

Beeldkwaliteitplan Recreatiepark Breebronne

te Peel en Maas



Colofon

Opdrachtgever
Breebronne B.V.

Datum
10 oktober 2014

Projectgegevens
BKP01-0252847-01d

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.com
www.croonenburo5.com

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Planvorming	7
3 Beeldkwaliteit voorzieningengebouw	11
4 Beeldkwaliteit recreatieappartementen	15
5 Beeldkwaliteit recreatiewoningen bosgebied	19
6 Keuze voor beplanting	25



Rijwielpad 1,00 m. breed

Bestaand bosplantsoen

Nieuw aan te leggen Bosplantsoen zie voor sortiment onderstaande plantsoentijst

Groenrivier

Bestaand beekprofiel

Bestaand beekprofiel met veeepad

Uitbreiding centrumvoorzieningen

Locatie vakantieappartementen

Beheerderswoning

Bestaand natuurterrein (vleermuizen) natuureducatief bos



BreeBronne
in ontmoeting met de natuur

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 Adviescommissie 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 Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

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 aangeven hoeveel recreatiewoningen en -appartementen er gebouwd mogen worden en welke bouwregels hiervoor gelden. De gemeente Peel en Maas heeft aangeven 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



-  Centrumvoorzieningen
-  Recreatieappartementen
-  Recreatiewoningen bosgebied

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, dakenlandchap, 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 en 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.
- Centraal voor de centrumvoorziening (zuidzijde) is een grote parkeervoorziening gesitueerd, een rij bomen scheidt de centrumvoorzieningen van de parkeervoorziening. Het parkeren is met hagen, bomen en heesterbeplanting ingepast. Een eventueel noodzakelijk uitbreiding van parkeren dient aansluitend aan de parkeervoorziening plaats te vinden.
- Rondom het gebouw zijn alleen logistieke voorzieningen ten behoeve van de voorziening en parkeren voor minder validen toegestaan, deze dienen met landschappelijke inrichtingselementen ingepast te worden.
- Voor de landschappelijke inrichting en de keuze van beplantingssoorten wordt verwezen naar hoofdstuk 6.



3 | Beeldkwaliteit centrumvoorzieningen

Massa en vorm:

- Een duidelijke hoofdvolume per onderdeel van het complex, de volumes dienen een rechthoekige grondslag te krijgen.
- De gebouwen samen vormen één complex met eenzijdige 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 en 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 van gebouwen en buitenruimte), 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 streekeigen hagen, leibomen, houtsingels en boomgaarden.
- Het parkeren wordt opgelost aan de wegzijde van de gebouwen of tussen de hoeveachtige gebouwen, niet op de binnencarré of aan de zijde van de plas. Het parkeren dient landschappelijk ingepast te worden door streekeigen hagen, heesterbeplanting, bomen en / of een grondlichaam (parkeren kan ook enigszins verdiept worden aangelegd).
- Voor de landschappelijke inrichting en de keuze van beplantingssoorten wordt verwezen naar hoofdstuk 6.



4 | Beeldkwaliteit recreatieappartementen

Massa en vorm:

- Een duidelijke hoofdvorm per gebouw, de volumes dienen een rechthoekige grondslag te krijgen, die niet wordt aangetast 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

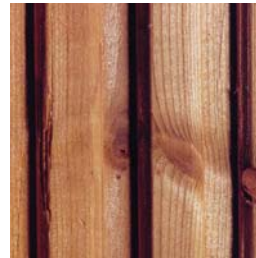
Plaats, situering en karakteristiek:

- De recreatiewoningen zijn gesitueerd op boskavels, in de individuele bouwplannen dient dit aspect integraal meegenomen te worden.

Dit houdt in dat:

- bestaande (bos)beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd dient te worden;
- de kavels zijn omzoomd met een (landschappelijke) streekeigen haag in combinatie met bosbeplanting op de kavel:
 - de streekeigen haag zorgt voor de privacy;
 - de bosbeplanting zorgt voor de bossfeer;
- de recreatiewoning een solitaire uitstraling heeft ten aanzien de naastgelegen recreatiewoning (dus niet in dezelfde lijn met buurwoning of geschakeld met bijgebouwen), een woning heeft een duidelijke zelfstandige positionering in een boskamer.
- Alle bebouwing (hoofdgebouw en bijhorende bouwwerken) dienen minimaal 5,0 meter uit de perceelsgrens te staan. Dit is mede om de bosbeplanting op de kavel de ruimte te geven zodat woningen solitair gaan ogen.
- Bij hoekwoningen dient er een keuze gemaakt te worden voor de hoofdoriëntatie, geen dubbelzijdige oriëntatie
- Parkeren op eigen terrein:
 - breedte toerit naar kavel (= open ruimte in haag) is maximaal 3,50 m;
 - opritten bij voorkeur inpassen met hagen en be-

planting.





