

Beeldkwaliteitplan Recreatiepark Breebronne

te Peel en Maas



Colofon

Opdrachtgever
Breebronne B.V.

Datum
1 juli 2014

Projectgegevens
BKP01-0252847-01b

croonenburo5



Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
+31 (0)162 487500

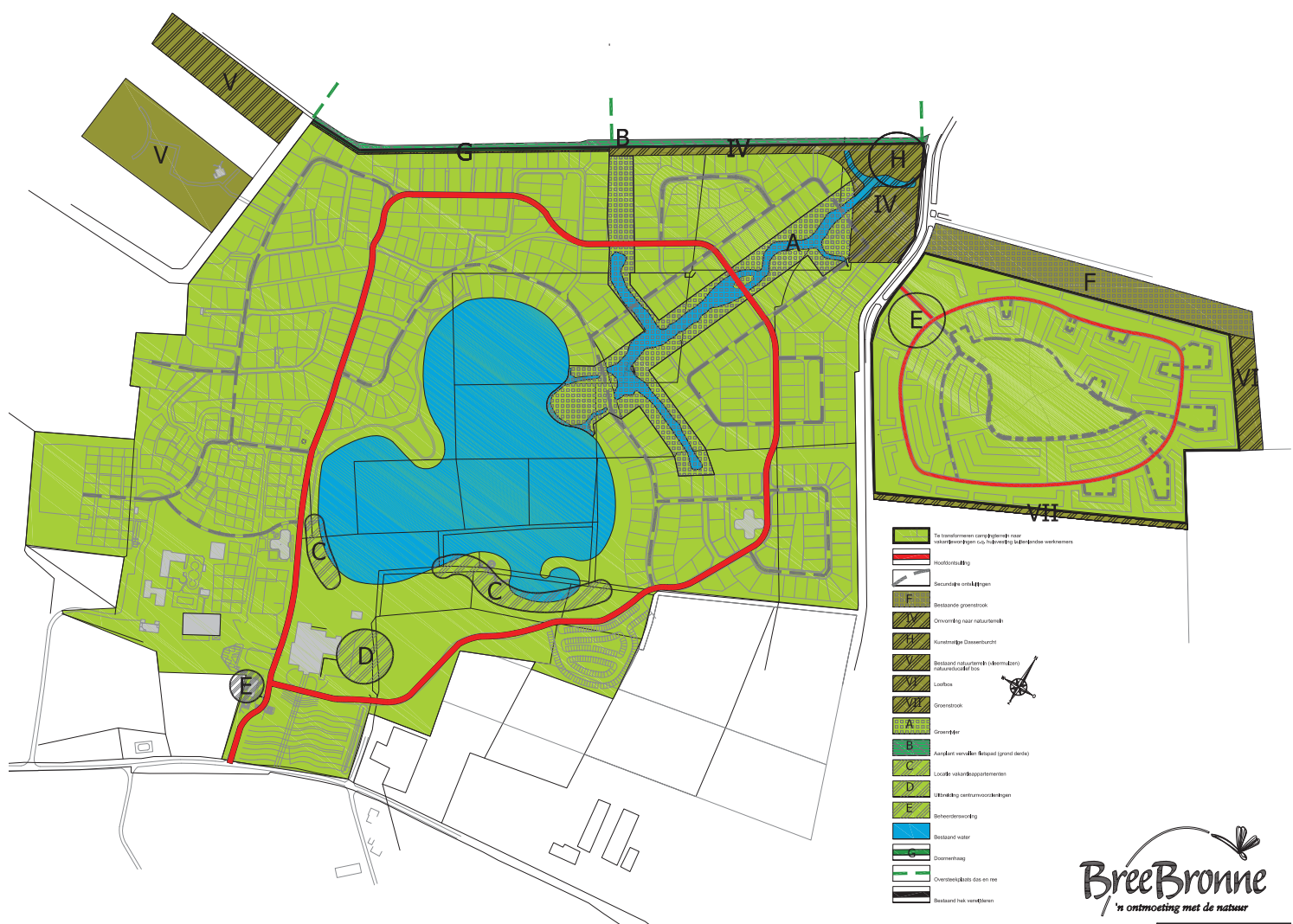
Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 3253223

info@croonenburo5.nl
www.croonenburo5.nl



Inhoud

1 Inleiding	5
2 Planvorming	7
3 Beeldkwaliteit voorzieningengebouw	9
4 Beeldkwaliteit recreatieappartementen	11
5 Beeldkwaliteit recreatiewoningen bosgebied	13



