BEELDKWALITEITSPLAN BOSCHBEEK BUNGALOW- & CAMPERPARK

MEINWEG 1B, 6075 NA, HERKENBOSCH



INLEIDING

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Boschbeek Bungalow- & Camperpark.

De Oostappen Groep en K3H Architecten en Adviseurs BV hebben gewerkt aan een nieuw Beeldkwaliteitsplan voor Boschbeek Bungalow- & Camperpark. Vanuit de ambities van Oostappen Groep en de kennis van K3H Architecten en Adviseurs BV hebben partijen gewerkt aan een nieuwe visie die aansluit bij de wensen van zowel Oostappen Groep als gemeente Roerdalen.
De landschappelijke en stedenbouwkundige gelaagdheid sluit goed aan bij het schaalniveau van het dorp. Het levert een levendig bosrijk milieu op met een grote mix van functies, waardoor het beeldkwaliteitsplan niet alleen onderscheidend is voor Herkenbosch, maar ook voor de regio. Met zorg is hierbij aandacht geschonken aan de kwaliteit van de openbare ruimte, bebossing en haar samenhangende kwaliteit blijven als verbindende elementen dragers in het plan. Kortom, het Beeldkwaliteitsplan biedt de leidraad om een vernieuwd recreatiepark op fietsafstand van het dorp te realiseren.

BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan is als ontwikkelgericht beeldkwaliteitsplan voor het park.

Het beeldkwaliteitplan is inspirerend opgezet: geen uitgebreide beschrijving van criteria, maar een uitleg van de ontwerpkeuzes toegelicht met schema’s, schetsen, referentiebeelden en een korte tekst.

Voor de welstandscommissie geeft het document een overzicht van de delen die relevant zijn voor de architectonsiche toetsing van bouwplannen.

CRITERIA

De criteria voor beeldkwaliteit geven in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Ook dient het plan als leidraad voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de recreatiewoningen. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.


gemeentehuis

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
INHOUDSOPGAVE	5
TERREINSCHETS NIEUWE SITUATIE	7
GROENSTRUCTUUR	9
BEPLANTING	11
WEGENSTRUCTUUR EN VERKEER	13
CAMPERPLAATSEN	17
CENTRUMGEBOUW	19
ZOMERHUISJES	23
CHALETS	25
TERUGKERENDE ONDERDELEN	28
COLOFON	31



TERREINSCHETS NIEUWE SITUATIE

CONCEPT

Uitgangspunt voor het plan is dat er binnen het huidige bestemmingsplan nieuwe kavels gerealiseerd gaan worden. Kijkend naar de afname van toeristische recreatie en de toename van groepsvakanties is er een andere invulling gekozen voor het toeristich kamperen.

We hebben een gemiddeld kaveloppervlak van van 250 m^2 aangehouden met een chalet er op van ca 70m2 inclusief 1 parkeerplaats. De auto zou dus op eigen kavel geparkeerd kunnen worden. Er is variatie mogelijk door verschil in typologie te hanteren, hierdoor ontstaat meer diversiteit in het aanbod. Andersom geldt dat als er kleinere kavels gemaakt worden met kleinere opstallen er meer aantallen gerealiseerd kunnen worden.

Een deel van het park wordt een klassieke verkaveling met veel aandacht voor groen.

Op de heuvels kunnen chalets vrij tussen de bomen verspringend geplaatst worden, zodat zij altijd te bereiken zijn zonder elkaar te storen of zicht te beperken.

NIEUWE PLANNEN

K3H heeft een schetsontwerp gemaakt die de basis is voor de verdere uitwerking voor het plan.

De entreezone blijft ongewijzigd, echter dient een nieuw receptiegebouw gerealiseerd te worden als herkenningspunt voor de entree. Het nieuwe ontwerp omarmd de landschappelijke kwaliteiten.

TE BEHOUDEN EN TE VERSTERKEN ELEMENTEN

In de nieuwe plannen worden gerealiseerd:
- Gebouwen: receptie, beheerderswoning.

