft de algehele kwaliteit in hoofdlijnen vergelijkbaar met 4. Wel heeft deze variant door zijn afwijkende ontsluiting een andere impact als het gaat om de verkeersafwikkeling op de boulevard en Panoramaweg.

Conclusie: Variant 5 kan gezien worden als gelijkwaardig alternatief naast 4, waarbij de impact op en van de verkeersafwikkeling nog geëxpliciteerd en vergeleken moet worden.



Uit de verkenning van de mogelijkheden van de locatie en de evaluatie blijkt dat een hotel/bezoekerscentrum met beperkte hoogte (12-15m, NAP+14-17m) op boulevardniveau (NAP+2m) niet leidt tot een goed en aantrekkelijk concept. Grotere hoogte (NAP+20m) is nodig voor een voldoende kwaliteit van kamers en vorm en voor een sterke identiteit van de plek. Grotere hoogte biedt (door beperkter ruimtebeslag op de grond) tevens meer ruimte voor het goed organiseren van de publieksgerichte functies inclusief die van de buitenruimte. Door diverse niveaus tussen boulevard (NAP+2m) en dijk (NAP+12m) te maken voor de organisatie van deze functies en van de diverse stromen, kan op dat vlak een optimale situatie worden gecreëerd.

Alle varianten hebben in meer of mindere mate invloed op de weidsheid. Bij de grotere hoogte (NAP +20m) is het gebouw van ver zichtbaar, wat invloed heeft op de weidsheid met name van het estuarium. In combinatie met de mogelijkheid van een goede vorm zorgt de hoogte er ook voor dat het gebouw een eigenzinnig beeld kan creëren en zo als herkenbaar baken op deze voor kust en Waterdunen betekenisvolle plek kan fungeren: een waar 'landmark'.

Voor de varianten betekent dit: variant 1 en 2 zijn ongeschikt; variant 3 is op diverse punten zwak, variant 4 is op de meeste punten sterk en de beste, boven 3 te verkiezen variant; variant 5 is een in hoofdlijnen gelijkwaardig alternatief voor 4, waarbij de impact op en van de verkeersafwikkeling op de boulevard en de Panoramaweg nog geëxpliciteerd en vergeleken moet worden.

Op basis van deze evaluatie is het volgende standpunt ingenomen: variant 1, 2 en 3 voldoen niet; de keuze is met 4 of 5 verder te gaan en deze leidend te laten zijn in de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de betreffende locatie en bebouwing en de doorwerking van het beeldkwaliteitplan. De keuze ten aanzien van de ontsluiting en dus tussen 4 en 5 (met daaraan verbonden consequenties) kan later plaatsvinden.

5.3 voorschriften inpassingsplan en beeldkwaliteitsreglement voor het bebouwingsreglement voor het hotel/bezoekerscentrum houdt dit het volgende in.

Op te nemen in het inpassingsplan:

- Aanduiding bouwzone voor onderbouw met functies parkeergarage, bezoekerscentrum, bepaalde hotelfuncties (opslag etc), met maximum volume, met terreinhoogten c.a. 5+NAP en c.a. 9+NAP;
- Aanduiding bebouwingszone voor bovenbouw met functies horeca en bezoekerscentrum, met maximale percentage bebouwbaar oppervlak, maximum aantal

hotelkamers, met hoogte maximaal tot NAP+20m, met publieke functies in de plint en (deels) publiek dak;

- Aanduiding publieke buitenruimte over bebouwingsblok voor onderbouw;
- Toe te voegen na keuze tussen variant 4 en 5: verkeersfunctie en entree hotel/bezoekerscentrum en parkeergarage.