1 | Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van de recreatiewoningen en voorzieningengebouw op het terrein van recreatiepark Breebronne. Het recreatiepark is gelegen aan de Lange Heide 9 ten noorden van de kern Maasbree, tegen het grootschalige glastuinbouwvestigingsgebied Siberië. Voorliggend beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Het recreatiepark is gesitueerd rondom een groot meer. Aan de hoofdentree, tegen het meer, zijn de receptie- en centrumvoorzieningen gelegen, bestaande uit kantoor, supermarkt, horecagelegenheden, zwembad. e.d. De vele bomen en struiken geven het park een bos- en parkachtig karakter. Tussen de bomen en struiken zijn in het zuidoostelijk en westelijk deel van het park kampeerplaatsen en chalets voor recreanten gesitueerd. De buitenlandse werknemers zijn momenteel; nog gehuisvest in het noordoostelijk deel van het park in woonunits.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de landelijke karakteristiek, zodat een aantrekkelijk recreatiegebied ontstaat. Die aantrekkelijkheid wordt natuurlijk ook bepaald door zo goed mogelijk aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers. Daarom moeten de ontwikkelingsmogelijkheden zo ruim mogelijk zijn, zodat zij hun recreatiewensen zo goed mogelijk kunnen realiseren.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal (door de commissie ruimtelijke kwaliteit) worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria voor architectuur zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het betreft na vaststelling door de gemeenteraad een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

figuur: impressie - model herverkaveling (Geert Janssen)





2 | Planvorming

De bossfeer op de planlocatie is in grote mate bepalend voor de sfeer en uitstraling van het gebied. De grote plas en het centrale voorzieningengebouw zijn de blikvangers op de locatie.

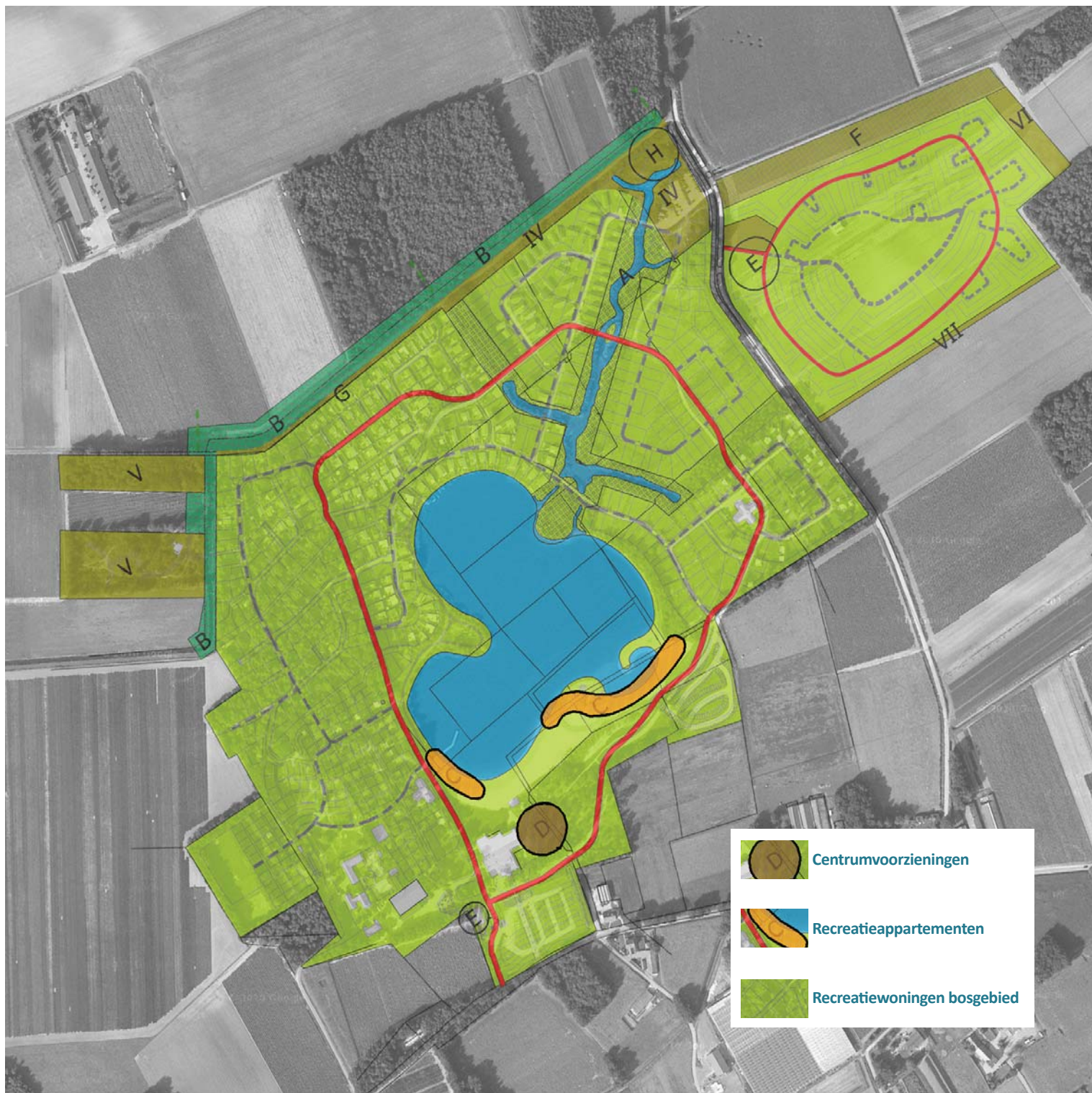
Landelijk gezien wordt er tijdens een korte binnenlandse vakantie steeds meer overnacht in recreatieappartementen en hotels. Voor lange binnenlandse vakanties blijken hoogwaardige bungalowparken met royale en luxe voorzieningen in toenemende mate de belangrijkste verblijfsvorm te zijn. De populariteit van korte en lange kampeervakanties in eigen land is de afgelopen jaren afgenomen. Er is dus een toenemende vraag aan recreatieappartementen en luxe recreatiewoningen en een afnemende vraag naar kampeerplekken. Dit wordt tevens beschreven door de gemeentelijke recreatieve visie.