Op het park zelf wordt een deel van de voorzieningen hergebruikt zoals:
- Zeer grote deel van de wegen.
- Voordelen: behoud van de weg (verharding, flankerende bomenrij) en behoud van ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen).
- Voor een klein deel worden de bestaande wegen ingepast in de nieuwe plannen. Nieuwe wegen versterken de bestaande structuur.
- Het overige groen wordt grotendeels gehandhaafd. Het al dan niet handhaven hangt af van de kwaliteit van het bestaande groen en positie in de nieuwe opzet.

TE BEHOUDEN GROEN

De groene randen rondom het park. De randen worden zoveel mogelijk behouden. Op verschillende plekken is de strook dun of niet aanwezig. Hier zou de strook versterkt kunnen worden.

Beeldbepalende boomsingels en solitaire bomen. In het park zijn enkele stevige bossingels tussen de velden en mooie solitaire bomen aanwezig. Deze elementen worden zoveel mogelijk ingepast in de plannen.

Beperkt beeldbepalende bomen kunnen waar mogelijk worden behouden. In de nieuwe plannen is er rekening gehouden met de huidige structuur (geen soort). Hier zou vooraf het groen selectief gerooid moeten worden.

In het nieuwe plan dient groen gezien te worden als invulling van de landschappelijke inpassing op kavelniveau. Dit alles om de lokale identiteit te versterken.



GROENSTRUCTUUR

KARAKTER

Boschbeek Bungalow- & Camperpark heeft haar boomrijke karakter behouden. Als gevolg van het gebruik als vakantiepark heeft het boskarakter in de loop der tijd wel als volledig bossysteem aan kwaliteit ingeboet, maar dit kan, inherent aan het gebruik, als acceptabel worden benoemd. De inrichting bestaat voornamelijk uit infrastructuur en bomen (merendeels naaldhout) in gras of kleine bossages. Het gebruik met bungalows en stacaravans, de behoefte aan meer ruimte voor recreatieve functies en de wijze van beheren hebben geleid tot een afwijkende beeldkwaliteit (ten opzichte van het oorspronkelijke bos en het bos in de omgeving).

WENSBEELD

Op het park verandert binnen de meeste deelgebieden weinig. Gewenst is per definitie bestaande bomen te behouden en meer natuurlijke onderbegroeiing tot ontwikkeling te laten komen aan de randen van het park. Het beheer richt zich hierbij op het integreren van de functies natuur en recreatie op langere termijn.

Aandacht moet er zijn voor de verdichting (struiklaag) van randen. Invasieve exoten zoals Amerikaanse vogelkers moeten worden bestreden.

VISIE

De visie op de ontwikkeling van bos- en natuur is als volgt gedefinieerd:

Boschbeek Bungalow- & Camperpark dient zich te ontwikkelen tot een divers bos- en boomrijk gebied met een gevarieerde, streekeigen samenstelling, gebaseerd op het boskarakter van De Meinweg, waarbij de randen met name worden omgevormd tot natuurbos met inheemse, bladverliezende soorten maar waarbij op het gehele park de integratie met recreatiefuncties en het optimaal functioneren ervan het hoofddoel is.

Daarbij is het streven dat de functies natuur, recreatie, en landschapsschoon zo optimaal mogelijk samengaan. Lokale omstandigheden binnen opstanden kunnen hierbij zorgen voor een accent op één of meerdere functies. Binnen de meer intensieve recreatiegebieden (centrum) wordt meer aandacht gegeven aan de functie recreatie.



Huidige terreininrichting



Gesloten boomkronendek



Halfopen boomkronendek



Zeer open gebied



Parkranden zonder struik



Parkranden met struik



Pinus sylvestris - Grove den



Sorbus aucuparia - Lijsterbes



Salix caprea - Boswilg



Rhamus frangula - Vuilboom



Fagus sylvatica - Gewone beuk



Malus sylvetris - Wilde appel



Betula Pendula - Ruwe berk



Castanae sativa - Tamme kastanje



Prunus avium - Zoete kers



Quercus robur - Zomereik



Ilex aquifolium - Scherpe hulst

BEPLANTING

PLANTLIJST

In ieder geval 60% van het totale parkoppervlak is als groene ruimte bestemd, bestaande uit gras, inheemse beplanting en/of bos en bomen. Die groenoppervlakte wordt aangevuld met Deelgebied 3 en heeft een lengte van ca. 110 m1, gemiddelde breedte is 8 m1. Daarmee wordt een oppervlakte van 880 m2 aangeplant.

