

DEFINITIEF, 23 JULI 2025



NIJSTAD
EXPLOITATIE

FRANS BEUNE
LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1 Inleiding en aanleiding	3
1.1 Planconcept	3
1.2 Algehele sfeer en uitstraling van het project	3
1.3 Architectuursfeer van de recreatiewoningen	4
2 Omschrijving beeldkwaliteit per deelgebied	6
2.1 Vrijstaande recreatiewoningen in deelgebied 1	7
2.2 Vrijstaande recreatiewoningen in deelgebied 2	10
2.3 Twee onder één kap recreatiewoningen in deelgebied 3	12
2.4 Groepswoningen in deelgebied 4	16
2.5 Hotel en directe omgeving; deelgebied 5	18
2.6 Parkeergebied oostelijk van het hotel; deelgebied 6	23
2.7 Natuurlijke, semi parkachtige gebieden; deelgebieden 7	25

1.1 Planconcept

Het planconcept voorziet in de bouw van 124 recreatiewoningen waarvan 80 stuks als 2/1 kapwoning worden gerealiseerd en 44 woningen als vrijstaand worden uitgevoerd. Het merendeel van de woningen ligt direct aan het water; aan de grote oostplas, aan de grote westplas en aan een nieuw meertje dat aan de westkant van het hotel wordt gerealiseerd. Voor een nadere toelichting van het planconcept wordt verwezen naar de plantoelichting die als bijlage is toegevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op de verschijningsvorm van de gebouwen, de hoofdvorm, de volumeopbouw en de toe te passen materialen en kleuren. De maximale maatvoeringen die hierbij gelden worden getalsmatig in het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Algehele sfeer en uitstraling van het project

De architectuur van de recreatiewoningen zal goed moeten aansluiten bij het natuurlijke, waterrijke karakter van het resort. Een ruig, landelijk en naturel exterieur, gekoppeld aan een weldadig en luxe interieur. Dit geldt ook voor de architectuur van het hotel; dit moet duidelijke verwantschappen vertonen met de “natuurlijke” architectuur van de recreatiewoningen. Dat betekent werken met natuurlijke en eerlijke materialen die mooi verweren waardoor het gebouw op een vanzelfsprekende wijze wordt opgenomen in het omliggende landschap. De groenopzet is half parkachtig/half natuurlijk.



Natuurlijk materiaalgebruik laat de woningen vergroeien met de natuurlijke omgeving; een mooi voorbeeld van zadeldaken met een “aangesleept” dakvlak. De veranda's zorgen voor een mooie geleidelijke overgang van binnenwereld naar buitenwereld



Luxe, ruig, naturel, weldadigheid en de directe nabijheid van de natuur en het landschap

1.3 Architectuursfeer van de recreatiewoningen

De bungalows hebben voor een belangrijk deel een opzet van één bouwlaag (lage gootlijn) met kap. Als eis voor de meeste recreatiewoningen geldt dat de tweede bouwlaag onder een kap of onder een lessenaardak wordt ondergebracht; dit om de totale bouwhoogte van de recreatiewoningen binnen de perken te houden en daarmee het landelijke karakter te behouden. Voor de recreatiewoningen voor minder validen wordt een uitzondering op deze eis gemaakt. Een en ander in verband met de wens om bij deze woningen ook een volledig programma op de eerste verdieping onder te brengen en de mogelijkheid om ook een liftinstallatie (plateaulift) te kunnen realiseren.



Een groot dakoverstek geeft de recreatiewoningen een uitnodigend karakter en een goede inpassingskwaliteit