Breebronne bestaat in haar huidige vorm hoofdzakelijk uit een recreatiepark met kampeerplekken voor een tent of caravan, 150 chalets en 300 chaletplaatsen. Gezien de landelijke trend is het een logische stap de ontwikkeling van recreatiewoningen en -appartementen ter hand te nemen. Om deze ontwikkeling de komende jaren te faciliteren dan dient hiervoor voldoende planologische ontwikkelingsruimte aanwezig te zijn.

In het bestemmingsplan is aangegeven hoeveel recreatiewoningen en -appartementen er gebouwd mogen worden en welke bouwregels hiervoor gelden. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat in aanvulling hierop een beeldkwaliteitplan noodzakelijk is voor de centrumvoorzieningen, de recreatieappartementen en -woningen.

Op de drie deelgebieden zal achtereenvolgens worden ingegaan in het beeldkwaliteitplan.

figuur: luchtfoto google



2 | Planvorming

Centrumvoorzieningen

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid aanwezig om het centrale gebouw verder uit te breiden. Het maximale bebouwd oppervlak mag 3000 m² bedragen. Er moet een gemakkelijke uitwisselbaarheid mogelijk zijn van de functies onderling. De centrale functies zijn bestemd voor de verblijfsrecreanten, dagrecreanten alsook voor zakelijk gebruik. De beoogde functies die in de centrale voorzieningen kunnen worden gevestigd betreffen:

- horeca (restaurant/café/terras;
- detailhandel (supermarkt voor recreanten);
- sport en spel (binnenspeeltuin/klimmuur/airhockey/ etc);
- dagrecreatie;
- zakelijk (vergaderen/congres/zalenverhuur);
- dienstverlening t.b.v. Breebronne (kantoren/opslag etc).

Het gebouw waarvoor in 2001 bouwvergunning is afgegeven moet kunnen worden afgemaakt. (zie tekeningen bouwplan)

In algemene zin wordt een bijzonder, solitair hoofdgebouw nagestreefd, dat zich voegt in de landschappelijke context. Een moderne vertaling van een kloostercomplex, zoals deze vroeger tijden werden gesticht. Het idee is om daarbij behorende typologische elementen te gebruiken om het om het gebouw meer cachet te geven.

