



Beeldkwaliteitsplan Veenabos 2022

VEBENABOS

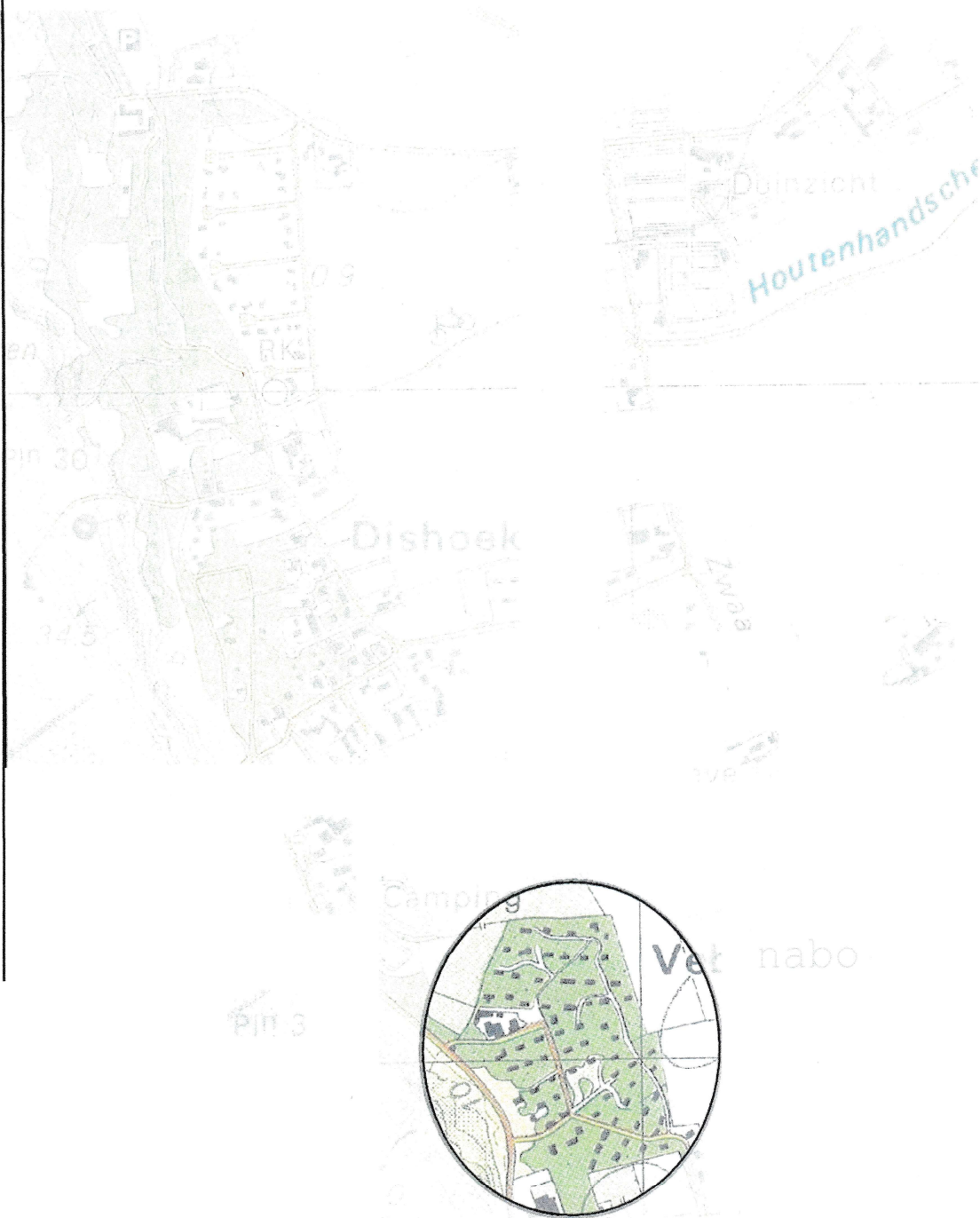
Beeldkwaliteitsplan

opdrachtgever
datum

Stichting Vebenabos
19 maart 2022

Inhoud

Inhoud	1
Plangebied	2
1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doel	4
1.3. Plangebied	4
1.4. Aanpak	4
1.5. Positionering en rol van het beeldkwaliteitsplan	4
1.6. Wijze van hanteren van de criteria doorerfpachters	4
1.7. Leeswijzer	5
2. Bestaand beleidskader in nieuw perspectief	6
2.1. Beleidsdoelstelling Stichting	6
2.2. Gemeentelijk beleid Veere	6
2.3. Beleid Stichting Vezenbos	7
2.4. Beleid voor drie zones nodig	8
3. Beeldkwaliteitscriteria bebouwing	10
3.1. Analyse huidige situatie	10
3.2. Waardering huidige situatie	13
3.3. Beleidscriteria	13
3.4. Verankering en procedure	15
4. Beeldkwaliteitscriteria voor de inrichting van de omgeving	17
4.1. Uitgangspunten beeldkwaliteitscriteria voor omgeving verblijfsrecreatiewoningen	17
4.2. Het bosgebied	17
4.3. Erfpachtkavel en directe omgeving	18
4.4. Verankering en procedure	19
5. Uitvoering	20
5.1. Bebouwing	20
5.2. Inrichting	20
5.3. Beplantingen	20
6. Tot slot	22
Bijlage - Toetsingscriteria	23



Figuur 1
Ligging plangebied



1. Inleiding

Het belang van een beeldkwaliteitsplan voor het Vezenabos

Het Vezenabos is een uniek verblijfsrecreatiepark aan de Zeeuwse kust, een uniek park qua ligging, verschijningsvorm en karakter van de verblijfsrecreatiewoningen. Het park wordt door de eigenaar van de grond, de Stichting Vezenabos en de erfpachters hoog gewaardeerd. Het unieke karakter wordt bepaald door:

- De ligging, direct achter de duinen, omgeven door een jong bosgebied;
- De inrichting van het park, met verspreid liggende verblijfsrecreatiewoningen op onderlinge relatief grote afstand gelegen in een bosgebied (geen kavels met hekken of hagen);
- Verschillende verblijfsrecreatiewoningen met verwante uiterlijke kenmerken zoals witte onderbouw, rood dak en in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm van de verblijfswoning.

De inrichting van het park hangt direct samen met de eigendomsstructuur. De Stichting is eigenaar van de gronden. Hierop is bos geplant en zijn ruimten uitgespaard voor de bouw van verblijfsrecreatiewoningen. Het park wordt als samenhangend parkbos beheerd door de Stichting (dichte ondergroei met daar boven een kroonlaag met fraai uitgegroeide volwassen bomen en ruimte voor zon bij de woningen). De verblijfsrecreatiewoningen staan op een erfpachtkavel die net iets groter is dan de woning. De erfpachtkavel is ongeveer 200 m² groot. Een belangrijk deel van de oorspronkelijke woningen had een oppervlakte van ca 60 m². Nu mogen binnen de erfpachtkavel de woningen worden uitgebreid tot maximaal 100 m².

Bedreigingen voor de inrichting zijn de wensen van erfpachters om het terrein rond hun woning af te schermen met hekwerken of hagen waardoor de samenhang van het parkbos als geheel wordt aangetast. In het verleden zijn door erfpachters schuurtjes in het bos geplaatst en zijn pogingen ondernomen om de verblijfsrecreatiewoningen groter dan 100 m² te maken. Beide ontwikkelingen gaan ten koste van de kenmerkende samenhang in architectuur, de ruimte voor het bos en de privacy tussen de woningen.

In het verleden zijn helaas ook verblijfsrecreatiewoningen gerealiseerd met een niet passende verschijningsvorm, zoals geen witte onderbouw en betonnen dakpannen en geen passende opbouw. Deze verblijfsrecreatiewoningen vormen een uitzondering, maar vallen wel uit de toon. Om het kenmerkende aanzien van het Vezenabos in stand te houden zijn architectonische voorwaarden voor de vergroting van woningen vereist. Het beeldkwaliteitsplan beoogt om de bestaande kwaliteiten van het park te behouden.

1.1 Aanleiding

In de jaren 2005 tot 2007 ontstond de behoefte tot het opstellen van een beeldkwaliteitsplan (BKP). De aanleiding voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan met te hanteren beleidscriteria voor ruimtelijke beeldkwaliteit in zake het recreatiepark Vezenabos was drieledig.