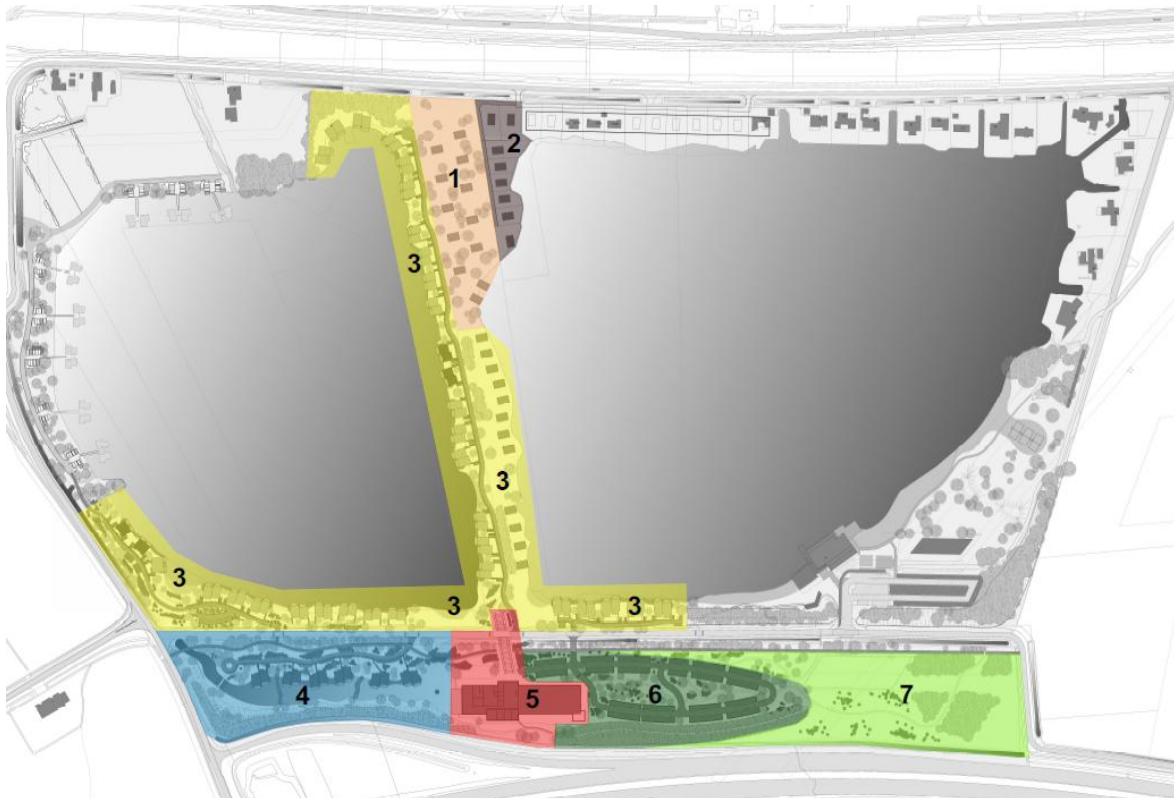


Voor zowel het hotel als de recreatiewoningen geldt dat de natuurlijke robuuste sfeer van exterieur ook doorloopt naar het interieur

2 Omschrijving beeldkwaliteit per deelgebied

De recreatiewoningen staan temidden van natuurlijke groen en grenzen merendeels direct aan het water. Het is niet de bedoeling dat de recreatiewoningen een scherp afgebakende privé tuin gaan krijgen; de woningen worden door het parkachtige, halfnatuurlijke groen en het water “omspoeld”. De privacy van de waterwoningen wordt gewaarborgd door een eigen vlonderterras aan het water, half verscholen in de oevervegetatie.

Op de onderstaande overzichtstekening zijn de verschillende beeldkwaliteitszones in beeld gebracht; het betreft een zevental deelgebieden:



Overzichtsskema ligging BKP deelgebieden

- 1 Vrijstaande recreatiewoningen op het land
- 2 Vrijstaande recreatiewoningen aan de oevers van de oostplas
- 3 Twee onder één kap recreatiewoningen en zorgwoningen aan de oevers van de oost- en westplas
- 4 Twee onder een kap groepswoningen aan het nieuwe meertje westelijk van het hotel
- 5 Hotel en directe omgeving
- 6 Parkeergebied oostelijk van het hotel
- 7 Natuurlijke, semi parkachtige gebieden.

In de volgende paragraaf worden de beeldkwaliteitseisen per deelgebied in woord en beeld beschreven. De geschreven tekst is bindend, de referentiefoto's geven een -niet limitatief-scala aan mogelijkheden weer. De onderstreepte gedeeltes vormen de beeldkwaliteits-eisen die specifiek kenmerkend zijn voor het betreffende deelgebied; aspecten waarin het betreffende deelgebied zich onderscheidt van andere beeldkwaliteitszones.

