Bijlage. Beeldkwaliteit Regiopark Oostburg

De uitvoering van de verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties moet voldoen aan de onderstaande beeldkwaliteitsaanwijzingen.

1. Kader

De bebouwing in het Regiopark Oostburg is ondergeschikt aan het landschappelijk geheel van het Regiopark. Als voorwaardelijke verplichting is daartoe in de regels al opgenomen dat “het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden … alleen is toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke waarden … , in stand worden gehouden”. De weergegeven landschappelijke waarden zijn: de dubbele bomenrij als kaderend element, de bomenrij met onderbegroeiing langs de Nieuwstraat, het open water, de dichte begroeiing waar onder meer de Ransuil broedt, de padenstructuur en het hoofdgebouw (figuur 1).



Figuur 1. Te handhaven landschappelijke waarden

2. Bebouwingsmogelijkheden

Ten behoeve van de geleidelijke ontwikkeling van het Regiopark zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan om bebouwing te realiseren zo ruim mogelijk opgezet, zonder de belangen van de omgeving te schaden. De maximale maatvoering is als volgt vastgelegd.

<u>Dagrecreatie, broedplaatsactiviteiten, horeca en centrale voorzieningen</u>

- Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het kader van de dubbele bomenrij.
- De oppervlakte van de bebouwing binnen het kader van de dubbele bomenrij is maximaal 4.500 m², waarvan nu ongeveer een kwart is ingevuld met het huidige hoofdgebouw.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.
- Een deel van de gebouwen met een oppervlakte van maximaal 750 m² mag 15 meter hoog zijn.

Verblijfsrecreatieve eenheden

- Er zijn maximaal 20 verblijfsrecreatie-eenheden toegestaan;
- De oppervlakte van een verblijfsrecreatie-eenheid bedraagt maximaal 70 m²;
- De bouwhoogte van een verblijfsrecreatie-eenheid bedraagt tussen de bovenzijde van de begane grond vloer en het hoogste punt van het gebouw maximaal 5 meter, behalve binnen het kader van de dubbele bomenrij, waar de maximale bouwhoogte 8 meter is;
- Verblijfsrecreatieve eenheden mogen niet worden gebouwd langs de randen van het terrein dicht bij de woningen of in de milieuzone van het aangrenzende agrarisch bedrijf, niet op het parkeerterrein en niet in de zone rond de broedplaats van de Ransuil, maar verder is er geen beperking.
- Tussen verblijfsrecreatie-eenheden geldt een onderlinge afstand van tenminste 4 meter.

Groepsaccommodaties

- Er zijn maximaal 3 groepsaccommodaties toegestaan;
- De oppervlakte van een groepsaccommodatie bedraagt maximaal 200 m²;
- De bouwhoogte van een groepsaccommodatie bedraagt maximaal 5 meter, behalve binnen het kader van de dubbele bomenrij, waar de maximale bouwhoogte 8 meter is;
- groepsaccommodaties mogen niet worden gebouwd langs de randen van het terrein dicht bij de woningen of in de milieuzone van het aangrenzende agrarisch bedrijf, niet op het parkeerterrein en niet in de zone rond de broedplaats van de Ransuil, maar verder is er geen beperking.
- Tussen groepsaccommodaties geldt een onderlinge afstand van tenminste 10 meter.

Sanitairgebouw voor groepskamperen

- Er is maximaal 1 sanitairgebouw toegestaan;
- De oppervlakte van een sanitairgebouw bedraagt maximaal 150 m²;
- De bouwhoogte van een sanitairgebouw bedraagt maximaal 5 meter, behalve binnen het kader van de dubbele bomenrij, waar de maximale bouwhoogte 8 meter is;
- Een sanitairgebouw is alleen toegestaan binnen het kader van de dubbele bomenrij of in een zone van 30 meter tot de dubbele bomenrij aan de westzijde.

Woning

- Er is maximaal 1 woning toegestaan;
- De inhoud van een woning bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- Een woning is alleen toegestaan op het apart bestemde perceel tussen de twee bestaande woningen aan de Nieuwstraat.

3. Impact van de bebouwing

In figuur 2 is een proeve opgenomen, waartoe de maximale bebouwingsmogelijkheid kan leiden. Het ligt voor de hand grotere bebouwing binnen het kader van de dubbele bomenrij te brengen. Dat betekent dat niet alleen de overdekte speelgelegenheid (slechtweervoorziening) en de broedplaatsen, maar ook de meeste of alle groepsaccommodaties en een deel van de verblijfsrecreatieve eenheden binnen het kader van de dubbele bomenrij komt te vallen.

Op een totaal oppervlak van circa 13 hectare kan de oppervlakte van de bebouwing maximaal 6.900 m² bedragen (4.500 + 20*70+ 3*200+150+250) ofwel een percentage van maximaal circa 5%. De maximale oppervlakte kan niet behaald worden als een deel van de groepsaccommodaties, verblijfsrecreatie-eenheden en/of sanitair gebouw binnen het kader van de dubbele bomenrij ligt.