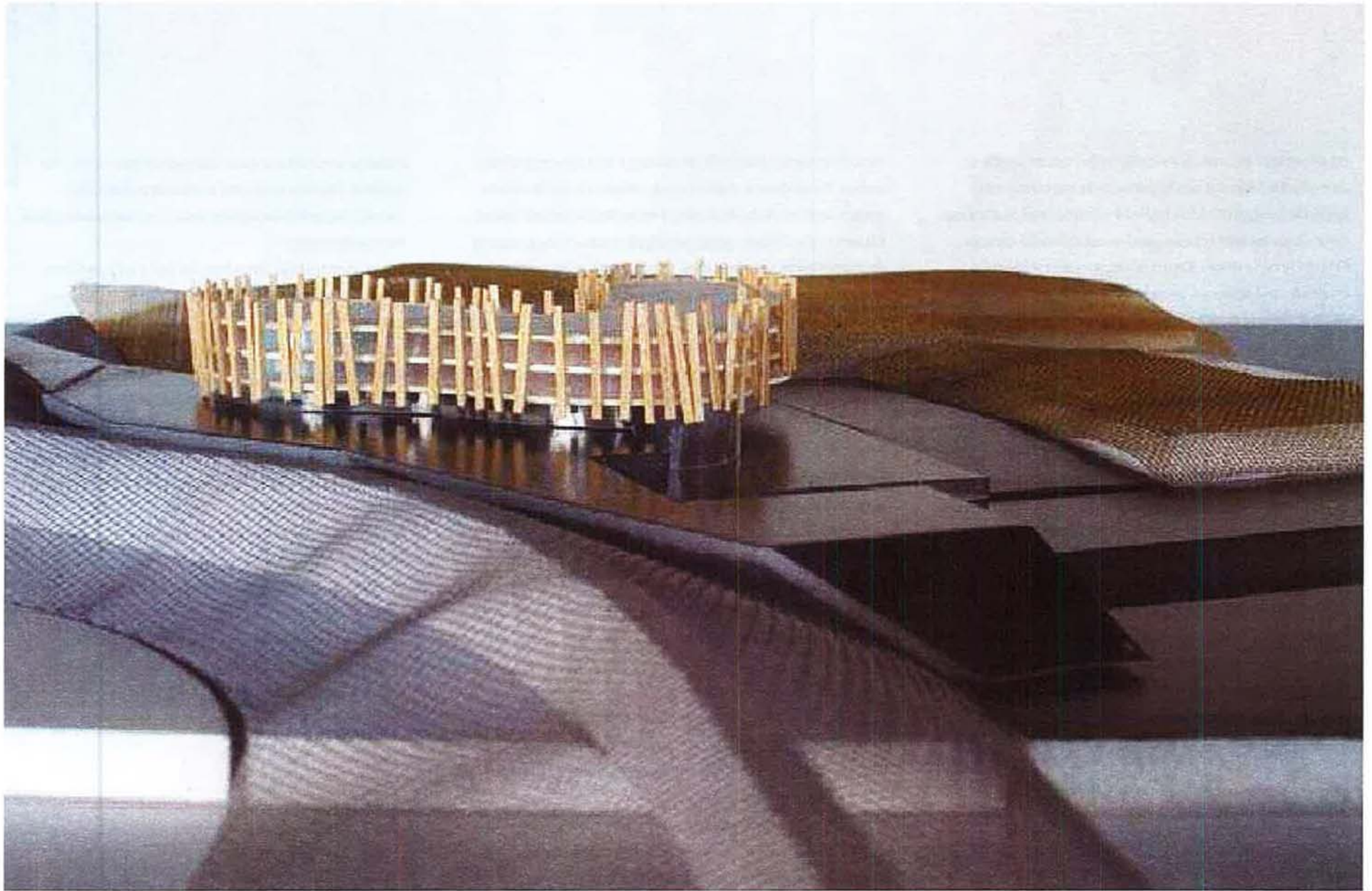
Beeldkwaliteitsvereisten:

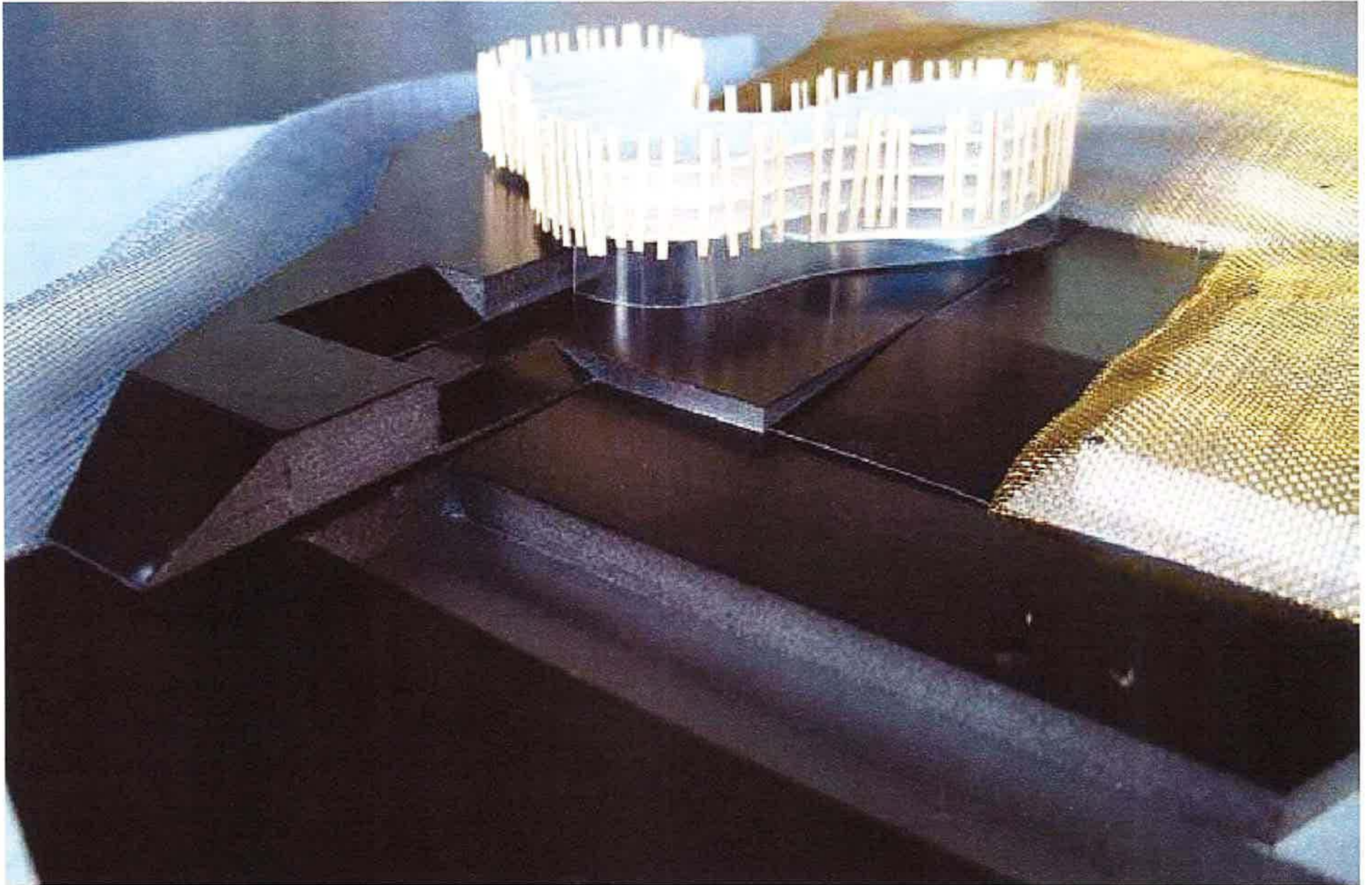
Onderbouw:

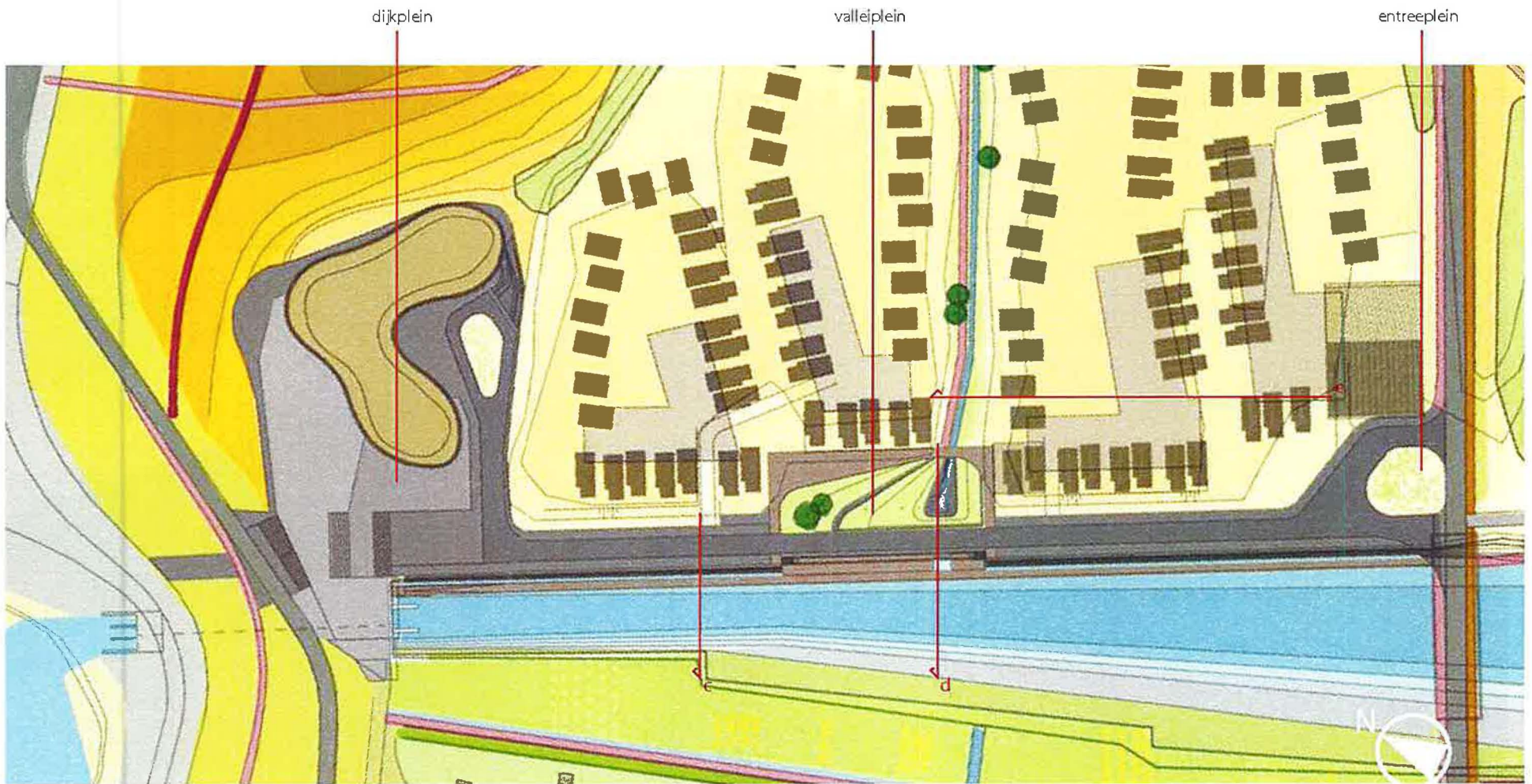
- Donker en zwaar, in dezelfde of vergelijkbare materialen als de boulevard en de dijk: basalt/stenen met basalt-split (terrasvlakken, muren, taluds), gras (deel taluds) en hout (inrichtingsobjecten);
- Aan alle zijde een verzorgd aangezicht;

Bovenbouw:

- Sculpturale, eenduidige vorm met plat dak;
- Alzijdige oriëntatie;
- Transparante plint met onder andere veel glas;
- Bovenverdiepingen met lichte uitstraling, met onder andere hout als materiaal;







## 6 richtlijnen voor de buitenruimte

Formeel is de inrichting van de buitenruimte geen onderdeel van het welstandsbeleid, de richtlijnen dienen als basis voor een verdere uitwerking in gedetailleerde inrichtingsplannen voor het verblijfsrecreatiegebied en voor de boulevard. De richtlijnen voor de buitenruimte komen voort uit dezelfde componenten voor de compositie van beeldkwaliteit als die voor de bebouwing. De richtlijnen vormen één geheel en zijn een afspiegeling van het integrale karakter van Waterdunen.