Voor de uitgebreide informatie zie document “Landschappelijke inpassing” van 18-06-2021.

GEMEENTELIJKE EIS

De gemeente Roerdalen stelt als eis dat 60% van het totale parkoppervlak als groene ruimte dient te worden ingevuld bestaande uit gras, inheemse beplanting en/of bos en bomen.

Dit betekent dus dat 40% van het totale parkoppervlak bebouwd mag zijn, de tabel hier onder geeft aan dat daar aan wordt voldaan.

Onderbouwing verharde oppervlakten

Terreinoppervlak totaal	**97.500 m²**
Bebouwing	
- Centrumvoorzieningen	400 m²
- Recreatiewoningen	2.750 m²
- Chalets	12.600 m²
Bebouwing totaal	**15.750 m²**
Verharding t.b.v. verkeer	
- Wegen	9.530 m²
- Parkeren incl. camperplekken	6.000 m²
-Terrassen chalets	950 m²
Verharding totaal	**16.480 m²**
Totaal verharde oppervlakken	**32.230 m²**
	97.500 x 40% = 39.000 m² Dus voldoet



WEGENSTRUCTUUR EN VERKEER

HOOFDONTSLUITING

Op Boschbeek Bungalow- & Camperpark zijn reeds de nodige wegen aanwezig en voorzien van asfalt. Onder en naast deze wegen ligt de ondergrondse infra, zoals riolering, water, elektra en andere benodigde kabels en leidingen.
De huidige wegenstructuur is perfect inpasbaar in de nieuwe plannen met toe-voeging van secundaire wegen die op de ringweg uitkomen. Uitgangspunt is dat de auto te gast is op het park. De centrale as met rotonde aan het eind wordt vernieuwd welke de secundaire wegen ontsluiten.

SECUNDAIRE WEGEN

De verkaveling van de recreatieobjecten is gesitueerd aan de secundaire wegen welke ontsluiting vinden via de ringweg. De secundaire wegen zijn ook wegen die reeds aanwezig zijn en worden voorzien van nieuwe verharding. Om visueel ook duidelijk te maken dat men op de ringweg of secundaire wegen rijdt worden verschillende afwerkingen toegepast. Zo zal de centrale as afgewerkt dienen te worden met asfalt en zullen de secundaire wegen afgewerkt dienen te worden met klinkerbestrating of halfverharding gravier d’or.

PARKEREN

De bezoekers van de zomerhuisjes en stacaravans, hebben net als bij het bestaande plan, de mogelijkheid om bij de zomerhuisjes en chalets te parkeren. Een deel van de bezoekers dient in parkeerkoffers te parkeren De parkeerplaatsen zullen worden voorzien van klinkerbestrating, kiezels en of gekleurd split.



Sfeerimpressie terreinverharding

ENTREE EN OPRIJLAAN

- Als entreegebaar worden natuurlijke materialen in het verlengde van de oprijlaan geplaatst, voorzien van een groot sprekend en herkenbaar logo, zie nevenstaande foto onder.
- Verharding oprijlaan van asfalt
- Witte vlaggenmasten voorzien van vlaggen met logo welke vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

HOOFDONTSLUITING

- Uitgangspunt is dat de auto te gast is op het park.
- De centrale as met rotonde aan het eind is en blijft voorzien van asfalt.

SECUNDAIRE WEGEN

- De secundaire wegen komen op de ringweg uit en zijn zichtbaar ondergeschikt aan de hoofdweg, dat komt tot uiting in verschillende afwerkingen. Deze wegen worden afgewerkt met klinkerbestrating of halfverharding Gravier d’or.


