

Droompark Maasduinen

Beeldkwaliteitsplan



droomparken
ruimte om te ontdekken

Jan van Tellingen
architecture & creative consult

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoud

1. Inleiding
2. Ligging in de omgeving
3. Toetsingskader per deelgebied
4. Welstandsbeleid gemeente Venlo

Datum: 28 november 2019
Referte: Jan van Tellingen
Hans van Riet
Justus van den Berg

drc omparken
ruimte om te ontdekken

1. Inleiding

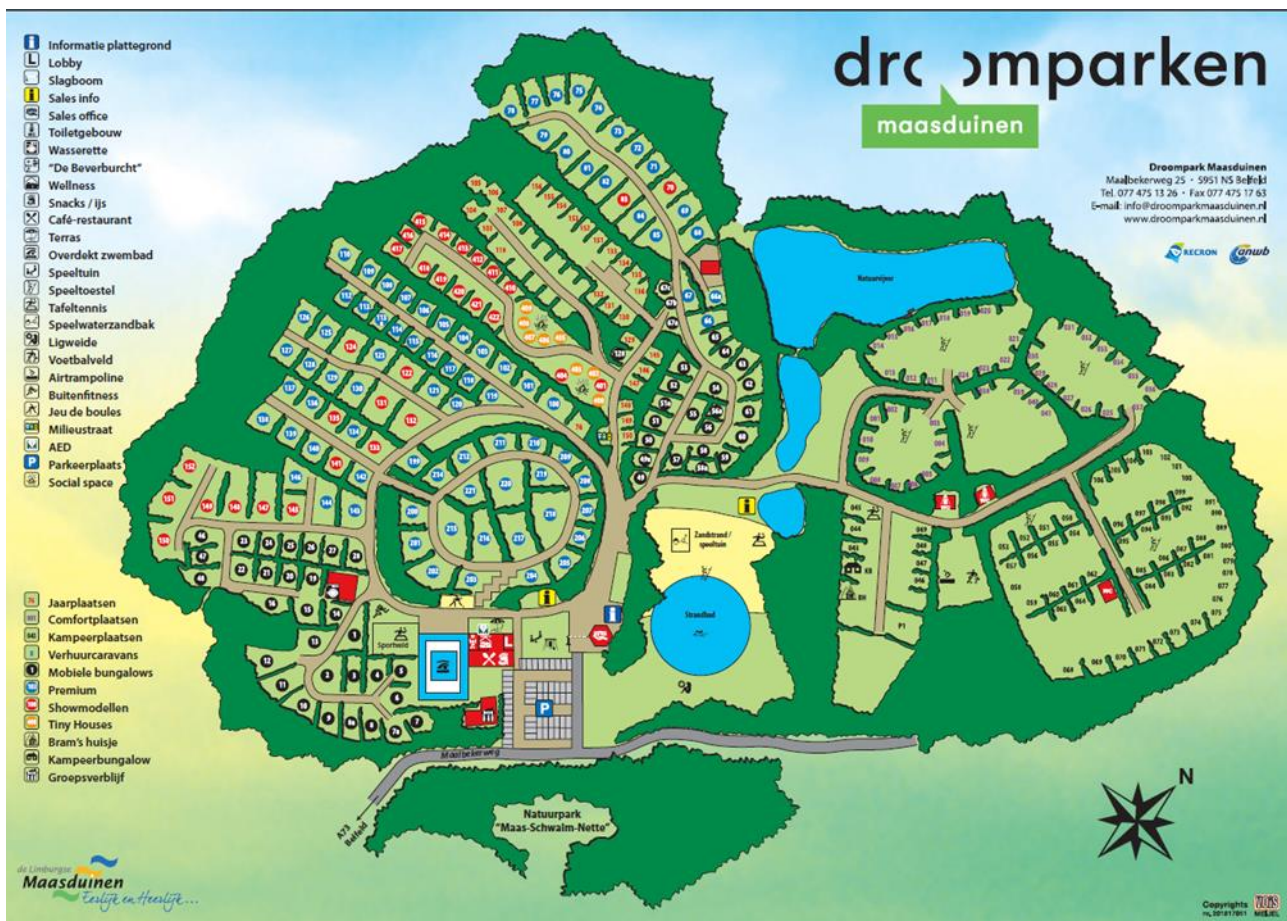
Droompark Maasduinen

Nieuwe impuls voor traditioneel recreatiebedrijf

DroomParken is sinds 2008 eigenaar van recreatiepark Maasduinen aan de Maalbekerweg in Belfeld, gemeente Venlo. Om de veranderende markt goed te kunnen bedienen, is na de aankoop een sterke kwaliteitsverbetering gegeven aan de faciliteiten, de infrastructuur en het groen op het park. In vervolg hierop wil DroomParken een nieuwe impuls geven door toevoeging van recreatieobjecten die aansluiten bij de wensen van de markt. Daarbij past ook herontwikkeling van het kampeergedeelte en het toepassen van andere recreatiewoningen dan die in Beeldkwaliteitsplan DroomPark Maasduinen (Quant architectuur, juni 2013) zijn beschreven. De herontwikkeling vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is geen sprake van uitbreiding van het recreatiepark. Uitgangspunt is verder dat een en ander per saldo niet ten koste gaat van de aanwezige natuurwaarden.



Figuur 1 ligging van Droompark Maasduinen



Figuur 2 Plattegrond Maasduinen 2018 (website Droompark Maasduinen)

Een nieuw bestemmingsplan

Een nieuw bestemmingsplan zal de realisatie van genoemde ontwikkeling mogelijk moeten maken. Het vigerende bestemmingsplan is weliswaar recent, maar staat de gewenste ontwikkelingen niet toe. Daarnaast is het wenselijk op onderdelen meer flexibiliteit in de bestaande bestemmingsplanregeling te brengen, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten en waarden die de vigerende bestemmingsplanregeling wil waarborgen. De huidige bestemmingsplanregeling blijkt namelijk op onderdelen (onnodig) beperkend voor de realisatie van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan toestaat. Een voorbeeld hiervan is de minutieuze bouwvlakbegrenzing voor de 60 recreatiewoningen die het plan toestaat. Droomparken wil ook andere typen recreatiewoningen realiseren en een groot deel van het toeristisch veld benutten voor chalets.