- Naast de gemeente Veere en de Stichting Vezenabos (de Stichting), heeft ook de Vereniging van Eigenaren Zomerwoningen Vezenabos (VEZV) zorg voor de verschijningsvorm en de hoge kwaliteit van het park. De bebouwing en de inrichting van de ruimte er omheen zijn van wezenlijke invloed op de kwaliteit van het recreatiepark.
- Er diende zich een groot aantal initiatieven aan om de verblijfsrecreatiewoningen ingrijpend te verbouwen of zelfs geheel te vernieuwen om de circa 60 jaar oude woningen aan te passen aan de eisen van die tijd. Te verwachten was dat de komende jaren veel verblijfsrecreatiewoningen zullen worden vervangen door veelal een groter bouwvolume, als gevolg van gebruikmaking van de maximale mogelijkheden van het destijds vigerende bestemmingsplan en de destijds vigerende welstandsnota van de gemeente Veere.
- Daarnaast vond er destijds een verschuiving plaats van verhuur van de verblijfsrecreatiewoningen naar eigen gebruik door de erfpachters. Dit leidde tot andere wensen van de inrichting van de directe en bredere omgeving van de woningen (de tuin en het bos). Daarvoor ontbrak destijds een kader om hierover overleg te voeren tussen erfpachters en Stichting.

Dit heeft ertoe geleid dat in 2008 de eerste versie van het beeldkwaliteitsplan Vezenabos is vastgesteld door de leden van de VEZV en later overgenomen door de Stichting. Nadien is het beeldkwaliteitsplan herhaalde malen geactualiseerd en zijn in 2013 speciale toetsingscriteria geformuleerd.

Deze nieuwe versie van het BKP (BKP2022) gaat uit van het vigerende bestemmingsplan en de vigerende Nota Ruimte van de gemeente Veere en aanvullend daarop onze eigen regels. De toetsingscriteria waren al opgenomen in de vorige versie van het BKP en zijn geactualiseerd tevens als bijlage opgenomen in dit BKP 2022.

1.2 Doel

Het doel van de nota over beeldkwaliteit van het Vezenabos voor de Stichting is en blijft:

- Het behoud en de bevordering van het bijzondere recreatieve (de ruime opzet) en natuurlijke (gebiedseigen sortiment met broedgelegenheid voor vogels) karakter van het Vezenabos, omdat dit park zich in positieve zin onderscheidt van vele andere recreatieparken.
- Om over een voor de Stichting en de erfpachters helder en toegankelijk toetsingskader voor bouwaanvragen te beschikken en om aan derden (vooral mogelijke kopers met voornemens voor verbouwing of herbouw) vooraf inzicht te verschaffen in de te hanteren beleidscriteria door de Stichting bij de toetsing van bouwaanvragen.
- Om de erfpachters inzicht te geven in de wijze waarop met de inrichting van de omgeving van de verblijfsrecreatiewoningen moet worden omgegaan (tuin en bos), zodat overleg hierover mogelijk is tussen erfpachters en Stichting.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het Vezenabos met daarop ruim 75 verblijfsrecreatiewoningen. Zie voor globale aanduiding van de situering figuur 1.

1.4 Aanpak

Het bestuur van de Stichting heeft daartoe in 2006 een opdracht verstrekt aan landschapsarchitect mevrouw M. van Oosten-Snoek om een voorstel te doen voor dit beeldkwaliteitsplan.

Ten behoeve van de opstelling van de eerste versie van het beeldkwaliteitsplan heeft vooral vanuit een landschappelijk oogmerk een inventarisatie en waardering plaatsgevonden van de destijds vigerende situatie:

- De kenmerken van het park.
- De verschijningsvorm van de bebouwing.
- Inrichting van de omgeving van de bebouwing.

Tevens zijn de adviezen aan de Stichting van adviesbureau BoschSlabbers inzake het beheer van de beplantingen (1995 en 2000) in ogenschouw genomen. Op grond van de waardering van de huidige situatie, is een beleid met beleidscriteria geformuleerd gericht op het versterken van de positieve kwalificaties, verbetering van negatieve kwalificaties en ter voorkoming van negatieve ontwikkelingen van het park.

1.5 Positionering en rol van het beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan omvat zowel aspecten die overlappen met regelingen uit het bestemmingsplan zomerhuisterreinen gemeente Veere van 13 december 2012 als aspecten die overlappen met de nota ruimtelijke kwaliteit uit 2016. In dit beeldkwaliteitsplan is ernaar gestreefd om inzichtelijk te maken dat de visie van de Stichting (privaatrechtelijk) zowel de visie van de gemeente (publiekrechtelijk) overneemt als aanvullend beleid daarop formuleert.

De totale visie van de Stichting is vertaald in beleidscriteria voor het Vezenabos.

De Stichting zal, als eigenaar van de grond en de beplanting aanvullend aan artikel 5 van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst en artikel 3 van de erfpachtovereenkomst 2020 bij voorgenomen (of zonder overleg uitgevoerde) veranderingen, een toetsing uitvoeren. Deze zal vooral op het (ver)bouwplan en de inrichting van de omgeving gericht zijn (terras en inrichting van de omgeving van de verblijfsrecreatiewoning). De Stichting toetst daarbij op basis van het beleid en de regels van het vigerende BKP, inclusief de toetsingscriteria. De Stichting heeft voorzien in een bouwprocedure (<https://stichtingvezenabos.nl/media/uploads/file/procedure%20bouw%202019.pdf>) waarin beschreven wordt hoe bij een aanvraag te werk te gaan.

Een erfpachter kan pas tot bouwactiviteiten overgaan, als er een omgevingsvergunning van de gemeente Veere én toestemming van de Stichting is. Voor aanleg van verharding volstaat de toestemming van de Stichting. Aanleg van beplanting vindt plaats uitsluitend door de Stichting, eventueel in overleg met de erfpachter, en omwonenden.

1.6 Wijze van hanteren van de beleidscriteria door erfpachters

De basis voor onderhavig beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Op basis van de erfpachtvoorwaarden kan de Stichting eisen stellen aan de bouw op en de inrichting van het

gepachte. In de loop der jaren kunnen door veranderende eisen op het gebied van duurzaamheid en/of woon- en recreatiecomfort aanpassingen aan het beeldkwaliteitsplan worden doorgevoerd.

Alvorens een ontwerp voor nieuwbouw of verbouw van een verblijfsrecreatiewoning wordt voorbereid, op gronden die in eigendom zijn van de Stichting, is het noodzakelijk om, naast het vigerende bestemmingsplan en de vigerende welstandsvisie van de gemeente Veere, ook dit beeldkwaliteitsplan te raadplegen. Ook voor wijzigingen in de directe omgeving van de woning: bijvoorbeeld terras en parkeerruimte is toestemming van de Stichting vereist.

Voor toestemming van de Stichting, in het kader van een omgevingsvergunning, is het aanleveren van een bouwplan én een inrichtingstekening van de omgeving (terras en parkeerruimte) van de verblijfsrecreatiewoning verplicht. Voor aanpassing van de beplanting kunnen verzoeken aan de Stichting worden gericht.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een schets gegeven van het relevante bestaande beleid voor de betreffende bebouwing en directe omgeving.

In hoofdstuk 3 wordt voor het park een korte beschrijving van de huidige kenmerken van het gebied gegeven waarna vervolgens hiervoor een waardering wordt gegeven en op basis hiervan zijn toetsingscriteria geformuleerd die de Stichting zal hanteren bij bouwaanvragen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidscriteria voor de inrichting van de omgeving.

Hoofdstuk 5 ziet toe op de uitvoering van de beleidscriteria.

Bij het beoordelen van de bouwplannen en groenverzoeken gelden de toetsingscriteria uit dit BKP. Aan beslissingen genomen onder een eerder BKP of beslissingen over (ver)bouw uit de tijd dat er nog geen BKP was, kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Bestaand beleidskader in nieuw perspectief

2.1 Beleidsdoelstelling Stichting

Het huidige verblijfsrecreatieve park Vebenabos heeft als gevolg van zijn ontstaansgeschiedenis een bijzonder karakter. Het is een ruim opgezet park waarbij de verblijfsrecreatiewoningen gespreid in een bos zijn gesitueerd.

Voor het te voeren beleid is van belang dat er sprake is van:

- Een bosgebied grenzend aan een waardevol duinlandschap.
- Een natuurlijk aandoende bosbeplanting bestaande uit een gebiedseigen sortiment van loofhoutsoorten.
- Gronden van het Vebenabos die in eigendom zijn van de Stichting, die uitsluitend het bouwvlak van de woningen (200 m²) heeft uitgegeven aan de individuele erfpachters.
- Een bebouwingswijze waarbij de verblijfsrecreatiewoningen op relatief grote afstand van elkaar zijn gesitueerd en waarbij het grootste deel van de woningen overeenkomstige bebouwingskenmerken heeft.
- Een ontwikkeling plaatsvindt die is gericht op verbetering/vernieuwing op bouwtechnisch vlak van de verblijfsrecreatiewoningen met een aanpassing van de omgeving ervan en een toenemend recreatief gebruik door de erfpachters en hun huurders.

