

Stelhoeve

Beeldkwaliteitplan

Uitbreiding recreatiepark



Wemeldinge

03 03 2014

Stelhoeve

Beeldkwaliteitplan

Uitbreiding recreatiepark

Wemeldinge

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

opdrachtgever: Uitbreiding recreatiepark Stelhoeve
nummer: 030173.009465.00
datum: 3 maart 2014
referte: Ir. J.J. van den Berg / mw. S. Wagemakers



Inhoud

Initiatief	4
Deel 1	6
Inrichtingsplan	8
Landschappelijke inpassing	11
Kavelopbouw	12
Opbouw wegprofielen	13
Vormgeving gebouwen	14



Initiatief

Met de uitbreiding van recreatiebedrijf de Stelhoeve worden 120 recreatiewoningen ontwikkeld aan de zuidzijde van het bestaande park, grenzend aan de Ruisweg

Voor de uitbreiding van het park is reeds een inrichtingsplan opgesteld (Buro Ruimte & Groen). Aanvullend op dit inrichtingsplan is voorliggend beeldkwaliteitsplan vervaardigd. Dit beeldkwaliteitsplan geeft een kader voor de inrichting van het nieuwe deel.

Regels en criteria

Het beeldkwaliteitskader voor de uitbreiding van De Stelhoeve wordt beschreven als een reeks expliciete uitgangspunten, die formuleren welke kwaliteitsambities bij de inrichting van het park beoogd worden, zowel voor het terrein als voor de bouwwerken.

Aandacht wordt besteed aan de vormgeving van de openbare ruimte en de inrichting en vormgevingsprincipes van de individuele kavels met onder andere parkeren, rooilijnen en oriëntatie, materiaal- en kleurgebruik, beplantingsstrategieën en -soorten. Waar beschrijvingen te kort schieten, geven beelden de ambities weer.

Het inrichtingsplan- en daarmee het aspect beeldkwaliteit- moet in het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling worden verankerd. Dat is gebeurd door het opnemen van een aanlegverbod waarvan alleen met een omgevingsvergunning voor het aanleggen van werken kan worden afgeweken als voldaan wordt aan de kwaliteitseisen van voorliggende rapportage. Het stellen van welstandseisen is alleen mogelijk als in de welstandsnota hierop wordt ingegaan. Om toetsing door de welstandscommissie mogelijk te maken wordt dit beeldkwaliteitsplan tevens vastgesteld als uitbreiding van de welstandsnota.



Flexibiliteit

In het inrichtingsplan zijn vier sferen opgenomen met ieder een eigen identiteit. Begrenzing van de deelgebieden kan veranderen. De inrichting van de landschappelijke inpassing: de randen van het recreatieterrein is wel een hard gegeven dat niet gewijzigd kan worden.

Sfeer en beleving

Het inrichtingsplan gaat uit van verschillende sferen op één park. De combinatie van bos en polder wordt bij de terreininrichting ingezet waarbij thema's van open en gesloten worden gecombineerd. Daarbij wordt ingezet op een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte met voldoende afwisseling van sferen op het park.

Bij de inrichting van de openbare ruimte gaat het om materiaalgebruik van verharding, de toepassing van beplanting, zicht en ruimtelijke beleving.

Voor de recreatiewoningen gaat het om positionering op de kavel, het aandeel verharding, het materiaalgebruik en perceelinrichting met erfscheidingen, groen en (tuin)meubilair.