5 | Beeldkwaliteit recreatiewoningen bosgebied

Architectuur

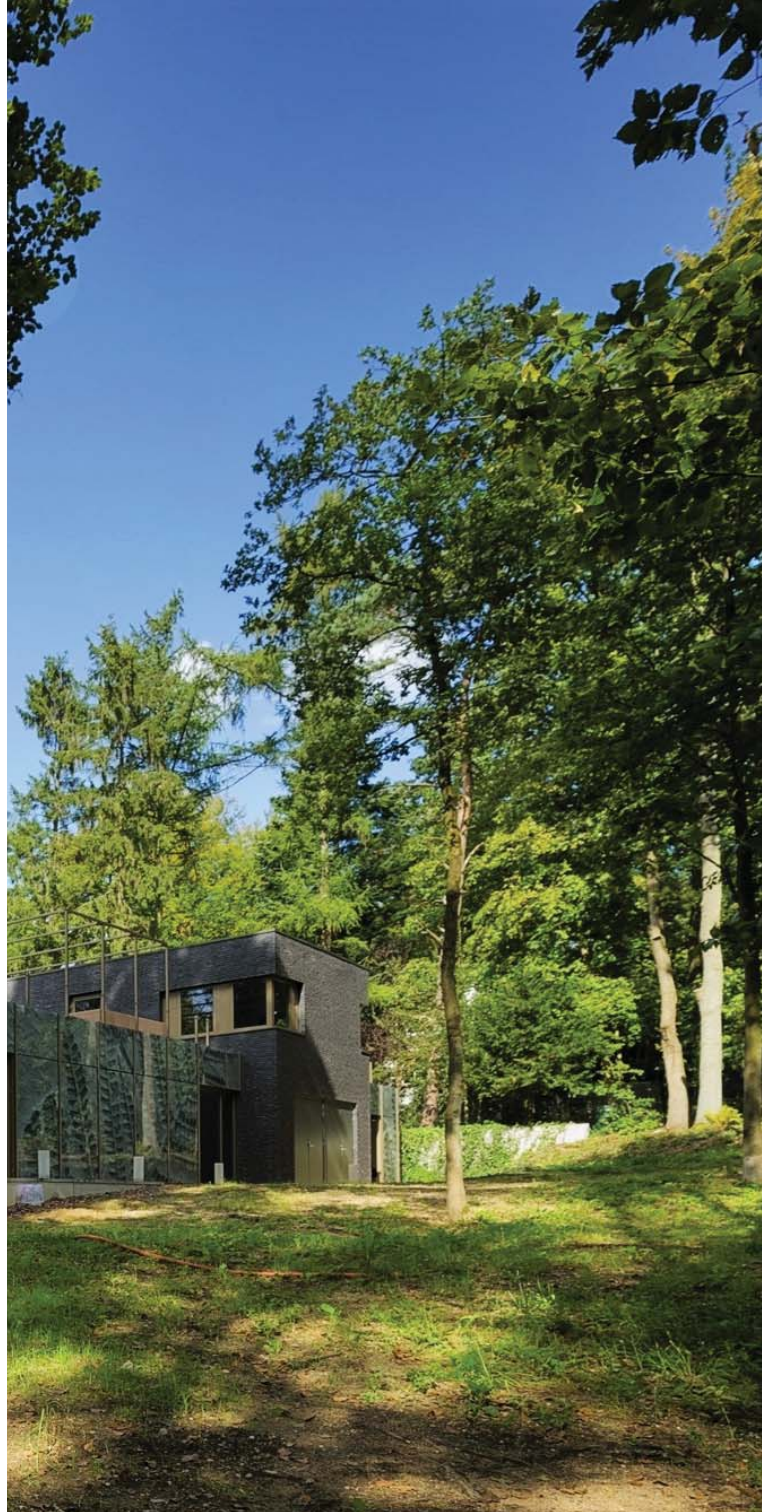
Individueel ontwerp:

- 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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit of het ontwerp past binnen deze randvoorwaarde, daarnaast kan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit de initiatiefnemer handreikingen aanbieden om het ontwerp te versterken.
- De criteria waar de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit aan toetst zijn:
 - een duidelijk bouwstijl met een bijhorende heldere hoofdvorm;
 - de voorkeur voor een bouwvorm met een kap;
 - 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, aan- en uitbouwen en gevelopeningen;
 - duurzame principes en materialen worden gestimuleerd.