Figuur 3 Bestemmingsplan DroomPark Maasduinen (gemeente Venlo, 2014)

Status van dit Beeldkwaliteitsplan

Voorliggende rapportage is een Beeldkwaliteitsplan waarin de uitgangspunten voor de planontwikkeling worden vastgelegd. Dit Beeldkwaliteitsplan kan door het bestuur worden vastgesteld en vormt het kader en uitgangspunt voor een nieuw ruimtelijk plan dat de ontwikkeling mogelijk zal maken.

Het Beeldkwaliteitsplan is gericht op het gehele park en vervangt het vorige beeldkwaliteitsplan dat was gericht op de realisatie van 60 recreatiewoningen in het westelijke deel van het park. Het betrof stenen woningen in drie typen (verschillende oppervlakten).

Voorliggend beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de ter inzage legging wordt dit met de Adviescommissie Welstand en Erfgoed besproken, waarna het - met in achtneming van de eventuele opmerkingen - wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Met het vast

stellen van het nieuwe bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het nieuwe beeldkwaliteitsplan ook vastgesteld als module van de Welstandsnota. Daarmee vervangt deze de vigerende module (het BKP uit 2013).

Het nieuwe inrichtingsplan

Voor het oostelijk (laag gelegen) deel van het recreatiepark is een inrichtingsplan opgesteld. Hier bevinden zich momenteel 104 standplaatsen voor toeristisch kamperen. Het nieuwe inrichtingsplan is gericht op:

- omzetten van kampeerplaatsen naar kavels voor recreatiewoningen;
- verbeteren van de kwaliteit van het zwemwater;
- verhogen van de biodiversiteit;
- verbeteren van de kwaliteit van het natuurspeelbos (het bestaande gebied met bos en water ten noorden van de zwemvijver).



Figuur 3 Beoogde herinrichting van het veld met standplaatsen voor kamperen

Het programma

Voor het programma verwijzen we kortheidshalve naar de toelichting in het bestemmingsplan Maasduinen. Er is ruimte voor verschillende soorten recreatiewoningen variërend van tiny houses tot groepsaccommodaties en kampeerplaatsen. Daarnaast zijn er verschillende voorzieningen in de vorm van horeca, een receptie, sport- en spelvoorzieningen en een bedrijfswoning.