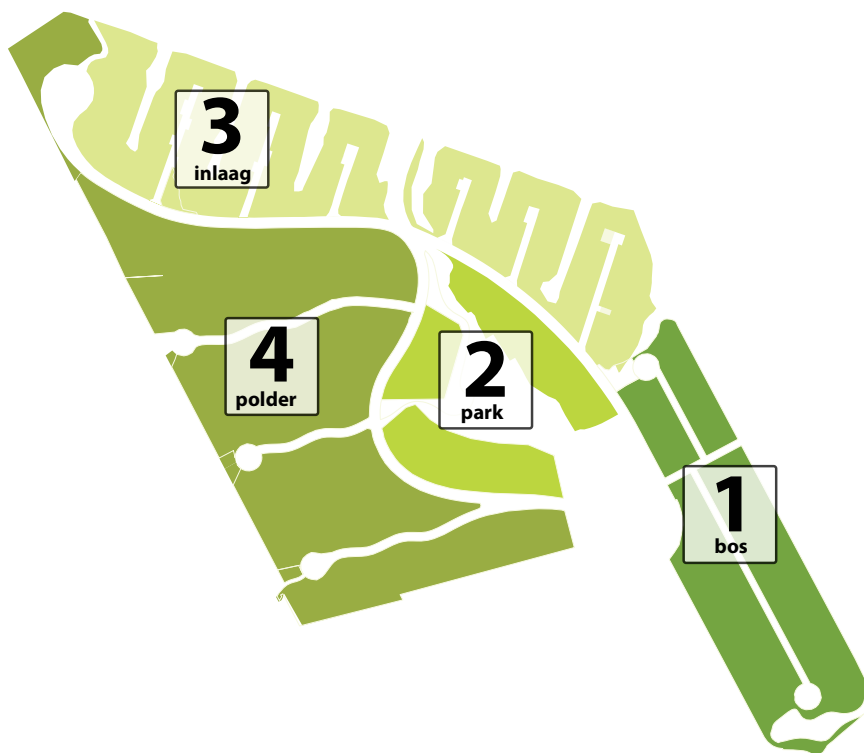
Aan de recreatiewoningen en centrale voorzieningen worden eisen gesteld met betrekking tot vorm, kleur- en materiaalgebruik en oriëntatie. De beeldkwaliteitseisen zijn de basis voor de afspraken in de beheerovereenkomst tussen de toekomstige eigenaren en De Stelhoeve.

In de opzet van de rapportage is onderscheid gemaakt in:

- **Deel 1:** het beeldkwaliteitsplan zoals dat ook is gekoppeld aan het bestemmingsplan. Dus gericht op randvoorwaarden van de inrichting die voor de gemeente van belang zijn en terugkomen in het bestemmingsplan en waarschijnlijk ook in de privaatrechtelijke overeenkomst;
- **Deel 2:** een beeldkwaliteitsplan op detail niveau die van belang is bij de afspraken tussen de ondernemer en kopers van recreatiewoningen. Deel 2 is in dit document niet ingevoegd.

Deel 1





Inrichtingsplan

De inzet is gericht op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig recreatief park, met een uitstraling die aansluit op de wensen van de specifieke gebruikersdoelgroep én recht doet aan de situering en ligging van de locatie.

Het inrichtingsplan (Buro Ruimte & Groen) vormt de basis voor dit beeldkwaliteitplan. Het plan kent twee hoofdelementen:

- De openbare ruimte met daarin de voorzieningen zoals centrale voorzieningen met terras, een parkeerplaats voor bezoekers en botenkarren etc., tennisbanen, trapveldjes en een centrale speeltuin.
- De overige gronden zijn verkaveld voor circa 120 recreatiewoningen. In het ontwerp zijn vier verschillende deelgebieden herkenbaar. Deze deelgebieden onderscheiden zich van elkaar door:
 - De opstelling ten opzichte van elkaar, de openbare ruimte en de randen;
 - De opzet en aard van de beplanting.
- De entree krijgt een open karakter met veel groen en water. Er is zicht op de centrale voorziening van het park. De recreatiewoningen blijven in het beeld vanaf de entree op de achtergrond door de groene afscherming. De centrale parkeerplaats maakt onderdeel uit van de open ruimte en wordt achter hagen ingepast. Aan de entree kunnen vlaggenmasten worden geplaatst om de ingang van het park te markeren.

1. Bos

Deelgebied Bos ligt als een strook aan de oostzijde tegen het bestaande bos. Dit deelgebied heeft een besloten karakter. Er is één ingang die de boskavels ontsluit. Deze ingang is tevens de route naar het bos aan de oostzijde van het park. De kavels kenmerken zich door een grote hoeveelheid opgaand groen rondom de recreatiewoning op de kavelranden. De kavels hebben daardoor een hoge mate van privacy. De woningen staan als ware op een open veldje in de bosrand. De stevige kavelbeplanting geeft de entree tot aan de centrale voorzieningen een gesloten groene rand.

2. Park

Deelgebied park ligt tegen de dijk en centraal op het terrein. De structuur is meer open. Aan de noordzijde liggen de kavels in clusters van 4 en 6 woningen aan insteken. Tussen de kavels is meer openheid. De kavels zijn aan één of twee zijden open. De rand langs de dijk is open, zonder verdere afscherming.