Asfalt


Betonklinker


Betonklinker


Gravier ‘d Or


Inspiratie opstelling vlaggenmasten


Inspiratie opstelling vlaggenmasten

PARKEREN

- De parkeerplaatsen in clusters voor geconcentreerd parkeren, met klinkerbestrating of halfverharding gekleurd split of houtsnippers
- De parkeerplaats naast de recreatieverblijven in het openere boslandschap met natuurlijke halfverharding Gravier ‘d Or, houtsnippers of gelijkwaardig.
- Ter plaatse van de opstelplaatsen campers zal halfverharding aangebracht worden van klinkerbestrating of gekleurd split omgewisseld met grasvakken.


Betonklinker


Houtsnippers


Gekleurd split




Sfeerimpressie verharding parkeren



CAMPERPLAATSEN

De camperplaatsen zijn nabij de receptie gepositioneerd. De camperplaatsen zijn ingericht voor de twee soorten camperaars. Mensen die op doorreis zijn en mensen die wat langer van de omgeving willen genieten. Ter plaatse van de opstelplaatsen zal halfverharding aangebracht worden, zodat de campers waterpas en op goede ondergrond staan. De camperplaatsen zijn dusdanig breed opgezet dat de mogelijkheid bestaat om een luifel uit te doen.

Bij de receptie zal een klein servicepunt worden ingericht, alsook sanitairruimte waar men zich eventueel kan opfrissen. Het uitgangspunt blijft dat de camperaar zelfvoorzienend is.







CENTRUMGEBOUW

Op het park dient een nieuw centrumgebouw gerealiseerd te worden met daarin de volgende invulling:
- Receptie
- Serviceshop
- Sanitair tbv camperplaatsen.
- TD
- Beheerderswoning

- De vormgeving van het nieuwe gebouw is passend in de omgeving.
- Verreweg de meeste verlichting in het park bevindt zich in dit deel, maar deze is altijd laag geplaatst en straalt beperkt uit.



Sfeerimpressie transparantie herkenbare gevels



Sfeerimpressie houten gevels felsdak



Sfeerimpressie transparante draagconstructie

POSITIONERING

- Het centrumgebouw wordt gepositioneerd direct bij de parkentree.
- Het centrumgebouw bied een onderdak voor: receptie, shop, sanitaire voorzieningen tbv campers, beheerderswonig, TD

MASSA

- Het centrumgebouw mag uit enkelvoudige of samengestelde volumes bestaan.
- De centrumvoorzieningen bestaan uit max. 2 bouwlagen voorzien van hellende kap.
- Max. goothoogte 3,5m, max. nokhoogte 7m, max. bouwoppervlak 400m^2
- Kleine speeltoestellen met natuurlijke look



Sfeerimpressie houten gevel met ongelijke dakvlakken



Sfeerimpressie houten speeltoestellen



Sfeerimpressie signalisatie verwerkt in draagconstructie

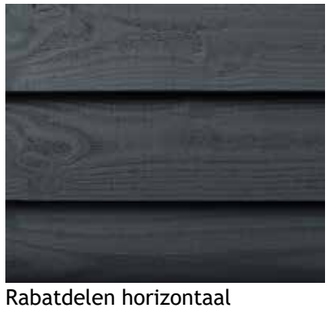
GEVELOPBOUW

- Dit verblijf dient een kenmerkende vorm en architectuur, refererend aan traditionele boerderijen of bosarchitectuur te hebben.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.
- De architectuur van dit gebouw dient zich zo manifesteren dat bezoekers eenvoudig gestuurd worden bij een eerste aankomst.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK, DETAILLERING

- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- Overwegend traditioneel, natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren, die de sfeer en het karakter van de gebouwen ondersteunen.
- Daken: donkere pannen of dakpanplaten, donkere felsdaken. Terughoudend gebruik van details; detaillering dient sober/subtiel maar zorgvuldig vormgegeven te zijn, passend bij de bosomgeving.
- Toepassing van veel hout (rabatdelen).
- Details als kozijnen worden ook in gedekte, donkere kleuren uitgevoerd, zodat ze één worden met de massa en gevel.
- Verlichting of andere elementen bescheiden en terughoudend toepassen, opgaand in de bossfeer.