De natuurlijke omgeving als basis voor het parkconcept

De natuurlijke omgeving in en om het park dient als basis en als nadrukkelijk onderdeel van de beleving die Droompark Maasduinen wil oproepen bij haar gasten. Beleving is een belangrijk onderdeel van het recreatieconcept in het algemeen, maar vooral ook in de filosofie van Droom-

parken waarin natuurbeleving, rust, ruimte en kwaliteit kernwoorden zijn. Op Maasduinen betekent dit dat de van nature aanwezige en door zand en kleiwinning ontstane landschappelijke kenmerken worden ingezet en versterkt in het nieuwe parkconcept.

Het park wordt door bos omzoomd. Het terrein zelf heeft op een aantal plaatsen boselementen die aansluiten op het omringende bos. Andere delen zijn meer open met verspreid staande bomen, soms in de vorm van clusters. Het deel rond de zwembad wordt gekenmerkt door een vlak maar relatief smal oeverplateau met daarachter een hoge steile en beboste wand, ontstaan door de afgraving voor grondstofwinning.

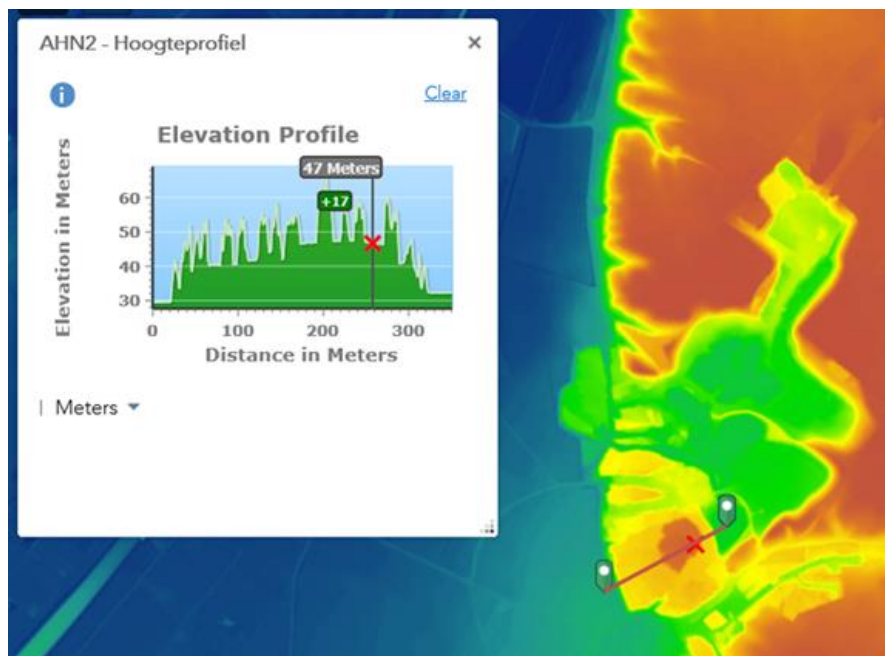
2. Ligging in de omgeving

Grenspark Maas-Swalm-Nette

DroomPark Maasduinen ligt in de gemeente Venlo, nabij de kern Belfeld tegen de grens met Duitsland in het Grenspark Maas-Swalm-Nette. Het park ligt fraai op het midden- en hoogterras in het bosgebied Brachter Wald, gelegen nabij de Nederlands-Duitse grens. Ten westen van het park ligt een kleinschalig agrarisch landschap. In dit uitgestrekte grenspark liggen aan weerszijden van de grens ruim 10.000 ha natuurgebied en vogelbeschermingsgebieden.



Figuur 5 Natuurpark



Figuur 7 Hoogteverschillen in de directe omgeving van het park, met in licht groen de afgravingen (Bron: www.ahn.nl).



Figuur 8 Luchtfoto (winterbeeld) van het park en omgeving

Hoogterras en steilrand

Kenmerkend voor het gebied zijn de steilranden en terrassen met hoogteverschillen tot 17 meter. Deze 'onderlaag' van het landschap kent een lange ontwikkelingsgeschiedenis. In het midden-pleistoceen is ten oosten van Tegelen grind en grof zand afgezet door de Rijn. Aan de westzijde wordt het hoogterras begrensd door een steilrand van enkele tientallen meters hoog, veroorzaakt door de aansnijding van het hoogterras door de pleistocene Maas.

De steilrand op de overgang van het huidige Maasdal naar het hoogterras van de Rijn vormt een gemakkelijk herkenbare morfologische grens in het landschap. Voor een groot deel vormt deze steilrand de grens met Duitsland. Rond het recreatiepark ligt de grens met Duitsland iets verder oostwaarts.