Centraal op het park liggen de kavels rond een parkachtige zone met water en een centrale speeltuin. Door dit gebied lopen wandelpaden. De kavelranden zijn open richting de parkzone.



bos



park



inlaag



polder

3. Inlaag

Het deel Inlaag (aan de inlaagdijk welke is aangelegd als reservewaterkering) is vormgegeven als het meest open deel van het park. De recreatiekavels zijn maar aan één zijde voorzien van een groen. De kavels liggen in kleine clusters aan rechte straatjes. Daartussen steken enkele watergangen naar binnen. De recreatiewoningen staan hier in een duidelijk meer rigide patroon: om en om aan de weg. Op deze manier is er voldoende privacy.

4. Polder

De rand langs de open polder heeft een ander karakter. Wat langere lichtgebogen straten met een keerpleintje die de kavels ontsluiten. De kavels hebben een semi-besloten karakter en zijn aan één zijde (straatzijde) open. Tussen de kavels ligt een stevig frame van opgaande beplanting. Aan de randen van het terrein langs de polder is de beplanting dikker. De woningen zijn zodanig geplaatst dat deze vanuit de openbare ruimte buiten het park slechts beperkt zichtbaar zijn.

Landschappelijke inpassing

Om het nieuwe terrein goed in te passen in het omliggende landschap is een goede vormgeving van de randen van belang. De landschappelijke context verschilt per rand.

Langs de dijk

De rand langs de dijk krijgt een open vormgeving. De dijk is immers een stevige barrière. Vanuit deze richting is het park alleen vanaf de dijk waarneembaar. Aan deze zijde mag het park vanaf de dijk gezien worden (de afstand bedraagt circa 30 m). Het open karakter past ook bij een inlaag: water en riet domineren het beeld.

Langs het bos

De oostzijde ligt aan het bestaande bos dat een robuuste buffer vormt. Het aantal wandelpaden in het bos is beperkt. Afscherming in de richting van het bos is niet noodzakelijk.

Entree en zuidrand

Aan de zuidzijde grenst het nieuwe park aan een bestaande kavel van derden. Op de rand van deze kavel wordt het park stevig ingepakt. Mede omdat hier enkele centrale voorzieningen liggen zoals tennisbanen, parkeerplaats e.d. In de beplantingsstrook is een grondwal mogelijk.

De entree moet laten zien dat het de toegang vormt tot een hoogwaardig park. Afscherming door middel van beplanting is hier niet noodzakelijk. De breedte van deze zone is minimaal 10 meter. Enige vlaggen en een bord zijn hier toegestaan. Zicht op recreatiewoningen is hier niet gewenst, wel mag het centrumgebouw gezien worden.

Westrand

Aan de westzijde is het van belang dat de recreatiewoningen vanaf de grootschalige open polder niet goed zichtbaar zijn. Deze zijde kan vormgegeven worden door gesloten beplanting. Er wordt gewerkt met hagen langs het landschap met een driftbeperkende functie. Met deze oplossing wordt aangesloten bij de in de omgeving veel voorkomende elzenhagen rond de boomgaarden.



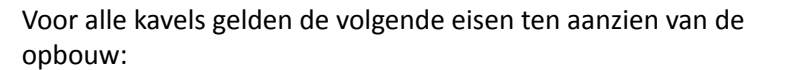
Op het park zullen kavels van verschillende grootte worden aangeboden. Het maximale grondoppervlak van de meest woningen varieert tussen de 65 m2 en 80 m2. De hierbij behorende regulierekavelmaat bedraagt dan respectievelijk 260 m2 en 320 m2.