### Boulevard en pleinen

De boulevard is een uitzonderlijke (openbare) buitenruimte in Waterdunen. Ze vormt de lasnaad tussen zoutwaterkanaal en duinen en legt een verbinding tussen de kom/dijk en het getijdengebied. Tevens vormt ze de drager van bijzondere functies (bezoekerscentrum/hotel, winkels, entreegebouw/zwembad) en liggen er recreatiewoningen aan. Zij ontsluit al deze functies voor auto's, fietsers en voetgangers. Van belang is een levendige, ontspannen en karakteristieke verblijfsruimte te maken, waarbinnen de diverse stromen en functies een aantrekkelijke en logische plaats krijgen.

De boulevard is vormgegeven als deel van de harde oever van deze zijde van het kanaal en maakt het kanaal beleefbaar. De materialisering van oever en boulevard zijn hetzelfde. De boulevard volgt in hoofdlijnen de rechte lijn van het kanaal en kent aan kanaal- en duinzijde enkele

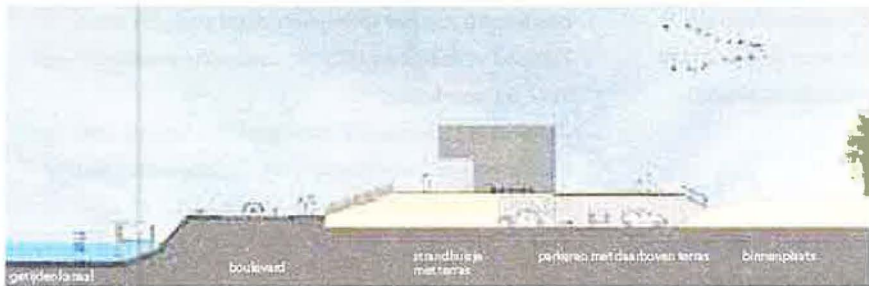
pleinruimten die met de boulevard verbonden zijn. Deze pleinen interacteren tevens met de duinen of de dijk, wat tot uitdrukking komt in de verdere inrichting van de buitenruimte. Aan of op deze pleinen liggen de bijzondere functies. Drie pleinen zijn te onderscheiden: entreeplein met entreegebouw/zwembad (zuid), valleiplein met winkels/horeca (midden) en dijkeplein met bezoekerscentrum/hotel (noord). In de overige delen sluit de boulevard direct aan op duintjes waarop recreatiewoningen zijn geplaatst. Deze woningen staan op enige afstand van en enigszins hoger dan de boulevard, zodat voor de bewoners een voldoende privacy en de beleving van de boulevard worden gecombineerd.

### Kenmerken van de boulevard:

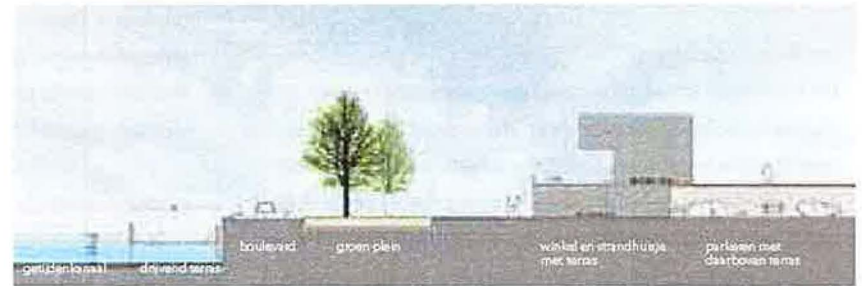
- Drijvende houten steiger (breed 2,5 m) over de gehele lengte van het kanaal, op haar plaats gehouden door smalle houten palen (onderlinge afstand minimaal 8m). Deze biedt de mogelijkheid boven het water te lopen en de eb- en vloedbeweging mee te maken. De steiger legt een wandelverbinding tussen de dijk en de brug over het kanaal en heeft zijn vervolg in een vlonderpad richting het getijdengebied met als beëindiging een hooggelegen uitzichtpunt. Ter hoogte van het valleiplein is de vlonder breder, zodat ruimte ontstaat voor een opstapplaats voor de fluisterboot en voor een terras;
- Een verhard talud (basalt/ruwe stenen met basalt-split,

talud 1:2 – 1:1), doorlopend in een plat vlak (3m breed). Ter hoogte van het valleiplein vervalft het steile deel van het talud en een groot deel van het loopvlak; dit deel kent een vlakke verharde kanaalbodem, een verticale kademuur (3m hoog) en een verharde berm (1m breed), allen in basalt/ruwe stenen met basalt-split;