Figuur 6 Steilrand aan de westzijde van het park

Zichtbaarheid recreatiepark vanuit het landschap

Het recreatiepark ligt gezien vanuit het meer open agrarische landschap van de Maalbekerweg bovenop de steilrand. Vanuit de omgeving is Droompark Maasduinen, door het bos op de steilrand, alleen tussen de bomen waar te nemen vanuit het agrarisch landschap (Molenbeekweg, Maalbekerweg). Bij de herontwikkeling is behoud en versterking van deze bosrand uitgangspunt om de uitstraling van het park naar de omgeving te beperken. Er worden maatregelen genomen om de zichtbaarheid vanuit de omgeving te beperken. Het Groenbeheerplan gaat daar nader op in.

Het bos loopt voor een groot deel door over het recreatiepark. Alleen het oostelijke en lager gelegen kampeergedeelte is een open plek in het beboste landschap.

Langs het recreatiepark voert een fraaie wandelroute over laag-, midden- en hoogterras met abrupte hoogteverschillen en overgangen van agrarisch landschap en bosgebied.

Zandgroeve Maalbeek

In het bosgebied op het hoogterras is in een aantal groeves zand, grind en klei gewonnen. Verscholen in de bossen op het hoogterras van de Rijn en ingeklemd tussen de huidige loop van de Maas en de landsgrens met Duitsland, ligt direct ten noorden van Droompark Maasduinen groeve Maalbeek. Op een hoogte van ongeveer dertig meter boven NAP ontspringt hier de Maalbeek, die zich al slingerend door het terrassenlandschap een weg naar de Maas zoekt. In de zwemplas ligt een bron die feitelijk het begin van de Maalbeek vormt.

De groeve Maalbeek is niet meer in gebruik en inmiddels domein van Staatsbosbeheer die het terrein heeft afgewerkt en ingericht als natuurgebied. De zwemvijver op het huidige park is overigens een restant van de zandgroeve en staat nog steeds (indirect) in verbinding met de plas van Staatsbosbeheer aan de noordzijde.

3. Toetsingskader per deelgebied

Recreatieobjecten

De recreatieobjecten hebben een grondoppervlak (footprint) van maximaal 70 m². De recreatieobjecten worden 'state of the art' ontworpen en uitgevoerd, met het oog op duurzaamheid, comfort en beleving van de natuur. Daarbij kan gedacht worden aan koude/warmteopslag, zonnepanelen en individuele voorzieningen zoals een sauna.

Ook wordt ingespeeld op de vraag om een ruime opzet van het object met voldoende manoeuvreerruimte voor hulpbehoevenden en gezamenlijk verblijf met voldoende privacy zoals een eigen badkamer. De woonkamer heeft grote glaspartijen en kijkt samen met het terras uit op de omgeving.

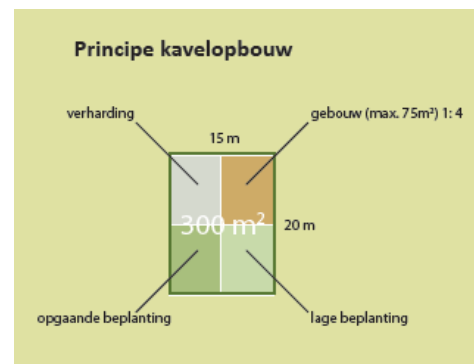
De recreatieobjecten staan in een omgeving die voor een belangrijk deel als totaalconcept wordt ontworpen: geen volledig afgebakende privétuinen, maar een natuurlijk landschap waarin de recreatieobjecten zijn geplaatst.