verharding

gebouw 1: 4

groen

$260 \text{ m}^2 - 320 \text{ m}^2$

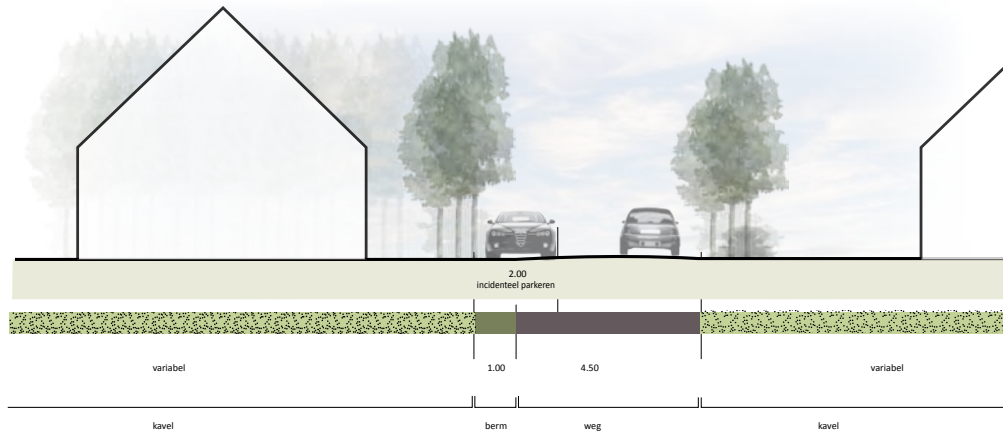


- verhouding tussen grondoppervlak van de recreatiewoning en de kavel is minimaal 1 : 4;
- één berging met een oppervlakte van maximaal 10 m² is toegestaan;
- een recreatiewoning staat minimaal 2,5 m uit de erfgrans;
- tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein en bij de 6-8 persoons woningen ten minste 2 parkeerplaatsen (of 1 in de directe nabijheid van de kavel)
- maximaal 25 % van de kavel is verhard (parkeren, terras en paden);
- minimaal 50 % groene inrichting.

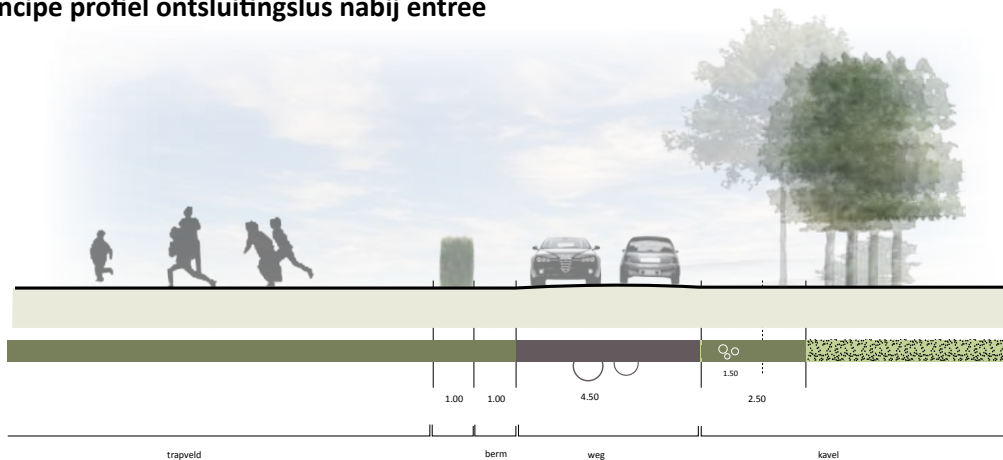
11

Opbouw wegprofielen

Principedoorsnede profiel ontsluitingslus met parkeren



Principe profiel ontsluitingslus nabij entree



De hoofdontsluiting op het park wordt eenduidig vormgegeven. De insteken voor clusters van recreatiewoningen krijgen een afwijkende materialisatie of kleur. Op deze wijze ontstaat een herkenbare routestructuur voor gemotoriseerd verkeer en is er continuïteit in het beeld.

Aan de openbare ruimte worden de volgende beeldkwaliteiten gesteld:

- Breedte doorgaande rijweg: 4,5 m breed met langs de hoofdontsluiting minimaal aan één zijde een berm van 1 m.
- Materialisering rijweg: verharding van asfalt of klinkers
- Incidenteel losse parkeerplaatsen langs de weg: 2 m breed en aangegeven in het profiel met afwijkende kleurstelling (voor aantal zie toetsingskader parkeren).
- Bebouwing aan weerszijden van de weg verspringt ten opzichte van elkaar om smalle profielen (gevel tot gevel recreatiewoningen) te voorkomen.
- Wandelpaden door park in halfverharding.
- Indicatie materialisering beplanting bermen hoofdontsluiting: gras / halfverharding.
- In een van de bermen van de entree is 1,5 meter gereserveerd voor kabels en leidingen. De riolering ligt onder de weg.