Gedacht moet worden aan een gebouwencomplex, met grotere en kleinere volumes dat in de optelsom ook als één geheel gezien kan worden. Thema's als monumentaliteit, plasticiteit, open - gesloten, binnen - buiten, geleding, ritmiek, dakenlandschap, bebouwingsaccenten, spelen hierbij

een rol.

Recreatieappartementen

In het bestemmingsplan is aangegeven dat er ruimte is voor 80 appartementen (maximaal 100 m² bvo) in maximaal 2 bouwlagen. Op de verbeelding zijn 2 bouwvlakken aangegeven waarbinnen deze gerealiseerd kunnen worden. Het stedenbouwkundig beeld is een reeks gevarieerde losse hoevechtige gebouwen, die gezamenlijk een ensemble vormen. Een klein gehucht als het ware. De inrichting van de ruimte eromheen (tuinen en erven) speelt in op de uitstraling van het gehucht. Van belang is verder de ligging aan het water en positionering ten opzichte van de zon. Een open transparante situering van de verschillende gebouwen voorkomt dichtslibbing en houdt ook vanuit het park contact met de plas mogelijk.

Recreatiewoningen bosgebied

Perceelsgewijs en op individuele basis zal in de komende jaren de transformatie plaatsvinden.

De bos- en parkachtige sfeer vormt het groene kader voor deze transformatie. In het bestemmingsplan is daarom aangegeven dat de minimale afstanden van nieuwe gebouwen en bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen minimaal 5 meter dienen te bedragen.

Omdat het bos- en parkkader leidend is, is er veel variatie in architectuurstijlen mogelijk. Dit geeft ook ruimte aan de individuele wensen van de particuliere eigenaren. Van belang is dat de architectonisch uitwerking vervolgens kwaliteitsvol in de gekozen bouwstijl wordt uitgewerkt en dat een landschappelijke uitstraling centraal staat. Aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van het perceel middels nieuwe en bestaande bomen, struiken en hagen.



3 | Beeldkwaliteit centrumvoorzieningen

Plaats/situering/karakteristiek:

- Het gebouw is een moderne vertaling zijn van het thema kloostercomplex. Naast de aandacht voor de bebouwde omgeving dient er ook aandacht te zijn voor de onbebouwde ruimte.
- Kenmerkend aan een kloostercomplex zijn:
 - aaneenschakeling van meerdere volumes;
 - het geheel heeft een interne samenhang;
 - monumentale karakter geheel;
- Kenmerkend aan een klooster is de (deels) omsloten binnenruimte. De binnenruimte / kloostertuin is een plaats van rust en orde.
- Rondom het gebouw dient voldoende ruimte te zijn om het solitaire karakter te waarborgen, daarnaast dient het gebouw op zichtlijnen (bv. in vorm van een laan) gepositioneerd te worden of dient een zichtlijn aangelegd te worden.
- Er dient aandacht te zijn voor de relatie van het complex met de omgeving. Belangrijke elementen zijn de entree van Breebronne, de hoofdroute over het terrein en het water.
- Het terrein rond het klooster dient een landschappelijke inrichting te krijgen die inspeelt op het thema kloostertuin. Passende inrichtingselementen zijn kloostermuur, buxushagen, kruidentuin, leibomen, boomgaarden.

Massa/vorm:

- Een duidelijke hoofdvolume per onderdeel van het complex, de volumes dienen een rechthoekige grondslag te krijgen.
- De gebouwen samen vormen één complex met een alzijdige presentatie. In het complex zijn verschillende assen aanwezig, accenten zijn gepositioneerd op deze assen.
- De gebouwen dienen een langgerekte kapvorm te krijgen, de koppen krijgen hierdoor markant kopgevels.
- Toevoegingen die het beeld van de hoofdvorm van het complex aantasten zijn niet wenselijk. De toevoegingen dienen ondersteunend te zijn aan de vorm en karakteristiek van het kloosterthema.