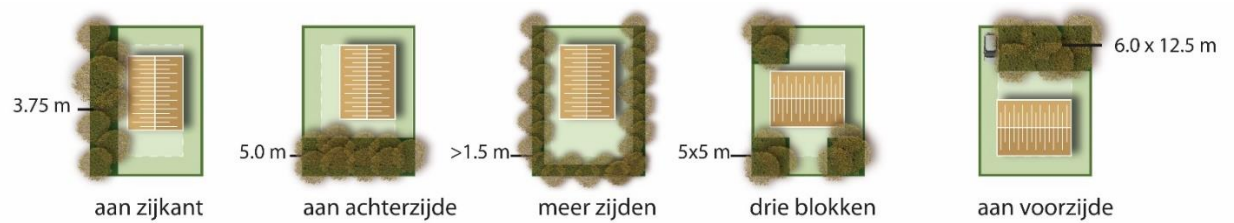
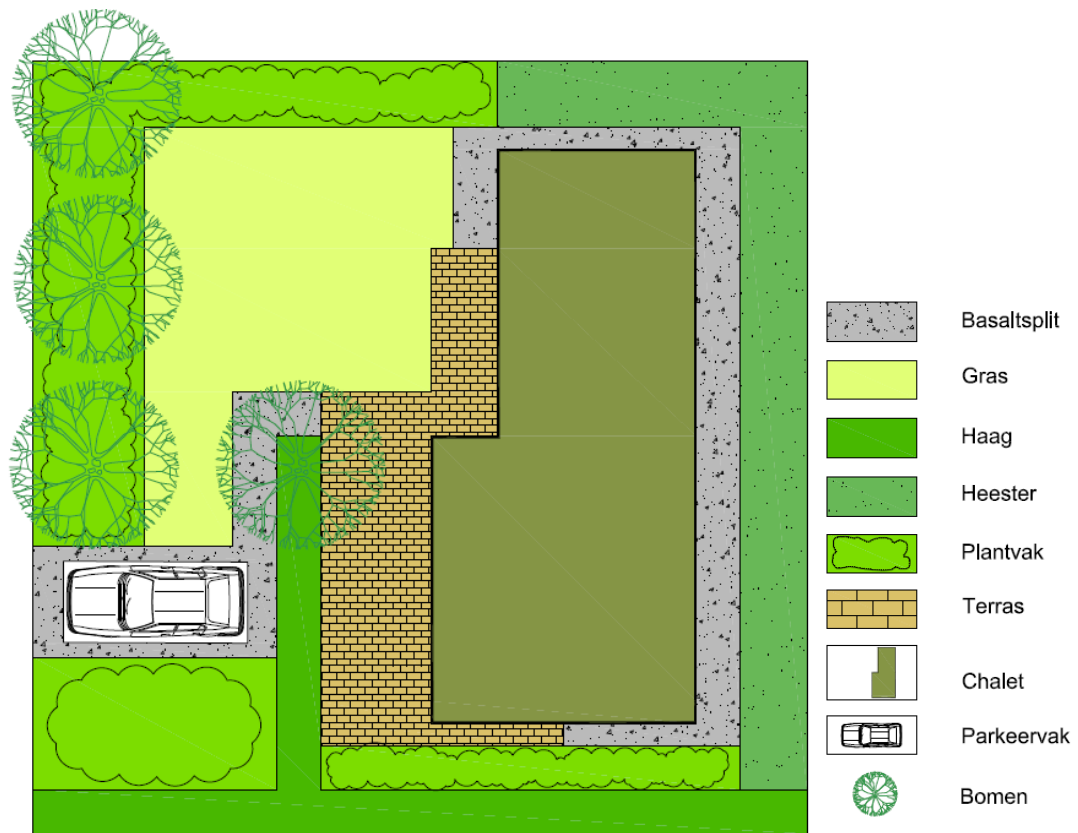
De architectuur is exclusief voor Droomparken ontworpen en wisselt qua stijl: recreatieobjecten kunnen in traditionele architectuurstijl uit de omgeving worden ontworpen, maar ook moderne architectuur past hier goed.

Principe kavelopbouw 1:4

De opbouw van een kavel is gebaseerd op het 1:4 principe. Dit houdt in:

- de oppervlakte van de recreatiewoning is maximaal $\frac{1}{4}$ van de oppervlakte van de kavel;
- de verharding is maximaal $\frac{1}{4}$ van de kavel (parkeren, terras en paden);
- minimaal $\frac{1}{4}$ opgaande beplanting;
- maximaal $\frac{1}{4}$ overige beplanting.