Vormgeving gebouwen

Recreatiewoningen

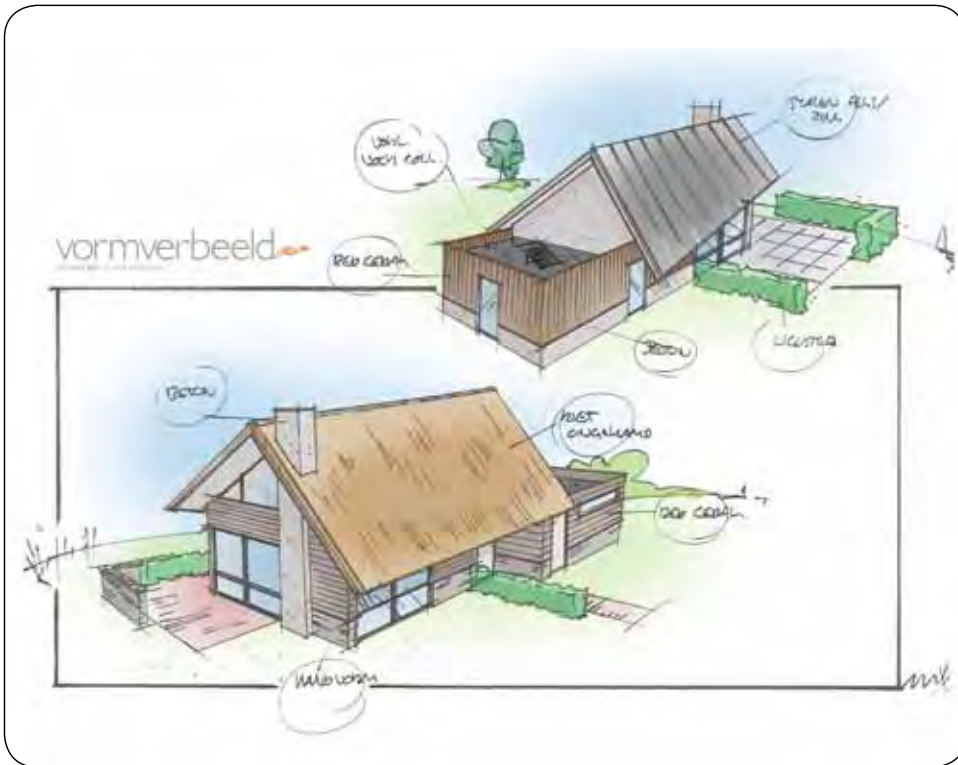
Op het park wordt een variatie van woningtypen voorgesteld. De woningen worden ondergebracht in de vier deelgebieden die elk via inrichting een eigen identiteit krijgen. Door de sterke uitwerking van het groenen frame hoeft de architectuur tussen de verschillende deelgebieden niet per definitie te verschillen. Het is aan de koper om een variant uit de aangeboden typen te kiezen.

De woningen worden met een representatieve zijde op de belangrijkste openbare ruimte georiënteerd.

Uitgangspunt is een kleinschalig karakter van woningen, die zich voegen in het Zeeuwse landschap. Dat betekent onder andere dat de gebouwen een sobere uitstraling hebben:

- de hoofdvorm van de woningen bestaat uit één laag met kap (zadeldak), ondergeschikte delen kunnen uitgevoerd worden met plat dak. Woningen met uitsluitend platte daken zijn uitgesloten;
- een beperkte, doch zorgvuldige detaillering;
- een eenvoudige doch eigentijdse vormgeving, moderne inzet van traditionele materialen;
- het gebruik van traditionele materialen (zoals baksteen, hout, riet etc.) of materialen die daar aan gelijk zijn;
- een ingetogen kleurgebruik.

De bouwhoogte van de recreatiewoningen is maximaal 6 m. Binnen deze maat is een fraaie kap met daarin een verdieping mogelijk (maar geen voorwaarde).





Centrale voorzieningen

Ook voor de centrale voorzieningen worden enkele eisen geteld aan het beeld en de uitstraling

Uitgangspunt is dat de voorzieningen aansluiten bij de architectuur van de recreatiewoningen. Dit betekent dat ook de centrale voorzieningen een relatief sobere uitstraling hebben met enkele sprekende eigentijdse details:

- een forse kap;
- een beperkte, doch zorgvuldige detaillering;
- een eenvoudige doch eigentijdse vormgeving, moderne inzet van traditionele materialen;
- het gebruik van traditionele materialen (zoals baksteen, hout, riet etc.) of materialen die daar aan gelijk zijn;
- een ingetogen kleurgebruik.

De bouwhoogte van de centrale voorzieningen is overwegend 7 meter. Circa ¼ mag een bouwhoogte hebben van 10 meter ter benadrukking van het verschil met de recreatiewoningen.