2.1 Vrijstaande recreatiewoningen op het land



Ligging deelgebied 1

Verschijningsvorm

- De woningen hebben een zadeldak, lessenaardak of platdak, dit laatste aansluitend bij de bouwvormen van de aanpalende bestaande woningen, (permanent en recreatief)
- Het eventuele programma van een eerste verdieping bevindt zich onder de kap of onder het lessenaardak; woningen met platdak zijn enkellaags of dubbellaags woningen
- De goothoogte ligt op het niveau van 1/1,5 bouwlagen tot maximaal 2 bouwlagen in geval van een platdak

Architectuur

- De nok, c.q. de gootlijnen van de daken zijn oost-west gericht
- Toegevoegde elementen als dakkappen, erkers et cetera, zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp
- Er is sprake van één enkelvoudige hoofdbouwmassa, zonder aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

- Hellende daken zijn van zink, riet, of antracietkleurige/zwarte keramische pannen, geen hoogglans
- Gras- of sedumdaken zijn toegestaan
- Zwarte geprofileerde stalen dakbeplating is ook toegestaan
- (Vlakke) betonpannen zijn niet toegestaan
- Gevels in zwart gebeitst of grijs uitlogend hout, of zeer donkere tinten handvorm baksteen.

Kapvorm

- Er kan sprake zijn van zadeldaken, lessenaardaken of platte daken
- Bij zadeldaken kan gewerkt worden met een knik in het dakvlak (“aangesleept” dakgedeelte)
- Lessenaardaken met zuidhelling zijn aantrekkelijk voor PV panelen.

Landschap

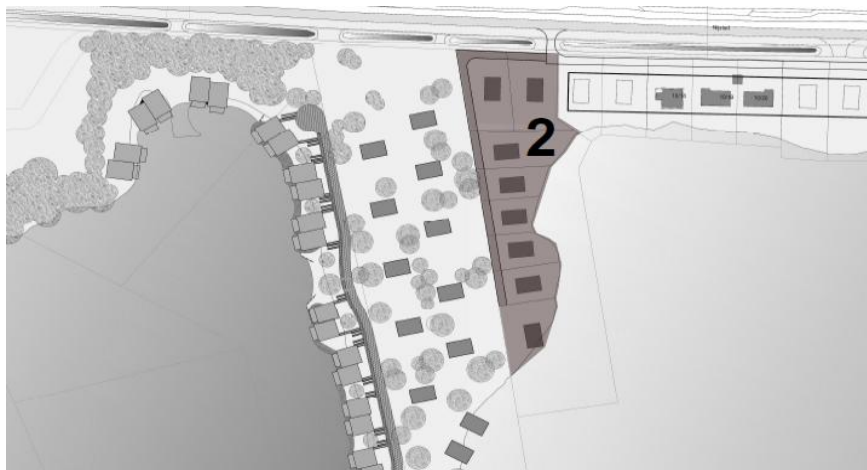
- De recreatiewoningen zijn vrij gepositioneerd in de parkachtige ruimte.
- Er is geen sprake van duidelijk afgebakende eigen kavels
- De aangeplante boomgroepen zorgen voor de ruimtelijke geleding van dit deelgebied.

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.

Referentiebeelden deelgebied 1



2.2 Vrijstaande recreatiewoningen aan de oevers van de oostplas



Ligging deelgebied 2

Verschijningsvorm

- De woningen hebben een zadeldak, een lessenaardak of platdak
- De woningen hebben een lichte kleur, aansluitend bij de overwegend lichte kleuren van de bestaande woningen langs de oostplas (grijs uitlogend hout, zandkleurige baksteen)
- Het programma van de eerste verdieping bevindt zich onder de kap; plat afgedekte woningen worden als enkellaags of dubbellaags bouwvolumes gerealiseerd
- De goothoogte ligt op het niveau van 1/ 1,5 bouwlaag of maximaal 2 bouwlagen bij een platdak.

Architectuur

- De footprint is rechthoekig, zodat ertussen de woningen doorzichten naar het water worden gecreëerd
- Bebouwing wordt op minimaal 3,5 meter van de zijkavelgrenzen gerealiseerd, zodat het doorzicht tussen de woningen minimaal 7 meter bedraagt
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

- Hellende daken zijn van zink, riet, of antracietkleurige/zwarte keramische pannen, geen hoogglans
- Gras- of sedumdaken zijn toegestaan
- (Vlakke) betonpannen zijn niet toegestaan
- Gevels in naturel grijs uitlogend hout, of zandkleurige handvorm baksteen.