Houten delen, vertikaal of horizontaal geplaatst, hout kleur

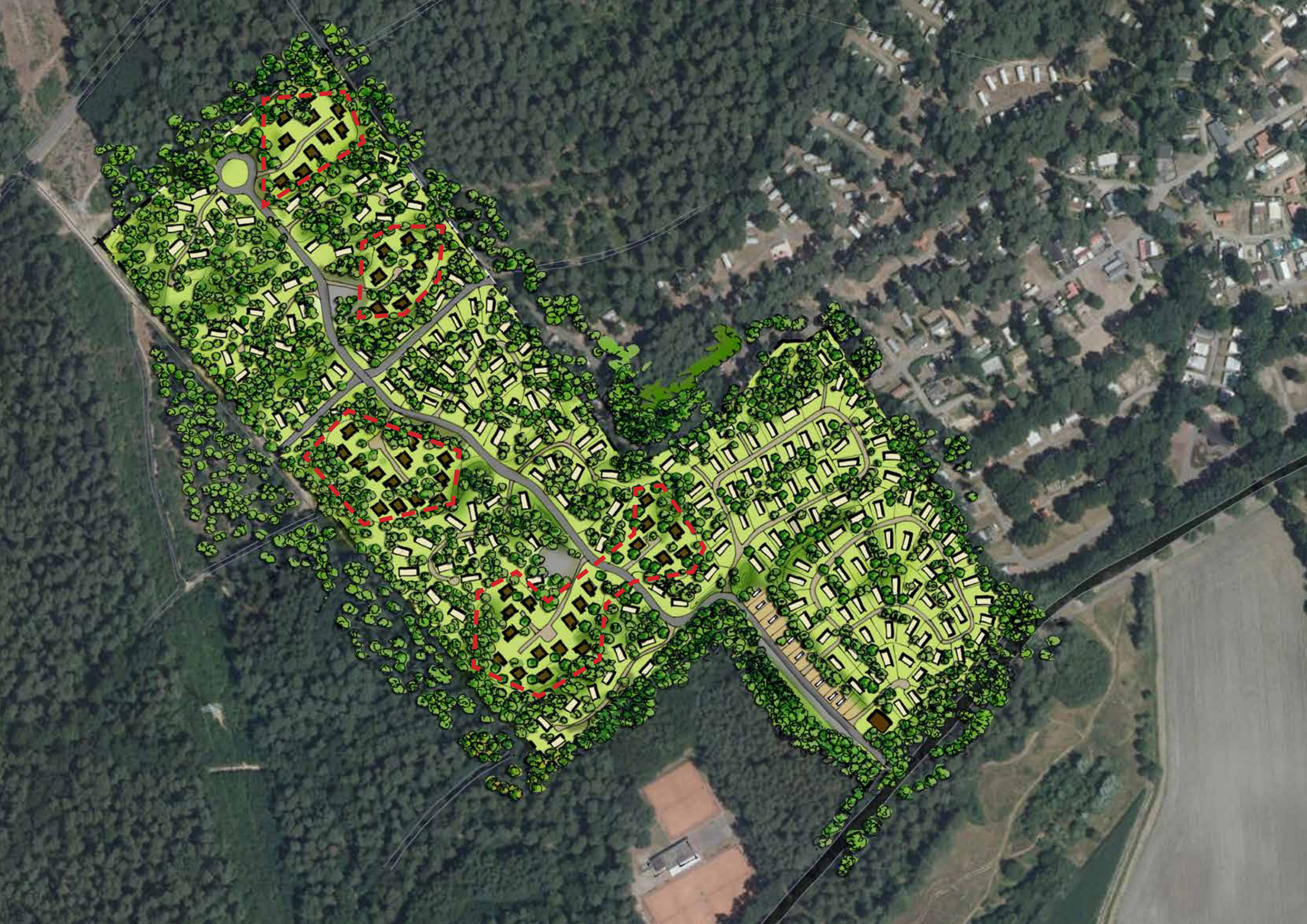

Rabatdelen horizontaal geplaatst, donkere kleuren


Houten delen, vertikaal geplaatst, gedekte kleuren


Dakpan keramisch


Dakpanplaat


Felsdakplaat



ZOMERHUISJES

De zomerhuisjes welke reeds op het park aanwezig zijn krijgen een esthetische upgrade voor meer vakantiebeleving.

Zo wordt het interieur volledig aan de huidige marktvraag aangepast met vernieuwde keukens, badkamers en toiletten.

Het exterieur zal worden voorzien van nieuw gevelbekleding voorzien van gedekte tinten om het geheel meer uitstraling te geven.

Het park zal landschappelijk ook meer ingericht worden om de zomerhuisjes, om meer aansluiting te vinden bij de bosrijke omgeving.

PARKEREN

- Gebruik van parkeercluster voor geconcentreerd parkeren, omgeven door struweelranden om het parkeercluster.
- Gebruik van parkeerplaats naast de recreatieverblijven in het openere boslandschap met natuurlijke halfverharding gekleurd split, houtsnippers of gelijkwaardig.



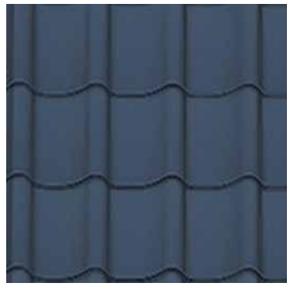
Houten delen, vertikaal of horizontaal geplaatst



Rabatdelen horizontaal of verticaal geplaatst



Houten delen, vertikaal of horizontaal geplaatst



Dakpan keramisch (Blauw)



Dakpan keramisch (Rood)



Felsdakplaat



Bestaande situatie



Voorstel toekomstige situatie



CHALETS

De chalets hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels.
De dakvormen zijn hellende en platte daken.
Materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit rustige streekgebonden hout, dakpannen of dakpanlook. De beoogde kleuren zijn zwart, grijs, groen en onbehandeld hout.