Figuur 9 Mogelijkheden van $\frac{1}{4}$ opgaande beplanting op de kavel

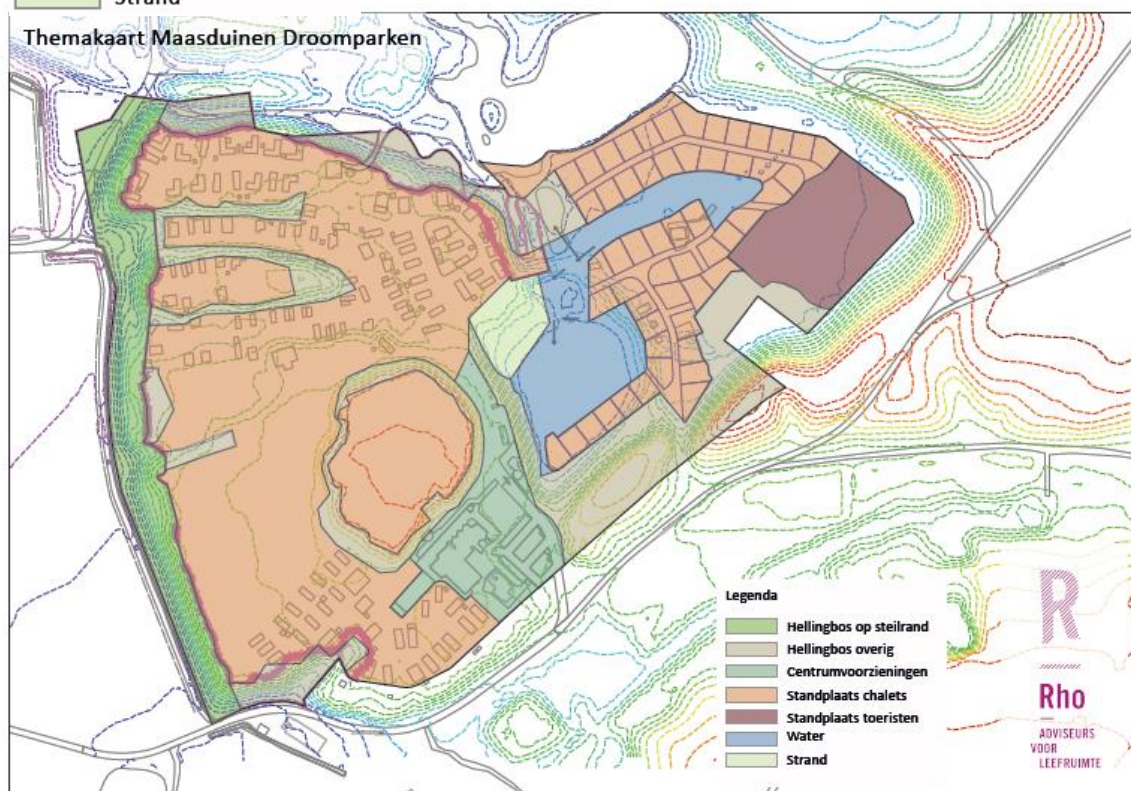
Kampeerplaatsen

De kampeerplaatsen zijn gesitueerd op vier bestaande velden. De kampeerplaatsen worden voorzien van riolering, water, elektra en internet.

Deelgebieden

In het kader van het groenbeheerplan zijn de volgende gebiedstypen onderscheiden.

-  Hellingbos op steilrand
-  Hellingbos overig
-  Centrumvoorzieningen
-  Standplaats chalets
-  Standplaats toeristen
-  Water
-  Strand



Figuur 10 Deelgebieden van het groenbeheersplan



Figuur 11 Deelgebieden van het beeldkwaliteitsplan

Deelgebieden en paspoorten

Er is een inrichtingsplan gemaakt voor het gehele park. Er worden vier deelgebieden onderscheiden met elk eigen potenties, waarbij in het centrum geen recreatieobjecten zijn voorzien. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke paspoorten voor de deelgebieden beschreven. Het betreft de volgende gebieden:

1. hoogterras;
2. middenteras met steilrand;
3. afgraving;
4. centrum.

Paspoort deelgebied 1 Hoogterras

Het hoogterras is bijzonder, niet alleen omdat dit deel de hoogste ligging heeft, maar het is bovendien nog vlak.