Kapvorm

- Zadeldaken, lessenaardaken of platte daken met lage of hoge (2 laags) goot
- Bij zadeldaken kan gewerkt worden met een knik in het dakvlak ("aangesleept" dakgedeelte)
- Lessenaardaken met zuidhelling zijn aantrekkelijk voor PV panelen.

Landschap

- De recreatiewoningen liggen op eigen kavels die aan het water grenzen
- De zijkavelgrenzen kunnen beplant worden met een bladverliezende haag of worden voorzien van een omheining van kastanjepalen, schuttingen zijn niet toegestaan
- Voor- en achterkavelgrenzen blijven open; beplanting langs deze kavelgrenzen is niet hoger dan 1,20 meter.

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.

Referentiebeelden deelgebied 2



Woningen vrij in het landschap; geen erfscheiding



Nieuwe situatie grijs uitlozend hout (beeld bij oplevering)



Nieuwe situatie grijs uitlozend hout (beeld bij oplevering)



2.3 Twee onder één kap recreatiewoningen aan de oevers van de oost- en westplas



Ligging deelgebied 3

Verschijningsvorm

- De woningen hebben een duidelijk herkenbare dakvorm in de vorm van een zadeldak of een (samengesteld) lessenaardak



Voorbeeld van een samengesteld lessenaardak



- Het programma van een eventuele eerste verdieping bevindt zich onder de kap of onder het lessenaardak
- De goothoogte ligt op het niveau van 1 tot maximaal 1,5 bouwlaag .

Architectuur

- Nok/gootlijnen van het dak haaks op- of parallel aan oeverlijn
- Toegevoegde elementen als dakkappen, erkers et cetera, zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.

- Er is sprake van één enkelvoudige hoofdbouwmassa, zonder aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

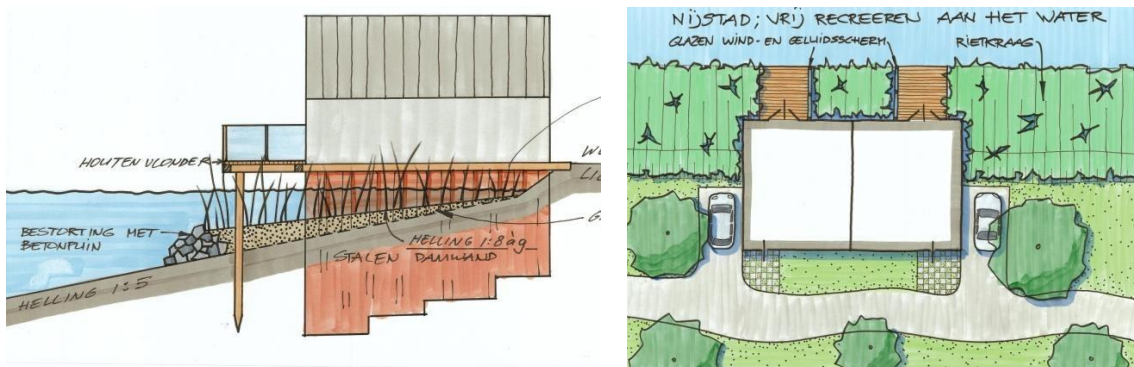
- Daken zijn van zink, riet, of grijze/antracietkleurige/zwarte keramische pannen, geen hoogglans
- Gras- of sedumdaken zijn toegestaan
- (Vlakke) betonpannen zijn niet toegestaan
- Gevels in naturel grijs uitlogend of zwart gebeitst hout.

Kapvorm

- Er kan sprake zijn van zadeldaken of (samengestelde) lessenaardaken
- Bij zadeldaken kan gewerkt worden met een knik in het dakvlak ("aangesleept" dakgedeelte)
- Lessenaardaken met zuidhelling zijn aantrekkelijk voor PV panelen.

Overige

- De recreatiewoningen liggen half verscholen in de oevervegetatie
- Vanaf het water zijn alleen de terrasvlonders en de daken van de woningen zichtbaar
- De woningen hebben elk een eigen terrasvlonder aan het water, half verscholen in de oevervegetatie.



De recreatiewoningen en de terrasvlonders liggen half verscholen in de oevervegetatie; bij de recreatiewoning kan 1 auto worden geparkeerd, overige auto's worden op het centrale parkeerterrein ten oosten van het hotel-receptiegebouw geparkeerd.