Sfeerimpressie chalet gedekte kleuren

Impressies betreffen kleuren en vorm van chalets. Deze beelden zijn geen voorbeeld van erfinrichting.


Sfeerimpressie houten geveldelen


Sfeerimpressie gedekte kleuren




Sfeerimpressie vorm


Sfeerimpressie geschakelde massa’s


Sfeerimpressie geschakelde massa’s

POSITIONERING

- Recreëren onder de bomen.
- Halfverharde paden en parkeerplaatsen. Parkeren in de parkeerclusters of 1 parkeerplek per chalet.
- De chalets hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels en zijn omsloten met bos.
- De recreatieverblijven krijgen een onderlinge afstand van minimaal 5m en zijn eenduidig aan het maaiveld gebonden.
- Een klein deel van de recreatieverblijven staan volgens een vast stramien opgesteld, maar het overgrote deel is gestrooid in het landschap.
- Er zijn geen tuinen.
- De verlichting (zoals alle voorzieningen) is schaars.

MASSA

- De recreatieverblijven mogen uit enkelvoudige of samengestelde volumes bestaan.
- Een groot deel van de recreatieverblijven bestaan uit één bouwlaag voorzien van plat of hellende kap. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- Max. goothoogte van 3,5m, max nokhoogte van 7m, max. 125m^2 bouwoppervlak incl. berging
- Losse bergingen zijn niet toegestaan

ERFINRICHTING

- In het nieuwe plan dient groen gezien te worden als invulling van de landschappelijke inpassing op kavelniveau. Dit alles om de lokale identiteit te versterken. Onder andere zomereik, ruwe berk lijsterbes, hulst, meidoorn, en grauwe wilg zijn in de omgeving aangetroffen, zowel aangeplant, als vermeerderd als zaailing of opslag.