De beleidsdoelstelling van de Stichting is gelijk aan die van het bestemmingsplan Zomerhuizerterreinen gemeente Veere van 13 december 2012. Het centrale uitgangspunt is een kwaliteitsverbetering en aanpassingen aan de huidige eisen mogelijk te maken voor de verblijfsrecreatiewoningen mits deze bijdragen aan de huidige kwaliteiten en kenmerken van het Vebenabos. De verblijfsrecreatiewoningen dienen qua sfeer, stijl en detaillering aan te sluiten bij de bestaande woningen. Het onderhavige beeldkwaliteitsplan beoogt een aanvulling te geven op het bestaande beleid: d.w.z. aanvullende beleidscriteria voor de bebouwing (hoofdstuk 3) en aanvullende beleidscriteria voor de inrichting van de omgeving (hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk wordt het bestaande beleid weergegeven en getoetst aan bovenstaande doelstelling. In de conclusie per beleidsveld wordt aangegeven op welke punten het bestaande beleid in dat licht moet worden aangevuld.

2.2 Gemeentelijk beleid Veere

Bestemmingsplan Zomerhuizerterreinen gemeente Veere vastgesteld 13 december 2012

Voor het verblijfsrecreatieterrein is het centrale uitgangspunt een mogelijke kwaliteitsverbetering van de zomerhuizen. Hiervoor is een conserverende regeling ontworpen, ten einde de uitstraling van het zomerhuizerterrein als zodanig te bewaren. Dit wordt bereikt door het stellen van grenzen aan oppervlakte, grootte en hoogte van de verblijfsrecreatiewoningen en het stellen van grenzen aan bijgebouwen en werkzaamheden buiten het bouwvlak.

Uitgangspunt voor de oppervlakte is maximaal 100 m². De maximale hoogte bedraagt 7 m, de maximale goothoogte bedraagt 2,8 m. Er zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 Gemeente Veere

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 is bij uitstek geschikt als beheersinstrument, dat ingezet wordt om de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande bebouwingsbeeld te waarborgen.

In de paragraaf 4.1 van de Nota zijn de vaste richtlijnen opgenomen. De specifiek voor Vebenabos van belang zijnde richtlijnen zijn hieronder overgenomen.

A. Situering

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Het bouwwerk past in of respecteert de aanwezige karakteristiek van de bestaande omgeving.

B. Hoofdvorm

- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de organisch gegroeide structuur binnen het reliëf van de duinen.
- De bouwmassa's zijn harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen duidelijk samenhang en richting.
- De massaopbouw komt overeen met de structuur van de plattegronden.
- De plattegronden zijn duidelijk gestructureerd en harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen.

- De dakvorm past bij het ontwerp en moet aansluiten bij de (gekozen) richting van de plattegrond(en).

C. Gevel

- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld m.b.t. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door een te veel aan gelijkvormigheid.
- Bij renovatie is de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en gevelindeling behouden.
- Er is geen sprake van gesloten zijgevels grenzend aan de openbare ruimte.

D. Dak

- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De aansluitingen op de gevels zijn zorgvuldig vormgegeven.

E. Detaillering

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) bouwstijl.
- Bij renovatie en verbouw zijn de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevelijsten, pilasters en luiken behouden.

F. Materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.

In paragraaf 4.2 van de Nota zijn vervolgens gebiedsgerichte richtlijnen opgenomen. Ook hiervan zijn de specifiek voor Vejenabos van belang zijnde richtlijnen hieronder overgenomen. Het betreft de richtlijnen voor het buitengebied.

- Het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden of verbeterd.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa.

Conclusie

In zowel het nu vigerende bestemmingsplan als de nu vigerende Nota ruimtelijke kwaliteit zijn elementen opgenomen die van toepassing zijn op het gewenste en specifiek op het Vejenabos toegespitste beleid van de Stichting.

De Nota ruimtelijke kwaliteit geeft zowel voor de bestaande bebouwing als voor behoud van de bestaande specifieke karakteristiek van het Vejenabos ingeval van volledige herbouw van de verblijfsrecreatiewoning enkele niet onbelangrijke richtlijnen.

2.3 Beleid Stichting Vejenabos

Bebouwing

De Stichting heeft haar positie, zoals die is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst aangescherpt. Dit is bij brief van juli 2005 aan alle erfpachters geschreven. Het betreft vooral afscheidingen en losse opstallen (bijgebouwen).

Afscheidingen

Gesteld wordt dat afscheidingen alleen mogen bestaan uit struiken en andere beplanting, tenzij bouwtekeningen zijn goedgekeurd door de Stichting met andere afscheidingen. De beleidscriteria waaraan de afscheidingen in bouwtekeningen worden getoetst zijn echter niet gegeven.

Bijgebouwen

Er mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht (dit is reeds publiekrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan, echter de gemeente heeft dit nooit gehandhaafd). Bestaande bijgebouwen worden gedoogd, maar moeten worden verwijderd bij een grote verbouwing of bij overdracht aan een nieuwe erfpachter.

Inrichting omgeving van bebouwing

Inzake de inrichting van de omgeving (beplanting, ontsluiting) en het onderhoud ervan, is de Stichting

verantwoordelijk. Bij brief van augustus 2006 heeft de Stichting haar positie in deze aangescherpt. Alle erfpachters zijn aangeschreven om hen te wijzen op de begrenzing van de erfpachtkavel. Bij veel woningen is geconstateerd dat de erfpachters meer grond naar eigen inzicht hebben ingericht met bijvoorbeeld tuin en terras dan alleen hun erfpachtkavel. De zeggenschap over deze inrichting buiten de erfpachtkavel blijft bij de Stichting.

Conclusie

Het beleid van de Stichting richtte zich wat betreft bebouwing alleen op afscheidingen en bijgebouwen en niet op de kwaliteit van de hoofdbebouwing die zo kenmerkend is voor het Vezenbos. De beleidscriteria waaraan afscheidingen moeten voldoen werden niet genoemd.

Het beleid van de Stichting wat betreft inrichting van de omgeving heeft geen inhoudelijke beleidscriteria en stelt alleen dat de erfpachters buiten de erfpachtkavel geen rechten kunnen doen gelden op aangebrachte inrichting. Het gestelde in de brief van juli 2005 biedt echter openingen: als de Stichting toestemming heeft gegeven om bijvoorbeeld afscheidingen te plaatsen kunnen deze blijven staan.

2.4 Beleid voor drie zones nodig

Uit het voorgaande blijkt dat er juridisch gezien van twee zones sprake is: de gronden van de Stichting die in erfpacht zijn uitgegeven (de erfpachtkavel) en de overige gronden van de Stichting. In de loop van de tijd hebben erfpachters ook buiten hun erfpachtkavel het terrein ingericht: zoals bijgebouwen, afscheidingen en beplantingen. Bij brief van augustus 2006 zijn alle erfpachters hierop gewezen. Vele situaties bestaan al tientallen jaren. De communicatie hierover is even zolang achterwege gebleven.

Om de volgende redenen is overleg over de inrichting van de omgeving van de erfpachtkavel nodig en kan niet langer worden volstaan met een verbod op elke inrichtingsactiviteit.

1. Het bouwoppervlak mag 100 m² bedragen, de erfpachtkavel bedraagt circa 200 m². Dit betekent dat rondom de woning slechts een beperkte strook beschikbaar is voor de inrichting van bijvoorbeeld een terras, dit is te smal voor deze functie.
2. De erfpachters hebben (zomer en winter) behoefte aan privacy. Met het in 2010 gestarte groenonderhoudsplan Vezenbos is een belangrijk deel van het achterstallige onderhoud ingelopen en is er in het bos weer sprake van ondergroei met struiken.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gestreefd naar een samenhangend beleid voor het hele park, Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de juridische situatie. Om tegemoet te komen aan de veranderende wensen van de erfpachters zal met drie beleidszones worden rekening gehouden:

- De erfpachtkavel.
- Een zone hieromheen.
- Het overige bos (zie hoofdstuk 4).

Foto 1, 2 en 3



3. Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

In dit hoofdstuk wordt voor het Vezenbos - in aanvulling op de richtlijnen uit de nota ruimtelijke kwaliteit en de bepalingen in de erfpachtovereenkomst van de Stichting - op grond van een analyse van de bestaande situatie en de waardering daarvan beleid (beeldkwaliteitscriteria) geformuleerd voor de bebouwing.