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.

Referentiebeelden deelgebied 3



Nieuwe situatie grijs uitlozend hout



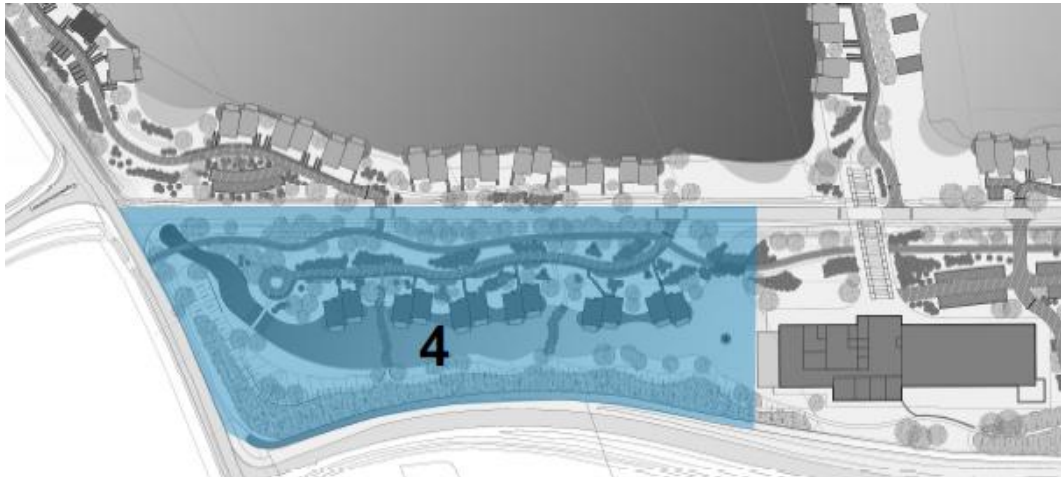


Niet de dakkleur, wel de bouwvorm



2.4 Groepswoningen in deelgebied 4

Deze 12 woningen voor groepen tot 10 personen worden ook als 2 onder 1 kap woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er ook op de bovenetage een volledig woonprogramma gerealiseerd moet kunnen worden.



Groepswoningen in deelgebied 4

Om deze redenen zijn deze woningen qua footprint en hoogte wat forser dan de gemiddelde omvang van de recreatiewoningen in het plangebied.

Verschijningsvorm

- De woningen hebben een zadeldak, platdak, of lessenaardak
- De goothoogte ligt op het niveau van maximaal 2 bouwlagen. Bij een lessenaardak geldt dit voor de laagst gelegen goot; de hogere goot ligt bij een lessenaardak maximaal 1,5 meter hoger.

Architectuur

- Toegevoegde elementen als dakkappen, erkers et cetera, zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

- Hellende daken zijn van zink, riet, of antracietkleurige/zwarte keramische pannen, geen hoogglans
- Gras- of sedumdaken zijn toegestaan
- (Vlakke) betonpannen zijn niet toegestaan
- Gevels in zwart gebeitst of naturel grijs uitlogend hout.

Kapvorm

- Er kan sprake zijn van platte daken, lessenaardaken of zadeldaken
- Bij zadeldaken kan gewerkt worden met een knik in het dakvlak ("aangesleept" dakgedeelte).

Landschap

- De recreatiewoningen liggen vrij in de parkachtige natuur, er is geen sprake van beplanting van de kavelgrenzen per individuele woning. Langs de zuidwestgrens van deelgebied 4 wordt (langs de Echtenseweg) een opgaande houtwal van 5 meter breedte aangeplant; hierdoor wordt het directe zicht op de recreatiewoningen vanuit het buitengebied voorkomen.

Referentiebeelden Groepswoningen deelgebied 4

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.



2.5 Hotel en directe omgeving



Ligging deelgebied 5

Architectuurreferenties drielaags hotel annex receptiegebouw

Het hotel annex receptiegebouw zal als drielaags bouwvolume worden gerealiseerd. De omvang van het hotel is circa 60 kamers. De gebouwgevels dienen een lichte, natuurlijke uitstraling te krijgen (natuurlijk hout, zandkleurige natuursteen, zandkleurige handvorm baksteen) en te worden voorzien van een platte afdekking of lessenaar-achtige dakvorm. Een zadeldak is niet toegestaan omdat dit teveel een associatie met een alpenhotel/skhotel zal oproepen. Reclame mag boven dakhoogte wanneer deze uit een losse belettering bestaat.