Kleur, materiaal en detaillering:

- Een kloostercomplex kenmerkt zich door baksteen en een ingetogen kleurgebruik. Bij voorkeur uitgaan van warme aardetinten (rood-roodbruin).
- Ondergeschikt kunnen materialen als hout, zink, glas of stucwerk in gevelvlakken worden toegepast.
- Kenmerkend aan kloosterarchitectuur zijn de baksteen details, met name bij de centrale delen en rondom de gevelopeningen.
- Voor de dakbedekking worden in hoofdzaak pannen toegepast.



4 | Beeldkwaliteit recreatieappartementen

Plaats/situering/karakteristiek:

- Het plan dient een eigentijdse uitwerking te zijn die aansluit op de landschappelijke context. De materiaalkeuzes dienen deze landschappelijke sfeer te versterken.
- Een reeks van losse hoeveachtige gebouwen:
 - langgevel- of carréboerderij;
 - 8 tot 12 appartementen per gebouw;
 - maximaal 10 gebouwen.
- De gebouwen samen vormen samen een 'gehucht' (een landschappelijk ensemble), waarbij variatie in verschijningsvorm gewenst is (eenheid in verscheidenheid).
- Er dient voldoende ruimte tussen de gebouwen, transparantie en (zicht)contact naar de plas aanwezig te blijven.
- Er dient aandacht te zijn voor de relatie van de gebouwen met het water, bijvoorbeeld door het toepassen van terrassen rond de gebouwen en een variatie van harde en zachte oevers.
- Het terrein rond de hoeves (tuinen, erven) dient een landschappelijke inrichting te krijgen die inspeelt op de setting van het 'gehucht'. Passende inrichtingselementen zijn hagen, leibomen, houtsingels en boomgaarden.

Massa/vorm:

- Een duidelijke hoofdvorm per gebouw, de volumes dienen een rechthoekige grondslag te krijgen, die niet wordt aangetaast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- De gebouwen samen vormen een hoeve-ensemble, het ensemble heeft een alzijdige presentatie.
- De hoeveachtige gebouwen dienen een langgerekte kapvorm te krijgen. Door de verschillende richtingen van de gebouwen ontstaat een gevarieerd dakenlandschap in het 'gehucht'.

- Toevoegingen die het beeld van de hoofdvorm van het ensemble aantasten zijn niet wenselijk. De toevoegingen dienen ondersteunend te zijn aan de vorm en karakteristiek van de hoeve.
- Er dient extra aandacht te zijn voor de inpassing van balkons c.q. dakterrassen. Deze buitenruimtes dienen integraal onderdeel zijn van de hoofdvorm en minimaal voor de helft inpandig opgelost te worden.

Kleur, materiaal en detaillering:

- Geen felle kleuren, maar toepassing van rustige kleuren die passen in een groene woonomgeving. Bij voorkeur uitgaan van warme aardetinten (rood-roodbruin) of donkere tinten (mangaan). Ook wittinten passen binnen de groene woonomgeving. Voor deze wittinten kan het metselwerk gekeimd worden of uitgevoerd in een lichte steen.
- Er wordt gebruik gemaakt van basale materialen zoals bijvoorbeeld baksteen, hout, zink, glas. Voor de gevels ligt het gebruik van baksteen voor de hand. Metselwerk overheerst in het gevelbeeld.
- Voor de dakbedekking worden in hoofdzaak pannen toegepast in een donkere kleur (antraciet, gesmoord blauw).
- Plaatmaterialen, die duidelijk als zodanig herkenbaar zijn, zijn niet wenselijk.
- Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van materialen als kunststof en aluminium voor deurposten en kozijnen is toelaatbaar als deze qua maat, kwaliteit en uitstraling nauwelijks te onderscheiden zijn van houten kozijnen.
- Zorg voor detaillering.