- Verharde rijweg (6m breed, vlakke stenen met basalt-split), 2 richtingverkeer;
- Verhard voetpad (3m breed, vlakke stenen met basalt-split). Op het valleiplein is het pad van hout. Het pad verbindt en ontsluit de diverse voorzieningen voor de wandelaar;
- Zandtalud (1:3, breedte minimaal 6m, hoogte 2m) met biestarwegras/helmbepanting. Zo lopen de duintjes tot aan de verharding van de boulevard.



doorsnede c (zie pagina 80 voor overzichtskaart)



doorsnede d



doorsnede e

Kenmerken van de pleinen:

- Entreeplein: dit plein omvat een rijweg, functionerend als rotonde, en voetpaden in vlakke stenen met basalt-split, omgeven door zandige terreinen met biestarwe-gras/helm/duinvegetatie. Het entreegebouw/zwembad grenst aan dit plein;
- Valleiplein: in het midden ligt een groene ruimte met een kom waarin de duinwatergang/duinrel uitkomt. Het hoogteverschil met de rand (op 2m + NAP) kan worden opgevangen middels enkele terrasniveaus die afwisselen groen en (half)verhard zijn. Het groen bestaat uit (gemaaide) grazige vegetaties en bomen zoals die ook in de verdere duinvallei voorkomen. De rand wordt gevormd door een houten vlonder (breedte minimaal 3m) dat als pad en terras functioneert. De winkels/horecavoorzieningen staan hier tegenaan. De vlonder sluit aan op de drijvende steiger in het kanaal en vormt daar één geheel mee, zodat 'waterplein' en 'landplein' met elkaar verbonden zijn (totale breedte circa 35 m);
- Dijkplein: de vormgeving van het dijkplein is verbonden met die van het hotel/bezoekerscentrum. Voor het functioneren van de buitenruimte in aansluiting op de boulevard zijn de volgende punten van belang:

Het plein is een publieke ruimte die voor voetgangers toegankelijk is vanaf de boulevard, de dijk en de duinen. Het plein sluit in materialisering aan op de boulevard en de dijk: basalt/stenen met basalt-split (terrasvlakken, deel taluds), hout (inrichtingsobjecten) en gras (deel taluds). Met het plein en de trappen die daar deel van uitmaken worden de hoogteverschillen overbrugd tussen boulevard, dijk en duinen. Entree van bezoekerscentrum en hotel zijn te vinden op het plein en ook toegankelijk vanaf de boulevard.

Wegen en paden:

- Fietspad op oude dijk: asfalt 2,80m breed, bermen 1m breed;
- Doorsteek langs kanaal (na de boulevard): vlonderpad (breedte 2,20m) en uitzichtpunt van hout;
- Doorsteek door getijden- en duingebied: pad in schelpen, breedte 2,20m, berm 0,5m breed;
- Overige paden binnen verblijfsrecreatiegebied: schelpenpad, 1,20m breed;
- Entree en ringweg: weg maximaal 5m breed asfalt met schelpen, 2m schelpenpad (eventueel ook in combinatie met asfalt), bermen 1m breed;
- Overige wegen in het verblijfsrecreatiegebied: asfalt (met deel schelpen) maximaal 3,5m breed, bermen 0,5- 1m breed.

Parkeervelden:

- Strandhuizen: op binnenterreinen, op laag gelegen delen onder dekken;
- Valleihuisjes: in groepen omringd door en doorweven met (ook opgaande) beplanting;
- Duinrugvilla's: in groepen onderaan de duinen, omgeven door breed duinstruweel (minimaal 4m breed);
- Schorwoningen: idem;
- Slikwoningen: idem;
- Schanswoningen: in groepen binnen de schans, afgeschermd middels grondlichamen en/of lage beplanting;
- Kampeervelden: per veld een collectief parkeerterrein, deels overdekt en opgenomen binnen het entreepaviljoen, verder omgeven door duintjes/verhoogd maaiveld en oog en breed duinstruweel.