Verschijningsvorm

- Het drielaags bouwvolume heeft een rechthoekige hoofdvorm
- Bij een flauw hellend dakvlak: helling op zuid i.v.m. te integreren PV panelen
- Bij platdak: PV panelen onzichtbaar plaatsen door voldoende afstand vanaf de gevels aan te houden.
- Alternatief: PV panelen integreren in de grondwal (snelwegzijde).

Architectuur

- Moderne eigentijdse architectuur
- Speelse gevelopmaak met open, halfopen en gesloten gevelgedeeltes
- Eventuele balkons als loggia's geïntegreerd in de hoofdbouwmassa
- Duidelijke markering hotelentree parkzijde
- Begeleiding entree hotel/receptie door eigentijdse canopy/pergola, zie volgende paragraaf.

Materiaalgebruik

- Dakbedekking bitumineus (plat) of zink, gras/sedum (indien flauw hellend)
- Gevels in hoofdzaak natuurlijk grijs uitlozend hout
- Ondergeschikte oppervlaktes in zandkleurige baksteen of natuursteen.

Dakvorm

- Platte afdekking of zeer flauw hellend lessenaardak.

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.

Referentiebeelden deelgebied 5



Zeer flauw hellend zadeldak





Entree van het hotel-receptiegebouw in de vorm van een groene canopee

Het entreeplein van het hotel wordt als één geklinkerde shared space gebied over de doorgaande weg en het fietspad getrokken. De entree van het hotel annex receptiegebouw wordt vanuit het noorden begeleid door een pergolaconstructie die een abstractie vormt van het canopee concept bij meer traditionele hotels. Zie onderstaande afbeeldingen.

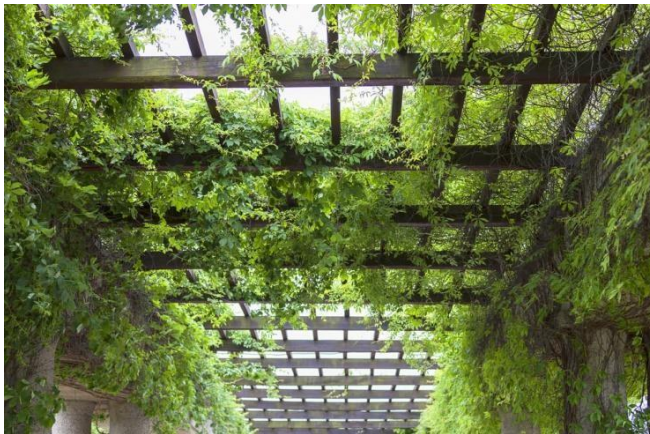


Entreesituatie hotel annex receptiegebouw; een canopy achtige pergola begeleidt de entree

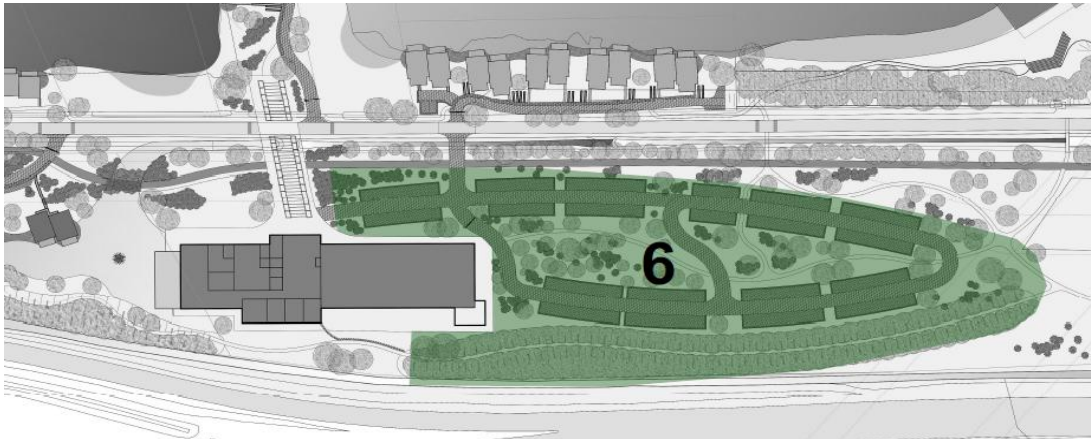


Referentie hotelentree; de moderne pergola is een abstracte vertaling van de klassieke canopy