Het verblijfsrecreatieterrein heeft een kenmerkende en eenduidige opbouw. Dit betreft zowel de landschappelijke inrichting (bos) als de situering van de verblijfsrecreatiewoningen (gespreid) als de verschijningsvorm daarvan.

Bij de analyse van de huidige kenmerken van de verblijfsrecreatiewoningen wordt ingegaan op de volgende elementen van de bebouwing:

- De structuur van de bebouwing.
- De vormgeving van de bebouwing.
- Het materiaal- en kleurgebruik van de kap.
- Het materiaal- en kleurgebruik van de gevels.
- Detaillering dakafwerking.
- Detaillering en kleurgebruik van ramen, deuren en kozijnen; afscheidingen.
- Bijgebouwen.

3.1. Analyse huidige situatie

Kenmerken park

- Licht geaccidenteerd terrein met een besloten bosgebied met hoog opgaande boombeplanting van gebiedseigen sortiment (foto 1).
- Weinig verharding: de ontsluitingswegen zijn verhard, in de omgeving van de verblijfsrecreatiewoningen alleen smalle toegangspaden (veelal van schelpenverharding) en een beperkt terras en beperkte parkeergelegenheid.
- Overwegend ontbreken van een tuininrichting met gebouwde afscheidingen (hekwerken).

Rangschikking overwegend deel van de bebouwing

- Overwegend vrij en gespreid gesitueerd in het bos (foto 1 en 2).
- De verblijfsrecreatiewoningen zijn overwegend in rijen geplaatst in de richting van de nokken;
- Het gaat vrijwel uitsluitend om vrijstaande bebouwing (dus niet twee-onder-een-kap; een enkele uitgezonderd bij het parkeerterrein, foto 3).
- Vrijwel geen vrijstaande bergingen.
- Weinig schuttingen en hekwerken, wel meerdere windschermen overwegend van doorzichtig glas.

Deze kenmerken van een terughoudende bebouwing dragen bij aan de beleving van het groene en ruime karakter van het park.

Vormgeving bebouwing

- Hoogte overwegend variërend van 4,5 tot 5,5 m, enkele nieuwe verblijfsrecreatiewoningen zijn hoger, te weten 7 m (foto 4).
- Eenvoudige rechthoekige hoofdvorm van de bebouwing: grootste maat in de lengterichting van de nok (foto 2).
- Vrijwel uitsluitend zadeldaken, enkele malen een afwijkende dakvorm (samengesteld dak met verschillende nokrichtingen).
- Vrijwel geen toepassing van dakkapellen in zadeldaken, wel toepassing dakvensters (foto 4).

Materiaal- en kleurgebruik kap

- Overwegend gebakken pannen (geen betonnen pannen) in kenmerkende kleur oranje (foto 1, 2 en 4).

Materiaal- en kleurgebruik gevels

- Gebakken steen (vrijwel) altijd geschilderd of aangestroken (meestal wit, soms lichtgrijs), op enkele plaatsen bestaat een deel van de gevel uit hout geschilderd in wit, groen of zwart.
- Enkele topgevels zijn voorzien van een houten betimmering in bruine kleur.

Gevelindeling; kleurgebruik kozijnen

- De gevelindeling is veelal traditioneel met kleinere ramen, openslaande deuren en een

- eenvoudige voordeur.
- De kozijnen zijn van hout, dan wel van hoogwaardig kunststof.
- De gebruikte kleuren zijn van oudsher overwegend Zeeuwse kleuren vooral wit en groen, een enkele keer is recenter geel en grijs toegepast.

Geconstateerde ontwikkelingen

Hierbij zijn de volgende kenmerken aan de orde:

- Maximale invulling van de door het bestemmingsplan toegestane bebouwingsoppervlakte (100 m²).
- Sterke verhoging van de bebouwing (tot nu toe tot 7 m; nr. 23 - foto 4) en verandering van de bouwstijl.

Daarbij tekenen zich nieuwe verschijningsvormen van verblijfsrecreatiewoningen af, die sterk afwijken van de huidige kenmerken van de vormgeving, materiaalgebruik en kleurgebruik). De kenmerken van de geconstateerde ontwikkelingen zijn de volgende:

- Hogere woningen (in afwijking van de oorspronkelijke hoogte 4 tot 5,5 m).
- Afwijking van de eenvoudige hoofdvorm van de bebouwing (samengesteld dak nr. 39 - foto 5).
- Onevenredig grote serre die geen deel uitmaakt van de hoofdvorm van het gebouw bij nr. 60 - foto 6).
- Betonpannen in afwijkende (en kunstmatige) kleur rood in plaats van oranje gebakken pannen (nr. 39 - foto 5).
- Ongeschilderde gevels van baksteen (nr. 39 - foto 5 en nr. 2 - foto 7).

De hoogte van 7 m wordt over het algemeen als te hoog dan wel als maximale hoogte ervaren; het park wordt door een sterke vergroting van de hoogte als het ware verkleind. Eenzelfde effect heeft ook de toepassing van samengestelde kappen: het gebouw oogt massaler. Door de schuttingen of windschermen van melkglas wordt het groene en ruime karakter aangetast. Door de afwijkende vormen van de verblijfsrecreatiewoningen en het afwijkende materiaal- en kleurgebruik gaat de eenheid in verschijningsvorm (die juist hoog wordt gewaardeerd) van het park verloren.

Foto 4, 5 en 6



3.2. Waardering huidige situatie

Positief in landschappelijk opzicht

De samenhang in de kenmerkende verschijningsvorm van het gehele park wordt bereikt door:

- De richting van de bebouwing (bebouwingsstructuur) overwegend in rijen, in de richting van de nok.
- Samenhang in vormgeving van de bebouwing (eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, zadeldak zonder dakkapellen) en in materiaal- en kleurgebruik van gevels (witgeschilderd, houten aanbouwen wit, zwart of donkergroen geschilderd) en de kappen met oranje gebakken pannen.
- Beperkte hoogte van de bebouwing.
- Het vrijwel ontbreken van gebouwde afscheidingen.

Negatief in landschappelijk opzicht

Afbreuk aan de samenhang van de kenmerken van het park wordt gedaan door:

- Afwijkende vormgeving: samengesteld dak, grote serre.
- Vrijstaande bergingen.
- Afwijkend materiaalgebruik: ongeschilderde baksteen voor de gevel, betonpannen.
- Schuttingen, windschermen met melkglas, hekken, hagen en afrasteringen.

3.3 Beleidscriteria

In zijn algemeenheid wordt uitgegaan van het behoud van de huidige landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek van het Vezenbos: Vrijstaande verblijfsrecreatiewoningen als ondergeschikte bebouwing in een samenhangend bosgebied. Alle nieuwbouw en verbouw dient te passen in de sfeer en de stijl van de bestaande verblijfsrecreatiewoningen in een parkbos. Beoogd wordt de oude (oorspronkelijke) en nieuwe woningen familie van elkaar te laten zijn.

Bij onderhoud en ondergeschikte ver- en aanbouw van de woningen geldt dat bij de aanwezige materialen en kleuren wordt aangesloten.

Een ingrijpende kwaliteitsverbetering (volledige ver- en nieuwbouw) van de verblijfsrecreatiewoningen kan worden gerealiseerd, maar de huidige kwaliteit en kenmerken van het park worden daarbij wel in acht genomen. De belangrijkste maatstaven daarbij zijn de omvang, de hoogte van het gebouw, de vorm, materiaal en kleur van de kap, de raampartijen en het materiaal- en kleurgebruik van de gevels en kozijnen. Daarnaast is ook de inrichting van de omgeving van belang. Voor de overige inrichting wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Bij de opstelling van de beleidscriteria is uitgegaan van de maatvoering die het bestemmingsplan zomerhuisterreinen gemeente Veere van 13 december 2012 aangeeft.

De onderstaande beleidscriteria beogen de huidige kwaliteiten en samenhang van de bebouwing te behouden en te versterken en negatieve ontwikkelingen tegen te gaan.

De Stichting zal de (ver)bouwplannen naast en aanvullend aan artikel 5 van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst en artikel 3 van de erfpachtovereenkomst 2020 tevens toetsen aan de onderstaande beleidscriteria.

Structuur van de bebouwing

Overwegend zijn de verblijfsrecreatiewoningen vrijstaand, ogenschijnlijk los gegroepeerd, echter de woningen staan overwegend in lange rijen in de richting van de nok; deze structuur dient behouden te blijven.