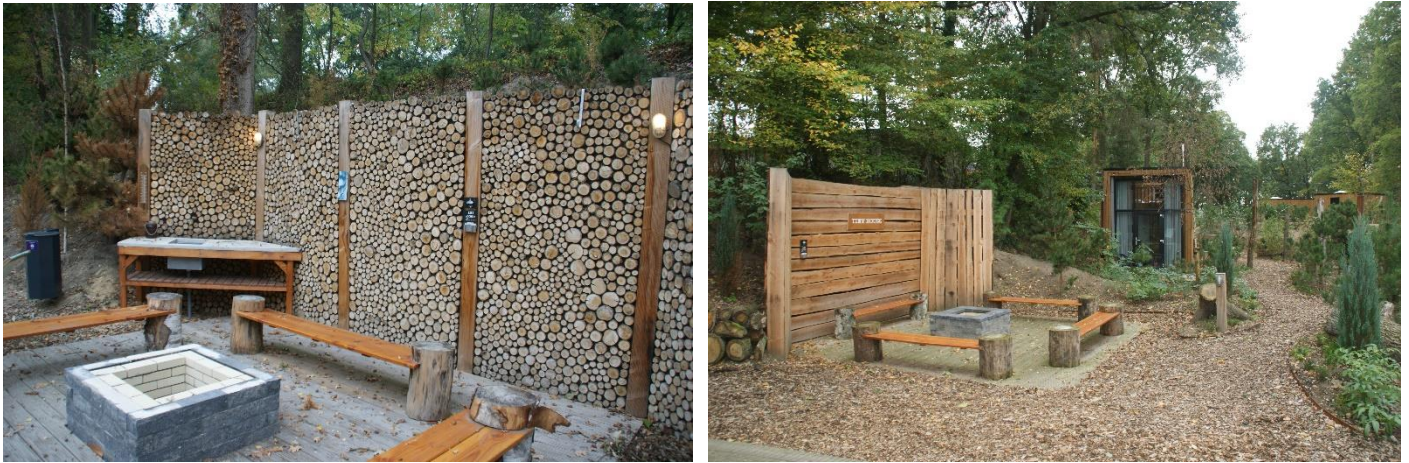
Figuur 12 Beeld van het hoogterras

Ligging en oriëntatie

- De objecten langs de randen van het terras zijn op de omgeving georiënteerd.

Kavelinrichting

- Maximaal 25 % verhard (parkeren, terras en paden).
- Minimaal 25% van de kavel wordt benut voor inheems opgaand groen (struiken en of bomen).
- Huidige bomen op de kavels blijven zoveel mogelijk behouden.
- Het reliëf van de steilwand en de bosbeplanting blijven in stand.
- Terrassen over de steilwand zijn toelaatbaar.



Figuur 13 Gedeeltelijk hogere afscherming met een natuurlijke uitstraling.



Figuur 14 Lage afscheiding met een natuurlijke uitstraling.

Overgangen

- Geen erfscheidingen in de vorm van hekken of andere gebouwde afscheidingen.
- Geen afscheiding, een lage haag of andere lage natuurlijke afscheiding.
- Afscherming ten behoeve van privacy met inheemse soorten in de vorm van opgaande struiken en bomen of haagjes van maximaal 1,20 m hoog (indicatie: haagbeuk) of een andere natuurlijke afscheiding.
- Bij zithoekjes, terrassen en vuurplaatsen kan ter plaatse gedeeltelijk een hogere afscherming met een natuurlijke uitstraling geplaatst worden.

Materialisatie

- Recreatieverblijven en bijgebouwen in steen of houtskeletbouw.
- Natuurlijke kleurstelling.

Niet alleen in dit deelgebied maar in alle vier de delen geldt een natuurlijk kleur- en materiaalgebruik als uitgangspunt. In de volgende deelgebieden zijn voorbeelden hiervan opgenomen in de vorm van schetsen. In essentie betekent het geen felle kleuren, maar juist kleuren die zich voegen in de omgeving. Ongeverfd hout past bijvoorbeeld prima in deze bosrijke omgeving, maar ook gebakken materialen. Ook donkere materialen en kleuren passen in de gewenste beeldkwaliteit. Echt witte geveldelen en daklijsten worden niet meer toegepast aan de randen van het park, omdat deze door de bosrand goed zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Waar deze nog aanwezig zijn worden deze omgevormd naar de gewenste kleurstelling.



Figuur 15 Terras deels over de steilwand, met grote bomen dichtbij

Paspoort deelgebied 2 Middenterras met steilrand

Aan de westzijde is het hellingbos op de steilrand zeer bijzonder. De ligging daarvan is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Met inrichting en beheer worden de kwaliteiten van het hellingbos op de steilrand geoptimaliseerd.



Figuur 16 Natuurlijke tinten, langs de rand van het park geen witte vlakken of lijsten

Ligging en oriëntatie

- Specifieke kavels voor verschillende typen verblijfsaccommodaties.
- De objecten langs de randen staan georiënteerd op de parkomgeving.