Referentiebeelden canopy-pergola hotelentree



2.6 Parkeergebied oostelijk van het hotel



Ligging deelgebied 6

Het parkeergebied telt circa 240 parkeerplaatsen, een en ander is becijferd op basis van de CROW parkeer kencijfers. Het parkeergebied bestaat uit omhaagde clusters van gemiddeld circa 25 auto's. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het in- en uitchecken, het parkeren van hotelgasten en voor het "lang"-parkeren indien er per bungalow meer dan 1 auto op het terrein aanwezig is. De rijbaan van het parkeergebied bestaat uit asfalt afgestrooid met parelgrind of betonstraatsteen, de parkeervakken worden uitgevoerd in betongrasstenen en worden per cluster met hagen omkaderd. Vanaf de snelweg wordt het zicht op het parkeren aan het oog onttrokken door een glooiende grondwal die beplant wordt met gemengd inheems bosplantsoen. Een mogelijk alternatief is het bekleden van de grondwallen met PV panelen aan de snelwegzijde.



Parkeergebied ten oosten van het hotel

Referentiebeelden deelgebied 6



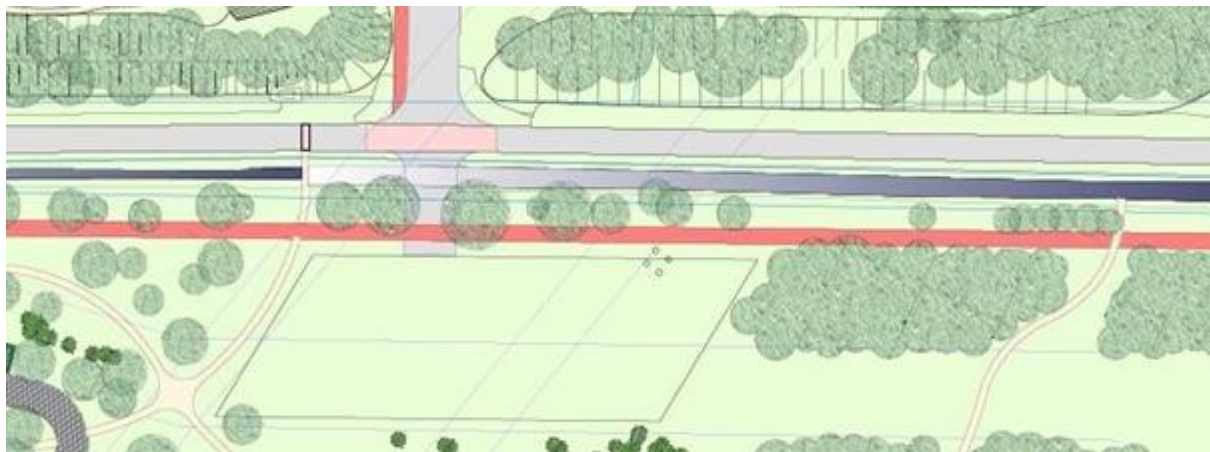
2.7 Natuurlijke, semi parkachtige gebieden



Ligging deelgebieden 7

De halfopen parkachtige gebieden bestaan uit een zacht glooiend maaiveld met grasachtige, kruidenrijke vegetatie. Het maaiveld wordt verschaald, waardoor kruidenrijk en bloemrijk grasland kan ontstaan. Het maairegime is extensief. Over deze ruimtes worden losse boomgroepen verspreid, al of niet voorzien van een struiklaag. Onder het hoogspanningstracé worden geen bomen aangeplant.

Een gedeelte van het parkachtige gebied ten zuiden van Paviljoen Nijstad krijgt een overloopfunctie voor het parkeren op drukke stranddagen. Dit deelgebied blijft onverhard, maar zal wat intensiever worden gemaaid. Op de onderstaande kaart is dit deelgebied weergegeven



Overloopgebied voor parkeren op drukke stranddagen; parallellogram contour onderaan de tekening

Referentiebeelden deelgebieden 7