Voorbeelden erfinrichtingen



Sfeerimpressie halfverharding parkeren

GEVELOPBOUW

- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.
- Grotere gevelopeningen zijn mogelijk voor daglicht en voor de beleving van recreëren in het bos.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK, DETAILLERING

- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- Overwegend traditioneel, natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren, die de sfeer en het karakter van de boswoningen ondersteunen.
- Daken: donkere pannen of dakpanplaten, donkere felsdaken, of een combinatie van deze materialen.
- Terughoudend gebruik van details; detaillering dient sober/subtiel maar zorgvuldig vormgegeven te zijn, passend bij de bosomgeving.
- Details als kozijnen worden ook in gedekte, donkere kleuren uitgevoerd, zodat ze één worden met de massa en gevel.
- De beoogde kleuren zijn zwart, grijs, groen en onbehandeld hout. Voor de chalets aan de binnenzijde van het park zijn meer vrijheden in gebruik van kleuren en materialen toegestaan.
- Het is mogelijk om een terras constructief te verbinden aan de recreatieverblijven.

Gevelafwerkingen



Houten delen,
verticaal of horizontaal
geplaatst, donkere kleuren



Houten delen,
verticaal of horizontaal
geplaatst, hout kleuren



Houten delen,
verticaal of horizontaal
geplaatst, gedekte kleuren

Dakafwerkingen



Felsplaat



Dakpan keramisch



Dakpanplaat

TERUGKERENDE ONDERDELEN

De terugkerende onderdelen bestaan uit:

- natuurlijke materiaalkeuzes
- gedekte kleuren
- duurzaam
- harmonie

Themaspecifieke aanvullende materialiseringen worden per subraster beschreven en weergegeven.

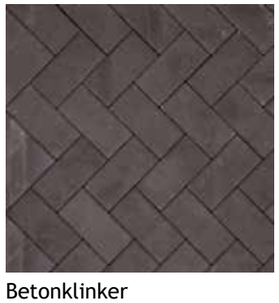
Halfverhardingen secundaire wegen


Gravier ‘d Or


Houtsnippers

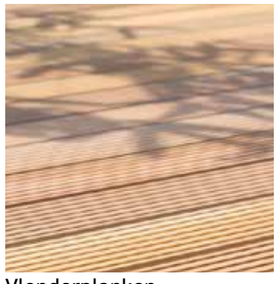

Gekleurd split

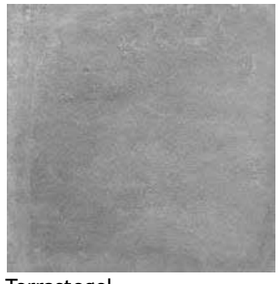
Verhardingen hoofdwegen


Betonklinker


Asfalt

Terrassen


Vlonderplanken


Terrastegel


Boomschors

Verlichting


Lage verlichting


Orientatieverlichting


Maaiveld aanlichting

Gevelafwerkingen



Houten delen,
verticaal of horizontaal
geplaatst, donkere kleuren



Houten delen,
verticaal of horizontaal
geplaatst, hout kleuren



Houten delen,
verticaal of horizontaal
geplaatst, gedekte kleuren

Dakafwerkingen



Felsdak metaal,
gedekte kleuren



Dakpanplaat metaal,
gedekte kleuren



Keramische dakpan, rood

Speelvoorzieningen



Houten speelvoorzieningen



Natuurspelen



Houten speelhuisjes



COLOFON

Dit beeldkwaliteitsplan is mede mogelijk gemaakt door:

Namens Oostappen Groep:

Initiatiefnemer Peter Gillis

Namens Buro Stand en Land:

De heer Wilfred Hilbers

Namens K3H Architecten en Adviseurs BV

Architect Marzena Dyla Jurdyga

Adviseur Jendero Gielians

K3H ARCHITECTEN EN ADVISEURS BV
ROLLECATE 67
7711 GG NIEUWLEUSEN
NEDERLAND

0529 - 485 888
WWW.K3H.NL
INFO@K3H.NL