5 | Beeldkwaliteit recreatiewoningen bosgebied

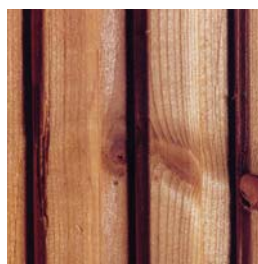
Kavel

Plaats/situering/karakteristiek:

- De recreatiewoningen zijn gesitueerd op boskavels, in de individuele bouwplannen dient dit aspect integraal meegenomen te worden. Dit houdt in dat:
 - bestaande beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd dient te worden;
 - de recreatiewoningen omgeven is door bosbeplanting
 - de recreatiewoning een solitaire uitstraling heeft ten aanzien de naastgelegen recreatiewoning (dus niet in dezelfde lijn of geschakeld met bijgebouwen).
- alle bebouwing (hoofdgebouw en bijhorende bouwwerken) dienen minimaal 5,0 meter uit de perceelsgrens te staan.
- Bij hoekwoningen dient er een keuze gemaakt te worden voor de hoofdoriëntatie.
- Parkeren op eigen terrein:
 - breedte toerit naar kavel (= open ruimte in haag) is maximaal 3,50 m;
 - opritten bij voorkeur inpassen met hagen en beplanting.

Bijbehorende bouwwerken:

- De bijbehorende bouwwerken die direct gekoppeld zijn aan het hoofdgebouw dienen ondergeschikt te zijn, maar ze dienen wel in samenhang met het hoofdgebouw te worden ontworpen.
- De losstaande bijbehorende bouwwerken dienen zo onopvallend mogelijk te zijn en zich te voegen in de bos-omgeving, daarom worden houten gebouwen voorgestaan (houttint of zwart gebeitst, niet in een kleur geschilderd, geen metalen onderdelen / deuren).





5 | Beeldkwaliteit recreatiewoningen bosgebied

Architectuur

Individueel ontwerp:

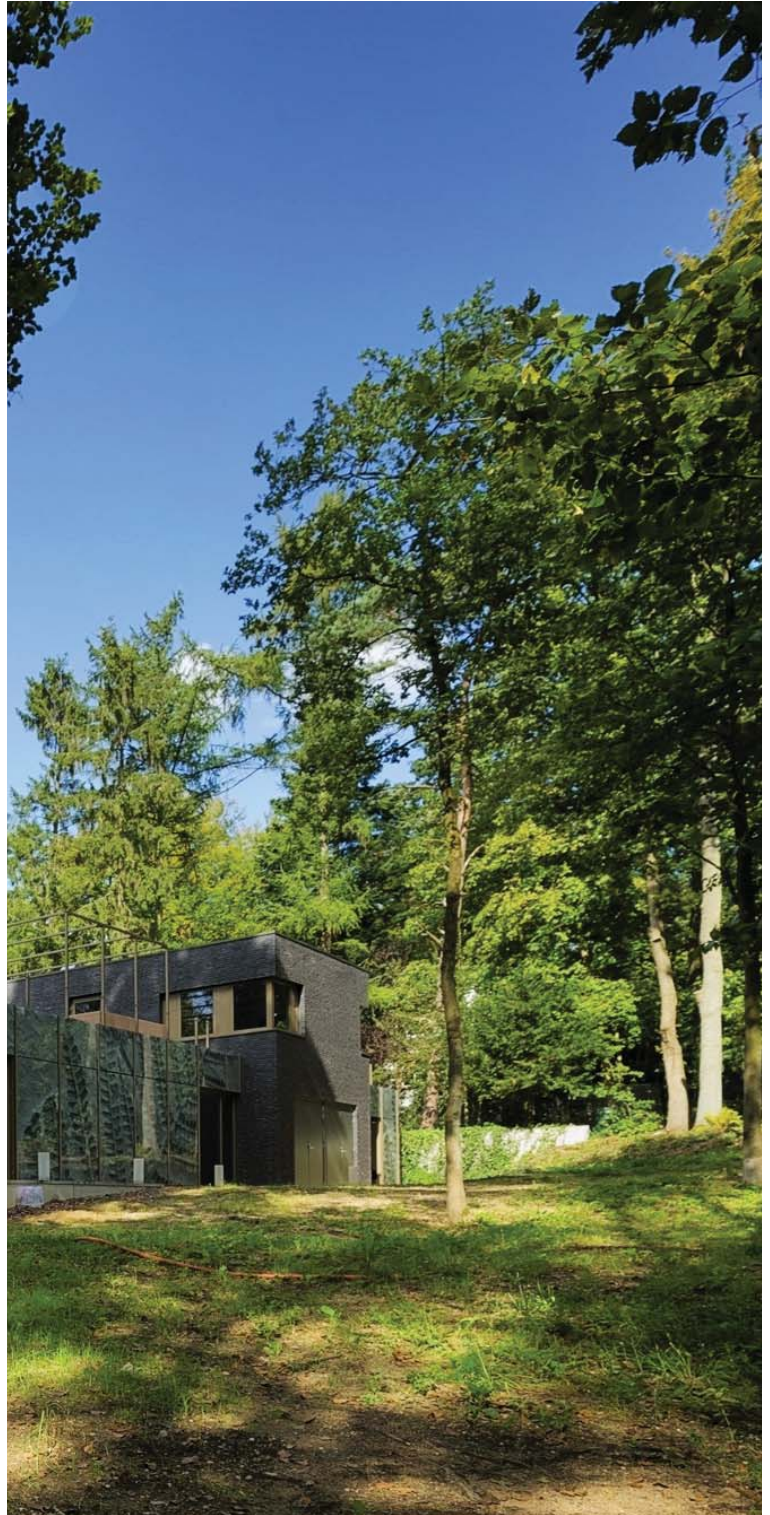
- Binnen de regels van het bestemmingsplan is het vrij een massa / vorm te creëren die past bij de gekozen bouwstijl. Het bouwwerk is een uiting van een individuele expressie.
- Voorwaarde is dat het bouwwerk binnen de randvoorwaarden van deze stijl uitgewerkt wordt en daardoor evenwichtig van karakter is. Het dient voorkomen te worden dat een gebouw een mengeling van stijlen en vormen wordt.
- Het is aan het oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het ontwerp past binnen deze randvoorwaarde, daarnaast kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de initiatiefnemer handreikingen aanbieden om het ontwerp te versterken.
- Enkele basisvoorwaarden voor elke recreatiewoning:
 - een duidelijk bouwstijl met een bijhorende heldere hoofdvorm;
 - zorgvuldig materiaalgebruik, bij voorkeur baksteen en hout als hoofdmateriaal;
 - rustig kleurgebruik, bij voorkeur natuurlijke tinten (houtkleur, aardse kleuren)
 - zorgvuldige detaillering, met name bij overgangen naar het dakvlak, gevelopeningen.