Vorm en massa van de bebouwing

- De maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 100 m². De Stichting hanteert deze maatvoering strikt. In aansluiting bij de gangbare bouwplanbeoordeling worden ondergeschikte bouwdelen zoals dakgoten en dakoverstekken met een breedte minder dan 50 cm niet tot de bebouwingsoppervlakte gerekend. Een overdekt terras is wel onderdeel van de totale bebouwingsoppervlakte, dat bepaald wordt conform het bestemmingsplan. Gemetselde schoorstenen en luifels behoren niet tot de ondergeschikte bouwdelen en moeten derhalve tot het bouwoppervlak gerekend worden, erkers zijn niet toegestaan.
- Beperking van de hoogte van de woningen tot maximaal 7 m.
- De maximale goothoogte bedraagt 2,8 m.
- Het maximale bouwvolume bedraagt 465 m³, dit betreft het volume inclusief de uitwendige scheidingsconstructie.
- Het dak dient een hellingshoek tussen 40 en 50 graden te hebben.
- Kelders zijn niet toegestaan.

- Eenvoudige rechthoekige hoofdvorm van de bebouwing.
- Een eventuele aanbouw is onderdeel van de hoofdvorm van de bebouwing (dit betekent bijvoorbeeld geen platte daken en geen kap op de aanbouw haaks op de kap van het hoofdgebouw).
- Zadeldak met de nokrichting in de lengterichting van het gebouw: wolfseinden en samengestelde daken zijn niet toegestaan, eventueel gebroken kap (knik in de dakhelling) bij aan- of uitbouw aan een zijde wel toegestaan.
- De kapconstructie inclusief goten wordt voorzien van een overstek van 15 tot 30 cm om meer reliëf aan het gebouw te geven zodat schaduwwerking hiervan het massale karakter van de groter wordende bebouwing wegneemt.
- Geen toepassing van dakkapellen; dakvensters (ondergeschikt aan dakvlak, in aantal en in omvang) zijn wel toegestaan.
- Een gebouwde haardhoutopslag uitsluitend tegen de verblijfsrecreatiewoning is toegestaan buiten de maximale bebouwingsoppervlakte, deze dient één lange zijde open te hebben maximaal 1,80 m hoog te zijn met een maximale breedte van 2 m en maximale diepte van 0,60 m en te bestaan uit hout, geschilderd of ongeschilderd (zwart, wit of donkergroen met de kenmerkende gebakken pannen in de kleur oranje).
- Losse opstallen (waaronder aan het huis bevestigde, of losse pergola's) zijn niet toegestaan.
- Windschermen, (maximaal 2) worden in samenhang met het gebouw ontworpen, lichte constructie, het glas is transparant (toegestaan zijn veranda-figuren ter bescherming van de vogels) en het windscherm wordt binnen de erfpachtkavel gerealiseerd.

Materiaal- en kleurgebruik

- Voor kappen toepassing van uitsluitend gebakken pannen in de kleur oranje (dus geen betonnen pannen toegestaan).
- Zonnepanelen zijn uitsluitend toegestaan op het dak en dan uitsluitend in de kleur Terracotta, de zonnepanelen dienen opbouwpanelen te zijn en niet geïntegreerd in het dak.
- Zonnecollectoren zijn niet toegestaan.
- Materiaalgebruik van gevels: wit of lichtgrijs geschilderde, gekeimde of aangestroken baksteen (dus geen onbehandelde baksteen toegestaan), deels geschilderd hout of hoogwaardig (niet van hout te onderscheiden) kunststof uitgevoerd in Zeeuwse kleuren (Kleurenwaaier - Zeeland Land in Zee, uitgave provincie Zeeland, derde druk, maart 2016).
- Naast metselwerk geleverd in de kleur wit zijn ook steenstrips geleverd in de kleur wit toegestaan, onder de voorwaarde dat daar waar de steenstrips de hoek om gaan en daar waar de steenstrips de raamsponning vormen zij een volledige kopse kant laten zien.
- Gevels zijn voorzien van een donkere plint/trasraam bij voorkeur in de kleur zwart.
- De gevelindeling dient passend te zijn in de sfeer en de stijl van de bestaande verblijfsrecreatiewoningen, dit betekent dat de gevelindeling van minimaal 2 gevels zodanig is dat de raampartijen ondergeschikt zijn in het gevelvlak (gevel met gaten voor de ramen), toepassing van grote ramen en/of deuren of schuifpui, is in 1 lange en/of 1 korte gevel toegestaan, mits dit passend is en het voor de omliggende woningen geen schending van de privacy oplevert. Voor de topgevel (eerste verdieping) zijn ramen toegestaan mits passend bij het ontwerp en ook dit geen schending van de privacy oplevert, toepassing van een 'Frans balkon' is niet passend in het bos.
- Kleurgebruik van kozijnen, ramen en deuren: Zeeuwse kleuren (Kleurenwaaier - Zeeland Land in Zee, uitgave provincie Zeeland, derde druk, maart 2016), kunststof kozijnen (of een ander materiaal) mogen uitsluitend met de verdiepte profilering (Hollands kozijn) worden toegepast.

Voorschriften met betrekking tot gasloos bouwen

- Warmtepomp. De benodigde oppervlakte voor de plaatsing van de buitenunit blijft buiten beschouwing bij het maximaal te bebouwen oppervlak. De buitenunit dient maximaal 30 cm van de wand geplaatst te worden.
- De 'Regeling Bouwbesluit 2012 inzake de bepalingsmethode voor het geluidniveau van buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking' bepaalt het maximale toegestane geluidniveau en de wijze en locatie op de grens van de erfpachtkavel voor het bepalen van dat geluidniveau.
- Om overlast te voorkomen dienen de units dan ook geplaatst te worden afgekeerd van de terrassen van de omliggende woningen.
- Zonnecollectoren zijn niet toegestaan.

Reclame-uitingen

- Reclame-uitingen voor verhuur zijn uitsluitend toegestaan op de verblijfsrecreatiewoning of op de aanwezige brievenbus langs het pad maximaal formaat A5.
- Reclame-uitingen bij nieuw- of verbouw door bijvoorbeeld aannemers of schilders zijn

toegestaan uitsluitend op de erfpachtkavel en uitsluitend tijdens de periode van de bouwwerkzaamheden.

Omgeving

Geen nieuwe afscheidingen in de vorm van schuttingen, hekwerken of anderszins gebouwde elementen. Waar mogelijk verwijderen hekken en afscheidingen.

Verwijderen van de vrijstaande bergingen en eventueel vervangen door aangebouwde of inpandige bergingen binnen de toegestane bebouwingsoppervlakte van max. 100 m² (handhaven van het bestemmingsplan!).

3.4 Verankering en procedure

Publiekrechtelijk

Bouwaanvragen worden door de gemeente getoetst aan het bestemmingsplan en aan de richtlijnen uit de Nota ruimtelijke kwaliteit. De bouwtekening dient inzicht te geven in alle zaken die gebouwd zullen worden: naast de verblijfsrecreatiewoning ook het eventuele windscherm.

Privaatrechtelijk

De bovenstaand beschreven beleidscriteria zijn nader uitgewerkt in de bijlage Toetsingscriteria en dienen beschikbaar en duidelijk te zijn voor de erfpachters. In de erfpachtovereenkomst is sprake van toetsing door de Stichting van bouwplannen. De Stichting zal het bouwplan en de inrichting van de omgeving, in aanvulling op artikel 5 van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst en artikel 3 van de erfpachtovereenkomst 2020, toetsen aan de beleidscriteria uit paragraaf 3.3. Dit betekent dat de aanvraag inzicht moet geven in de bebouwing, andere bouwwerken en voorgenomen inrichting van de omgeving (op erfpachtgrond en grond die eigendom is van de Stichting en niet in erfpacht is uitgegeven).

De Stichting hanteert een duidelijker handhavende rol dan in het verleden, in die zin dat gecontroleerd wordt of de verbouwing of nieuwbouw volgens de omgevingsvergunning en de toestemmingsvereisten van de Stichting wordt uitgevoerd, er geen ongewenste gebouwen of bouwwerken worden toegevoegd (verwijzend naar de brieven van juli 2005 en augustus 2006).