Figuur 2. Proeve van een verdeling van de maximale bebouwing

4. Betekenis van de groenstructuur

De impact van de bebouwing wordt verder verminderd door de aanwezige en te versterken groenstructuur. Het kader van de inmiddels volwassen dubbele bomenrij (aangeplant rond 2003) heeft inmiddels een respectabele hoogte bereikt, waardoor bebouwing ook als die op sommige plekken 15 meter hoog wordt, van alle zijden aan het zicht onttrokken blijft. De enige zichtbare bebouwing binnen het kader van de dubbele bomenrij is het bestaande onder architectuur gebouwde hoofdgebouw. Dit hoofdgebouw krijgt in de plannen een centrale rol als horecagebouw en wordt in 'oude' luister hersteld.



Figuur 3. Verdere groene inpassing

Deze luister wordt ook bewerkstelligd door de groene aankleding van de parkeerplaats voor het hoofdgebouw en de daarmee sterker wordende zichtlijn op het hoofdgebouw vanaf de hoofdentree.

Toevoegingen aan de groenstructuur (zie figuur 3) worden verder voorzien in:
- Het toevoegen van enkele solitaire bomen of kleine groepen bomen op het open veld aan de westzijde dat wordt ingezet als terrein voor groepskamperen en evenementen;
- Het natuurlijker maken van de betonnen vijver binnen het kader van de dubbele bomenrij om dieren de gelegenheid te geven van het water gebruik te maken;
- Het in stand houden van een ruigte tussen het park en de woningen aan de Nieuwstraat, mede met het oog op de natuurlijke habitat van Haas, Konijn en marterachtigen;
- Het toevoegen van bloemrijk hooiland als natuurlijke habitat voor vogels en vlinders.

Deze toevoegingen aan de groenstructuur zijn niet alleen van belang voor flora en fauna, maar leveren ook een bijdrage aan de recreatieve beleving van het park. De padenstructuur verbindt de verschillende (toegevoegde) elementen van de groenstructuur. Ten slotte biedt het realiseren van een calamiteitentoegang tussen de parallelweg langs de N253 en het open veld de mogelijkheid om zwaarder verkeer (onder meer bij het op- en afbreken van evenementen en groepskamperen) direct te ontvangen zonder de groenstructuur te vernietigen. Gemotoriseerd verkeer blijft in het park daardoor beperkt tot de parkeerplaats en het open veld.

5. Specifieke beeldkwaliteitseisen

<u>Woning</u>
De te realiseren woning aan de Nieuwstraat bestaat uit een hoofdvolume van één laag met kap en voldoet aan de eisen van welstand zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2022, te weten:
- eenduidige hoofdvorm, afgestemd op de omgeving;
- kapvorm van aanbouwen en bijgebouwen bij voorkeur afleiden van hoofdgebouw; dakvlakken groter dan 30m² bij voorkeur (gedeeltelijk) afdekken met een hellend dak;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- het welstandstoezicht beperkt zich in principe tot de gevels die zijn gericht naar de openbare ruimte; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- toepassen van diverse raamvormen mogelijk mits consequent toegepast in het gehele gebouw;
- zeecontainers, prefab units, nissenhutten en geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen).

<u>Overige vaste bebouwing</u>
- De overige vaste bebouwing (overdekte speelgelegenheid, broedplaatsgebouwen, groepsaccommodaties en sanitair gebouw) wordt zoveel mogelijk gerealiseerd binnen de dubbele bomenrij of direct grenzend aan de dubbele bomenrij.
- Er wordt gebruik gemaakt van een eenduidige hoofdvorm, ondergeschikt aan de uitstraling van het bestaande hoofdgebouw.
- De bebouwing wordt in een gedekte kleurstelling uitgevoerd, zoveel mogelijk opgaand in de achtergrond van het landschappelijk karakter van het Regiopark. De Zeeuwse kleurenwaaier geeft bijvoorbeeld een indruk van een gedekte kleurstelling <verwijzing>, met dien verstande dat vuurtorenrood, korstmosgeel en boerenpronkerrose niet zijn toegestaan.
- Binnen het bomenkader is een platte afdekking toegestaan, daarbuiten is een kapvorm verplicht.









Figuur 4. Voorbeelden van verrassende vormen, ingebed in de omgeving

Verblijfsrecreatie-eenheden

- De verblijfsrecreatie-eenheden zijn de verrassingselementen van het Regiopark die verwondering op mogen roepen bij de argeloze bezoeker, vergelijkbaar met follies in Engelse landschapstuinen. Figuur 4 geeft ter indicatie mogelijke voorbeelden.
- De verblijfsrecreatie-eenheden mogen in de periode tussen mei en oktober niet zichtbaar zijn vanaf de N253, de Nieuwstraat of de parkeerplaats van het park en worden door groen afgeschermd.
- Op het park mogen gelijktijdig maximaal 5 verblijfsrecreatie-eenheden dezelfde vorm hebben.
- De verblijfsrecreatie-eenheden moeten een aansluiten op en ondergeschikt zijn aan de (gecreëerde) directe omgeving. Een eenheid bij het water heeft dan ook per definitie een andere uitstraling dan een eenheid tegen de bomenrij aan.
- De vorm van de verblijfsrecreatie-eenheden is vrij, waarbij de veiligheid van de gebruiker niet in het geding mag zijn.
- De kleur- en materiaalkeuze is vrij, zolang er geen uitloogbare stoffen in natuur en grondwater terecht kunnen komen. De voorkeur gaat uit naar experimenten met nieuwe materialen.