Niet-wenselijke bouwvormen:

- Een andere taak van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is het voorkomen van bouwvormen die niet wenselijk worden geacht binnen de gewenste sfeer. De recreatiewoningen moeten zich kunnen voegen in de omgeving en dienen een zekere kwaliteit uit te stralen.
- Als niet-wenselijke bouwvormen worden 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.





5 | Beeldkwaliteit recreatiewoningen bosgebied

Groen

Groeninrichting kavel:

- De verantwoordelijkheid voor de groeninrichting ligt bij de eigenaren van de recreatiewoningen.
- Vanuit het recreatiepark Breebronne kan de aanplant gestimuleerd worden door voorlichting (sfeerbeelden, voorbeeldassortiment, tips voor beheer) en collectieve aankoop beplanting.
- Ter versterking van het boskarakter van het perceel:
 - stimuleren van nieuwe aanplant van inheemse struik- en boomvormende beplanting op het perceel;
 - toepassen van groene erfafscheidingen.

Erfafscheidingen:

- Voor de erfafscheidingen gelden de volgende uitgangspunten:
 - aan zij- en achterzijde van het perceel: hoge (landschappelijke) haag of struikvormende beplanting;
 - aan voorzijde: maximaal over de helft van de lengte als hoge (landschappelijke) haag / struikvormende beplanting, overig deel aan de voorzijde als lage haag;
 - op hoekkavels is er maar aan één zijde een lage haag toegestaan;
 - in hagen en /of struikvormende beplanting kunnen bomen geplant worden tot op de erfgrans.
- De voorkeur gaat uit naar landschappelijke hagen, met name voor de hoge hagen, deze kenmerken zich door:
 - het ontbreken van strakke snoeivormen;
 - een grotere breedte en hoogte;
 - een menging van inheemse soorten en incidenteel een boom.
- Het is mogelijk om een perceel af te grenzen met gaashekwerken (in verband met afsluitbaarheid, veiligheid) mits:
 - het gaashekwerk diervriendelijk is uitgevoerd en onderdeel is van de haag / struikvormende beplanting;
 - bij de situering van het diervriendelijke gaashekwerk 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.



6 | Keuze voor beplanting

Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Bepanting bepaald aan de hand van 'Landschapskader Noord- en Midden-Limburg' (provincie Limburg, 2009) en de bijhorende kaartbeelden.

De locatie ligt in een dekzandgebied met nieuw cultuurlandschap. Het grootste deel van de omgeving maakt deel uit van de 'droge heide-ontginningen' van na 1890. Naast agrarische gronden zijn er ook bosaanplanten uit die periode.

Op de landschapstypenkaart is het recreatiepark Breebronne deels aangeduid als stedelijk gebied. De delen waar de recreatiewoningen komen en zone noord en noordwest van het park zijn aangeduid als 'bos in een mozaieklandschap'. De overig zones rond het park zijn een 'droge heide-ontginning'.

Als kwaliteitsimpuls voor het gebied geldt het versterken / ontwikkelen van het mozaieklandschap en het evenwicht aanbrengen tussen rood en groen door het stimuleren van erfbeplanting en versterken groenstructuren.

Bij de landschapkenmerken voor het mozaieklandschap wordt voor de beplanting aangegeven dat het gaat om droog bos, houtsingels, lanen en heggen.

Soorten

- Toepassing op percelen en in de openbare ruimte.
- Toepassen in natuurlijke vormen, zo min mogelijk snoei-vormen.
- De toe te passen soorten zijn inheemse struik- en boomvormende beplanting die past bij bos op de droge zandgronden.
- Boomvormers: o.a. zomereik, winterik, beuk, den, ruwe berk, gewone es, zwarte els, inheemse vogelkers, lijsterbes, tamme kastanje, linde.
- Struikvormers: o.a. hazelaar, rode koernoelje, gelderse roos, gewone vuilboom, krenteboompje, meidoorn (cultiva), sleedoorn.
- Hagen: o.a. liguster, haagbeuk, veldesdoorn, hulst.
- Door het gebruik van het recreatiepark is het mogelijk dat er niet inheemse soorten zijn aangeplant in het verleden, het geniet de voorkeur om geleidelijk te vervangen door bovenstaande soorten.
- In ieder geval is het niet wenselijk dat worden aangeplant: sparren, coniferen, buxus of hekwerk met klimop.