Foto 7 en 8



4. Beeldkwaliteitscriteria voor de inrichting van de omgeving

4.1 Uitgangspunten beeldkwaliteitscriteria voor omgeving verblijfsrecreatiewoningen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van de verblijfsrecreatiewoningen. Uitgangspunt is daarbij de volgende zonering:

1. Het bos als samenhangend bosgebied is een directe verantwoordelijkheid van de Stichting, erfpachters mogen geen bomen en struiken kappen en geen nieuwe aanplant verrichten, erfpachters kunnen hiertoe wel verzoeken bij de Stichting indienen, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen ten behoeve van vermindering van de schaduw, de Stichting zal dit - indien dit past in het beleid van de Stichting - uitvoeren.
2. Binnen de erfpachtkavel kan de erfpachter het terrein inrichten mits dit binnen het beleid van de Stichting past.
3. Aangrenzend aan de erfpachtkavel kan de erfpachter verzoeken indienen bij de Stichting voor aanvullende inrichting buiten de erfpachtkavel, zoals een aanvulling op het terras, verharding ten behoeve van parkeren en eventuele afschermende beplanting ten behoeve van privacy.

Bovenstaande betekent dat in ieder geval voor de erfpachtkavel en voor het daaraan grenzende gebied, het beleid van de Stichting duidelijk moet zijn voor de erfpachters, zodat de erfpachters een passend verzoek kunnen indienen en hier overleg binnen de beeldkwaliteitscriteria mogelijk is. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen van de inrichting:

- Terras.
- Toegangspaden.
- Opritten.
- Parkeerruimte.
- Beplanting ten behoeve van privacy.

4.2 Het bosgebied

Analyse

Het bosgebied van het Vezenabos is als samenhangend bosgebied aangelegd met een gebiedseigen sortiment en daardoor een natuurlijk karakter. De belangrijkste boomvormers zijn eiken en essen. De iepen zijn als gevolg van de iepziekte grotendeels verdwenen.

Sinds 1995 heeft de toekomst van het bos de aandacht van de Stichting. Sinds dat jaar is reeds verschillende malen advies gevraagd bij het adviesbureau BoschSlabbers, mede op verzoek van de bewoners. De erfpachters klagen vooral over te veel schaduw van de naar verhouding te hoge bomen en als gevolg daarvan te weinig zon en te veel vocht in de woningen. Dit is niet goed voor de kwaliteit van de verblijfsrecreatiewoningen en het woongenot. BoschSlabbers onderschrijft het probleem. Geconstateerd is dat de boomedichtheid te groot is, de ondergroei in de schaduw van de bomen achteruitgaat en dat de bomen ook te dicht bij de woningen staan. Geadviseerd is om per woning meerdere grotere bomen te kappen en deze te vervangen door struiken. Vooral de ondergroei van struiken is geschikt als broedgelegenheid voor zangvogels.

Vanaf 2010 wordt aan de uitvoering van de adviezen gewerkt, inmiddels blijkt dat er een mooie dichte heestergroei met weinig doorzicht is ontstaan.

In overleg tussen Stichting en VEZV is in 2021 een 10-jarig bosbeheervisie opgesteld met als doel een verantwoord beheer en verjonging van het bos, verdichting van de ondergroei en vermindering van schaduw door bomen. Jaarlijks wordt een werkplan gemaakt voor de uitvoering. Erfpachters kunnen jaarlijks verzoeken tot onderhoud van de beplanting indienen. De bosbeheervisie 2021-2031 is gepubliceerd op de website van de Stichting (www.stichtingvezenabos.nl) onder Documenten.

Waardering

Positief gewaardeerd worden:

- Het samenhangende en natuurlijke karakter van het bos.
- Een aantal fraai uitgegroeide bomen met volle kronen.

Negatief gewaardeerd worden:

- De dichtheid en de hoogte van de bomen waardoor het woongenot door de schaduwwerking negatief wordt beïnvloed.
- Het grote doorzicht van de ondergroei (de heesterlaag) van het bos: als gevolg van het sterke

doorzicht is er onvoldoende privacy rond de verblijfsrecreatiewoningen, dit geldt nog steeds buiten het hoogseizoen wanneer het blad van de bomen is; dit laatste wordt steeds meer relevant nu het bos veel meer dan voorheen ook buiten het zomerseizoen wordt gebruikt. De adviezen van BoschSlabbers ondersteunen de erkenning van deze problematiek (beschaduwning woningen en te groot doorzicht van de ondergroei). Door de maatregelen die vanaf 2010 zijn genomen is in 2021 een evenwicht bereikt.

Beleid

Het jaarlijkse onderhoud biedt een oplossing voor de nadelige aspecten van het boskarakter. De fraai uitgegroeide bomen zullen zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Er dient (conform eerdere adviezen van BoschSlabbers) naar gestreefd te worden om stapsgewijs de hoogte van de overige delen van het bos terug te brengen en de bomen te vervangen door lager blijvende struiken zoals meidoorn, Spaanse aak, lijsterbes, zoete kers, rode kornoelje, Gelderse roos, kardinaalsmuts en dergelijke. Aan verzoeken van erfpachters, die passen binnen het behoud van het boskarakter als geheel wordt specifiek aandacht besteed. Bomen aan de zuidkant van woningen zullen waar mogelijk vervangen worden door struikbeplanting. Op deze wijze kan het boskarakter in stand blijven en de privacy en woongenot worden bevorderd. Indien niet aan verzoeken van erfpachters kan worden voldaan wordt hierover door de Stichting overlegd. Nu het onderhoud van het bos op orde is, wordt onder andere gewerkt aan het vernieuwen van de windgordel en het creëren van hogere natuurwaarden van fauna (bijvoorbeeld de nestkasten) en flora, onder meer door het aanbrengen van stinzeplanten (bosanemonen, lelietjes van dalen, wilde hyacinten, sneeuwklakjes (<https://nl.wikipedia.org/wiki/Stinzeplant>))

4.3 Erfpachtkavel en directe omgeving

Analyse huidige inrichting

Kenmerkend voor de oorspronkelijke aanleg van het park is de situering van de verblijfsrecreatiewoningen met een grasveld in een bosrijke omgeving. De meeste woningen worden direct door de rondgaande asfaltweg ontsloten, een deel van de woningen door een schelpenpad. Bij veel originele verblijfsrecreatiewoningen is een terras van beperkte omvang aanwezig (circa 15 m²) en er is ruimte voor het plaatsen van één auto op een dubbele rij stenen of een schelpenverharding. Belangrijk kenmerk van de inrichting van de omgeving van de verblijfsrecreatiewoningen zijn:

- Het groene, weinig stenige karakter.
- De eenvoudige inrichting.

Door de veranderende eisen aan het gebruik van de woningen, voldoet in veel gevallen de inrichting van de omgeving niet meer aan de wensen van de erfpachters. Belangrijke actuele wensen zijn:

- De behoefte aan meer privacy.
- Afscherming van de weg.
- Behoeft aan meer privacy buiten het zomerseizoen (als er geen blad meer aan de bomen zit).
- Behoeft aan een ruimer terras of in verband met bezonning een extra terras.
- Behoeft aan parkeerruimte voor 2 auto's bij de woning.

Deze behoeften blijken bij aanpassingen aan de inrichting die de bewoners willen doen (of al hebben gedaan). Zo zijn er afscheidingen naar de weg aangelegd in de vorm van beplantingen op de grond van de Stichting buiten de erfpachtkavel. Bij de aanleg van de afscheidingen wordt veelal gebruikgemaakt van sierheesters met gekleurd blad (anders dan groen) (nr. 39 en nr. 28 - foto 8), bladhoudende heesters met zeer grof blad (lauriekers) of van coniferen.

Ook is in enkele gevallen de verharding aanzienlijk uitgebreid in de vorm van terrassen, opritten en parkeerruimte voor auto's.

Waardering

De positieve waardering vanuit landschappelijk opzicht van de inrichting van het park is als volgt. Aan de samenhang en het groene karakter van het park Vebenabos wordt bijgedragen door:

- Een herkenbaar en samenhangend bosgebied van gebiedseigen (bij de locatie en natuurlijke begroeiing passend) sortiment.
- Het groene karakter en ontbreken van veel steen (verharding) in de inrichting van het hele park, ook in de omgeving van de verblijfsrecreatiewoningen.

Negatief gewaardeerd worden de volgende ontwikkelingen omdat daarmee afbreuk wordt gedaan aan het kenmerkende karakter:

- Het toepassen van sierheesters met grof of gekleurd blad en coniferen in de vorm van (strakke) hagen als afbakening van het privédomein.
- De aanleg van verharde parkeerplaatsen of onevenredig grote terrassen.

Beleid

In zijn algemeenheid wordt uitgegaan van het behoud van de huidige landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek van het Vebeenbos: Vrijstaande verblijfsrecreatiewoningen in een samenhangend bosgebied. Tot op heden zijn geen aanpassingen van de omgeving toegestaan. Onderstaande beleidscriteria sluiten aan bij enerzijds de behoefte van erfpachters en anderzijds kenmerken van het park en het tot op heden gevoerde beleid van de Stichting.