Excessen:

- Een andere taak van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het voorkomen van excessen. Excessen zijn de ongewenste ruimte ontwikkelingen die het gewenste beeld verstoren.
- Als exces wordt aangeduid:
 - erg aanwezige bouwstijlen die veel aandacht opeisen;
 - een recreatiewoning die op een caravan of tuinhuis lijkt / een caravan die wordt omgebouwd tot recreatiewoning;
 - toepassen van felle kleuren en / of glimmende materialen;
 - toepassen van plaatmaterialen (bv golfplaten);
 - toepassen van 'goedkoop' ogende materialen en of detailleringen.

Enkele beelden van excessen





5 | Beeldkwaliteit recreatiewoningen bosgebied

Groen

Groeninrichting kavel:

- Ter versterking van het boskarakter van het perceel:
 - stimuleren van nieuwe aanplant van inheemse struik- en boomvormende beplanting;
 - toepassen van groene erfafscheidingen;

Erfafscheidingen:

- Voor de erfafscheidingen gelden de volgende uitgangspunten:
 - aan zij- en achterzijde: hoge haag of struikvormende beplanting;
 - aan voorzijde: maximaal over de helft van de lengte als hoge haag / struikvormende beplanting, overig deel aan de voorzijde als lage haag;
 - in hagen en /of struikvormende beplanting kunnen bomen geplant worden tot op de erfgrans.
- Het is mogelijk om een perceel af te grenzen met gaashekwerken mits:
 - het gaashekwerk onderdeel is van de haag / struikvormende beplanting;
 - bij de situering van het gaashek tussen percelen is het toegestaan deze op de erfgrans te situeren, op delen waar het perceel grenst aan een openbaar toegankelijke ruimte dient het gaashekwerk gesitueerd te worden in het midden of aan de binnenzijde van de haag.

Soorten:

- toepassen van inheemse struik- en boomvormende beplanting zoals:
 - boomvormers: o.a. eik, beuk, den, berk, gewone es, zwarte els, inheemse vogelkers (geen sparren);
 - struikvormers: o.a. hazelaar, rode koernoelje, gelderse roos, gewone vuilboom
 - hagen: o.a. taxus, liguster, beuk, veldesdoorn (geen coniferen of buxus, of hekwerk met klimop);