Kavelinrichting

- Maximaal 25 % verhard (parkeren, terras en paden).
- Minimaal 25% van de kavel wordt benut voor inheems opgaand groen.
- Het reliëf van de steilrand en de bosbeplanting blijven in stand.
- Geen terrassen over de planologisch vastgelegde steilrand.
- Waar mogelijk blijven bestaande bomen en bouselementen behouden.

Overgangen

- Geen erfscheidingen in de vorm van hekken of andere gebouwde afscheidingen.
- Geen afscheiding, een lage haag of andere lage natuurlijke afscheiding.
- Afscherming ten behoeve van privacy met inheemse soorten in de vorm van opgaande struiken en bomen of haagjes van maximaal 1,20 m hoog (indicatie: haagbeuk) of een andere natuurlijke afscheiding.
- Bij zithoekjes, terrassen en vuurplaatsen kan ter plaatse gedeeltelijk een hogere afscherming met een natuurlijke uitstraling geplaatst worden.

Materialisatie

- Recreatieverblijven en bijgebouwen in steen of houtskeletbouw.
- Natuurlijke kleurstelling.
- Ter voorkoming van zichtbaarheid van objecten van buiten het park: langs de randen van het park geen witte geveldelen en daklijsten, maar gedekte tinten.



Figuur 17 Nieuwe verkavelingen krijgen een aantrekkelijk groene inrichting, zonder duidelijke erfscheidingen



Figuur 18 Natuurlijke tinten, langs de rand van het park geen witte vlakken of daklijsten. Wordt hier nog aangepast



Figuur 19 Nieuwe kleurstellingen van de Beach house



Figuur 20 gedekte kleurstelling van Magnifique met pergola in hout en zinken dakrand.

Paspoort deelgebied 3 Afgraving

Natte voeten zijn in dit deelgebied een knelpunt. Toch speelt open water een essentieel rol bij de herinrichting. Dit enerzijds om ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen maar anderzijds ook om de kwaliteit van de zwemplas te verhogen.



Figuur 19 juni 2016 grond en regenwater tot aan het maaiveld, geen verhuurbare situatie

Ligging en oriëntatie

- De objecten langs het water (zwemplas, natuurvijver, hoge vijver) staan georiënteerd op het water.

Kavelinrichting

- Maximaal 25 % verhard (parkeren, terras en paden).
- Minimaal 25% van de kavel wordt benut voor inheems opgaand
- Vlonders (2 m²) op of boven het water moeten voldoen aan regels in het bestemmingsplan (bestemming Water). Het verlagen van de kavel aan de zijde van de vijver voor een verlaagd terras is toegestaan.

Overgangen

- Geen erfscheidingen in de vorm van hekken of andere gebouwde afscheidingen.
- Geen afscheiding, een lage haag of andere lage natuurlijke afscheiding.
- Afscherming ten behoeve van privacy met inheemse soorten in de vorm van opgaande struiken en bomen of haagjes van maximaal 1,20 m hoog (indicatie: haagbeuk) of een andere natuurlijke afscheiding.
- Bij zithoekjes, terrassen en vuurplaatsen kan ter plaatse gedeeltelijk een hogere afscherming met een natuurlijke uitstraling geplaatst worden.

Materialisatie

- Recreatieverblijven en bijgebouwen in steen of houtskeletbouw.
- Natuurlijke kleurstelling.
- Ter voorkoming van zichtbaarheid van objecten van buiten het park: langs de randen van het park geen witte geveldelen en daklijsten, maar gedekte tinten.



Figuur 21 Cubes aan het water met gedekte kleurstelling

4 Welstandsbeleid gemeente Venlo

Welstand en beeldkwaliteitsplan

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van welstand is vastgelegd in de Welstandsnota. In dit gebied gelden de redelijke eisen van welstand. Kortheidshalve verwijzen we naar de website van de gemeente Venlo en de betreffende nota: <https://www.venlo.nl/welstand>

Voor het gebied op Maasduinen waar de 60 stenen woningen zijn toegestaan geldt het welstandsniveau 'beeldkwaliteitsplan'. Dit is het Beeldkwaliteitsplan Droompark Maasduinen (Quant architectuur, 2012). Deze module uit de welstandsnota wordt bij vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan vervangen door onderhavig beeldkwaliteitsplan voor het gehele park. Dit is in de fase van het ontwerpbestemmingsplan besproken met de welstandscommissie.



Figuur 22 Welstandskaat: gebied waar het Beeldkwaliteitsplan Maasduinen van toepassing is.