Voor de inrichting van de omgeving van de verblijfsrecreatiewoningen (de huidige grasvelden, buiten het bosgebied) vertaalt zich dit naar:

- Gebruik van een bij het gebied passend beplantingssortiment voor het aanbrengen van afschermende beplanting ten behoeve van privacy in plaats van een brede beplantingsstrook of bij uitzondering met een strakke heg:
 - meidoorn (*Crataegus monogyna*)
 - sleedoorn (*Prunus spinosa*)
 - zoete kers (*Prunus avium*)
 - Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 - liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - hondsroos (*Rosa canina*)
 - vlier (*Sambucus nigra*)
 - duindoorn (*Hippophae rhamnoides*)
 - kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
 - Spaanse aak (*Acer campestre*)
 - hazelaar (*Corylus avellana*)
 - rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
 - haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- dit sortiment van bladverliezende heesters kan worden aangevuld met enkele (in aantal ondergeschikt) bladhoudende heesters die in deze omgeving voorkomen:
 - bladhoudende liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
 - olijfwilg (*Eleagnus*)
 - hulst (*Ilex aquifolium*)
- Beplanting binnen de erfpachtkavel is niet strikt aan bovenstaand sortiment gebonden; niet toegestaan zijn coniferen en sierheesters met gekleurd blad.
- Terughoudend gebruik van verharding voor terrassen:
 - Maximale oppervlakte terrassen 40 m² (totaal per woning)
 - Materiaalgebruik: schelpen of tegels (houten vlonders zijn in verband met geluidshinder voor de omgeving niet toegestaan).
- Terughoudend gebruik van verharding voor parkeerplaatsen: schelpen of alleen dubbele rijen tegels in het gras, eventueel doorgroeitiegels..
- Verharding van oprit en parkeerplaatsen met tegels of klinkers over het volledige oppervlak van de parkeerlocatie is niet toegestaan.

Voor de inrichting van de omgeving van de woning voor verandering in verharding en beplanting (erfpachtkavel en directe omgeving) dient een voorstel bij de Stichting te worden ingediend. De Stichting zal verzoeken conform de bouwprocedure (<https://stichtingvebeenbos.nl/media/uploads/file/procedure%20bouw%202019.pdf>) behandelen.

4.4 Verankering en procedure

Privaatrechtelijk

De bovenstaande toetsingscriteria dienen beschikbaar en duidelijk te zijn voor de erfpachters. De inrichting van de omgeving van de verblijfsrecreatiewoningen zal door de Stichting in samenhang met het bouwplan worden beoordeeld dan wel als afzonderlijk verzoek voor alleen de herinrichting van de omgeving.

De Stichting zal op verzoeken van erfpachters over verbouwingen, beplantingen en andere zaken reageren conform de bouwprocedure.

De Stichting heeft een duidelijke handhavende rol, in die zin dat gecontroleerd wordt of de inrichting overeenkomstig de verleende toestemming is uitgevoerd.

5. Uitvoering

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven op welke wijze het beleid uit hoofdstuk 3 en 4 zal worden geïmplementeerd. Ook hier wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwing, inrichting omgeving en beplantingen.

5.1 Bebouwing

Bestaande verblijfsrecreatiewoningen

Alle bestaande woningen kunnen in de huidige vorm blijven gehandhaafd. Dit geldt ook voor de woningen die niet voldoen aan het gestelde beleid. De meeste van de bestaande woningen voldoen daar wel aan. Enkele woningen wijken af, het is de bedoeling dat de afwijkingen niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De inpandige of aangebouwde schuurtjes en bergingen zijn eveneens geen punt van discussie.

Bestaande vrijstaande schuurtjes

Deze schuurtjes zijn in strijd met het bestemmingsplan en de erfpachtovereenkomst geplaatst, soms al erg lang geleden, tot op heden is er niet handhavend opgetreden. Bij brief van juli 2005 heeft de Stichting bewoners laten weten dat bestaande schuurtjes zijn geregistreerd en dat deze bij overgang naar een andere erfpachter of bij een verbouwing van de verblijfsrecreatiewoning dienen te worden afgebroken.

Verbouwing of herbouw van de verblijfsrecreatiewoning

Bij een externe verbouwing (inclusief aanbouw) of herbouw van de verblijfsrecreatiewoning is, zoals bekend, een omgevingsvergunning van de gemeente Veere en toestemming van de Stichting nodig. De Stichting hanteert het beeldkwaliteitsplan met de daarin opgenomen toetsingscriteria als toetsingskader.

5.2 Inrichting

Schuttingen en niet-transparante windschermen

Op enkele plaatsen in het park zijn, in afwijking van het bestemmingsplan en de erfpachtovereenkomst, schuttingen of niet-transparante windschermen aangebracht op grond die in eigendom is van de Stichting. In verband met de relatief beperkte kosten die vervanging door een transparant scherm met zich meebrengen, is per 15 juni 2007 door de Stichting besloten, dat de betreffende erfpachters zullen worden verzocht om de schuttingen/ondoorzichtige windschermen te vervangen door een transparant scherm dan wel deze te verwijderen vóór 1 januari 2010. Ingeval er behoefte is aan een afscherming naar de omgeving, dan kan in overleg met de Stichting aanvullende beplanting worden aangebracht.

Inrichting met terrassen, parkeerplaatsen en paden

Geconstateerd is dat op grond van de Stichting zonder toestemming van de Stichting verhardingen zijn aangebracht buiten de erpachtkavel. Bij de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan zullen vooralsnog op dit punt geen maatregelen worden getroffen.

Wijziging van de inrichting

Bij wijziging van de inrichting van de omgeving van de verblijfsrecreatiewoning buiten de erpachtkavel dient vooraf een tekening ingediend te worden bij de Stichting. Het gaat daarbij om de bouw van windschermen, en vergroting van het terras of uitbreiding van de parkeerruimte en paden bij de woning.

Veelal zal de inrichting van de omgeving van de woning veranderen bij verbouwing of herbouw van de woning. Het is daarom een voorwaarde voor de aanvraag van toestemming van de Stichting om naast de bouwtekening ook een tekening in te dienen van de voorgenomen inrichting van de omgeving. De richtlijnen voor de voorwaarden waaraan de inrichting moet voldoen zijn terug te vinden in de hoofdstukken 3 en 4.

5.3 Beplantingen

Aanwezige beplantingen

Geconstateerd is dat bij vrijwel alle verblijfsrecreatiewoningen op grond van de Stichting beplantingen zijn aangebracht die afwijken van het bij het Vezenbos passende assortiment. Niet al deze beplantingen verstoren in ernstige mate het gewenste beeld van het boskarakter. Dit is wel het geval

bij hagen en wel in bijzondere mate bij hagen van coniferen, van loofhout met gekleurd blad of van bladhoudende heesters met zeer grof blad (laurier). Besloten is daarom om de haagbeplantingen in overleg met de erfpachters te verwijderen en te vervangen door passend sortiment vanaf het plantseizoen van 2008/2009.

Nieuwe beplantingen

Indien nieuwe beplantingen met heesters of bomen op gronden van de Stichting gewenst zijn dan kunnen deze jaarlijks worden aangevraagd.

Onderhoud bosbeplanting

Voor het onderhoud van het bos en de beoogde verjonging en verbeterde bezonning, wordt door de Stichting meer jaarlijks in overleg met deskundigen een plan opgesteld. De VEZV wordt hierbij betrokken. Zie hiervoor ook de bosbeheervisie 2021-2031. (www.stichtingvebenabos.nl onder Documenten).

6. Tot slot

Het BKP 2022 is met de nodige zorg samengesteld en verder geactualiseerd. Het document is tevens gebaseerd op de nieuwe erfpachtvoorwaarden en de meest actuele gemeentelijke documenten. Het vigerende document is het BKP waaraan steeds getoetst wordt.

Aan beslissingen genomen onder een eerder BKP of beslissingen over (ver)bouw uit de tijd dat er nog geen BKP was, kunnen geen rechten worden ontleend.

De Stichting ervaart het besturen van de Stichting en het beheer van het Vebenabos als een verantwoordelijke taak waarbij de belangen in samenhang moeten worden afgewogen.

Omdat niet alles in regels en voorschriften is te vatten hecht de Stichting eraan u als erfpachters van het Vebenabos dit BKP van harte ter lezing aan te bevelen en zal dan zoveel als mogelijk in de geest van dit document handelen bij het nemen van haar beslissingen.

Bijlage - Toetsingscriteria

De aangegeven maten zijn de uiterste en maximale maten, er worden geen afwijkingspercentages toegestaan. De ontwerptekening geeft bebouwing met maten, materiaalgebruik en kleurstelling aan, de situering op de erfpachtkavel en de inrichting van de omgeving van de woning met toegangspad, parkeerplek en terras. Alleen volledige ontwerptekeningen worden in behandeling genomen.

Algemeen uitgangspunt:

Het ontwerp dient te voldoen aan beeld en sfeer van het Vezenabos. Beoogd wordt de oude (oorspronkelijke) en nieuwe woningen familie van elkaar te laten zijn.

Het Beeldkwaliteitsplan is hier een uitwerking van en is vertaald in toetsingscriteria. Nieuw- en verbouwplannen worden beoordeeld door de bouwcommissie aan de hand van het vigerende BKP. De bouwcommissie bestaat uit een vertegenwoordiger van het bestuur van de Stichting Vezenabos (bij voorkeur met bouwkundige achtergrond en kennis) tevens de voorzitter van de bouwcommissie, een onafhankelijk door de Stichting te benoemen architect en een door de leden van het betreffende park te kiezen erfpachter of bestuurslid van de VEZV. De bouwcommissie adviseert het bestuur van de Stichting Vezenabos omtrent de aanvraag. Aan beslissingen genomen onder een eerder BKP of beslissingen over (ver)bouw uit de tijd dat er nog geen BKP was, kunnen geen rechten worden ontleend.

Inrichtingsplannen worden mede beoordeeld door de groencommissie en gelijktijdig als advies aan het bestuur van de Stichting voorgelegd.

1. Situering

- a. De woning is vrijstaand, net als in de uitgangssituatie.
- b. De woning is geplaatst binnen de erfpachtkavel.
- c. De woning past in de bebouwingsstructuur van het Vezenabos, overwegend in lange rijen in de richting van de nokken
- d. De woning staat ten minste 2 m van erf grenzen (buitenrand park) en wegen en ontsluitingspaden
- e. Geen vrijstaande bijgebouwen.

2. Vorm en massa van de bebouwing

- a. Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige en rechthoekige hoofdvorm en dient qua sfeer, stijl en detaillering aan te sluiten bij de overige woningen in het Vezenabos.
- b. Het maximale bouwoppervlak is 100 m²; deze wordt bepaald conform het bestemmingsplan; maximale goothoogte 2.80 m. Erkers zijn niet toegestaan.
- c. Maximale hoogte gemeten vanaf gemiddelde ligging omliggend maaiveld maximaal 7 m¹ (bovenkant nokvorst).
- d. Het maximale bouwvolume bedraagt 465 m³.
- e. Het dak van het hoofdgebouw dient een hellingshoek tussen de 40 en 50 graden te hebben
- f. Kelders zijn niet toegestaan.
- g. Aanbouw(en) dienen van ondergeschikt belang en afmeting ten opzichte van het hoofdgebouw te zijn en een organisch geheel met de hoofdvorm te vormen
- h. Kap: zadeldak met nokrichting in lengte van het gebouw (geen wolfseinden, geen samengestelde kap). Knik in de dakhelling voor een aan- of uitbouw aan één zijde wel toegestaan.
- i. De kapconstructie inclusief goten wordt voorzien van een overstek van 15 tot 30 cm.
- j. Geen dakkapellen; dakvensters, mits ondergeschikt in aantal, omvang en positionering, zijn wel toegestaan.
- k. De gevelindeling dient passend te zijn in de sfeer en de stijl van de bestaande verblijfsrecreatiewoningen, dit betekent dat de gevelindeling van minimaal 2 gevels zodanig is dat de raampartijen ondergeschikt zijn in het gevelvlak (gevel met gaten voor de ramen), toepassing van grote ramen en/of deuren of schuifpui, is in 1 lange en/of 1 korte gevel toegestaan, mits dit passend is en het voor de omliggende woningen geen schending van de privacy oplevert, voor de topgevel (eerste verdieping) zijn ramen toegestaan mits passend bij het ontwerp en ook dit geen schending van de privacy oplevert, toepassing van een 'Frans balkon' is niet passend in het bos.
- l. Maximaal twee windschermen, ontworpen in samenhang met het gebouw en van lichte constructie met transparant glas (toegestaan zijn veranda-figuren ter bescherming van de vogels); uitsluitend binnen de erfpachtkavel. Geen pergola's of andere gebouwde tuininrichting toegestaan.

- m. Eventuele gebouwde haardhoutopslag uitsluitend tegen de woning toegestaan buiten de maximale oppervlakte van de woning van 100 m², één lange zijde open. Maximale breedte 2.00 m, maximale diepte 0,60 m, maximale hoogte 1.80 m bestaande uit hout, geschilderd of ongeschilderd (zwart, wit of donkergroen met de kenmerkende gebakken pannen in de kleur oranje).

3. Voorschriften met betrekking tot gasloos bouwen

- a. Warmtepomp. De benodigde oppervlakte voor de plaatsing van de buitenunit van de warmtepomp blijft buiten beschouwing bij het maximaal te bebouwen oppervlak. De buitenunit dient maximaal 30 cm van de wand geplaatst te worden.
- b. Geluidniveau. De 'Regeling Bouwbesluit 2012 inzake de bepalingsmethode voor het geluidniveau van buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking' bepaalt het maximale toegestane geluidniveau en de wijze en locatie op de grens van de erfpachtkavel voor het bepalen van dat geluidniveau.
- c. Plaatsing units. Om overlast te voorkomen dienen de units dan ook geplaatst te worden afgekeerd van de terrassen van de omliggende woningen.

4. Materiaal- en kleurgebruik

- a. Dakbedekking. Als dakbedekking zijn uitsluitend gebakken oranje pannen (geen sneldekkers) toegestaan: keramische dakpan, type OVH, kleur: natuurrood. Dit geldt ook voor de afdekking van de houtopslag tegen de woning.
- b. Zonnepanelen zijn uitsluitend toegestaan op het dak en dan uitsluitend in de kleur Terracotta, de zonnepanelen dienen opbouwpanelen te zijn en niet geïntegreerd te zijn in het dak.
- c. Zonnecollectoren zijn niet toegestaan.
- d. Gevels: wit of zeer licht grijs geschilderde, gekeimde of aangestreken baksteen (geen onbehandelde baksteen, breuksteen of pleisterwerk toegestaan).
- e. Naast metselwerk geleverd in de kleur wit zijn ook steenstrips geleverd in de kleur wit toegestaan, onder de voorwaarde dat daar waar de steenstrips de hoek om gaan en daar waar de steenstrips de raamspanning vormen zij een volledige kopse kant laten zien.
- f. Gevelbekleding van hout of hoogwaardig (niet van hout te onderscheiden) kunststof. Houten delen van de gevel kunnen worden geschilderd in Zeeuwse kleuren (Kleurenwaaier - Zeeland Land in Zee, uitgave provincie Zeeland, derde druk, maart 2016). De houten delen zijn horizontaal aangebracht. Dit geldt ook voor de haardhoutberging.
- g. Gevels zijn voorzien van een donkere plint/trasraam zwart of donkergrijs.
- h. Kozijnen zijn van hout en geschilderd in Zeeuwse kleuren (Kleurenwaaier - Zeeland Land in Zee, uitgave provincie Zeeland, derde druk, maart 2016). Indien kunststof kozijnen (of een ander materiaal) worden voorgesteld zijn deze alleen toegestaan als de verdiepte profilering (Hollands kozijn) gelijk is aan een houten kozijn.

5. Reclame-uitingen

- a. Reclame-uitingen voor verhuur zijn uitsluitend toegestaan op de verblijfsrecreatiewoning of op de aanwezige brievenbus langs het pad maximaal formaat A5.
- b. Reclame-uitingen bij nieuw- of verbouw door bijvoorbeeld aannemers of schilders zijn toegestaan uitsluitend op de erfpachtkavel en uitsluitend tijdens de periode van de schilder- of bouwwerkzaamheden.

6. Omgeving

- a. Beperking van verstening van de omgeving door verharding te concentreren binnen erfpachtkavel. Totale afmeting van alle terrassen rondom de woning maximaal 40m², (houten vlonders niet toegestaan); paden rond de woning niet breder dan 1,00m.
- b. Paden en parkeer gelegenheid bij voorkeur van schelpen, of indien van tegels/bakstenen, smal uitgevoerd in stroken voor de wielen.
- c. Beplanting in overleg met de groencommissie.