



POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

Beeldkwaliteitsplan

Uitbreidingsplan vakantiepark Berkenrhode Wekerom - juni 2020



POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

**Beeldkwaliteitplan
Uitbreidingsplan vakantiepark Berkenrhode**

**Project P186248/041-040
leander van Berkel
10 juni 2020**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Planlocatie	4
1.3. Criteria en richtlijnen beeldkwaliteit	4
2. Criteria beeldkwaliteit	6
2.1. Beoogd beeld	6
2.2. Criteria beeldkwaliteit	7
3. Bijlage bestand	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor het vakantiepark Berkenrhode is een uitbreidingsplan opgesteld. Ter ondersteuning van het uitbreidingsplan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld door Pouderoyen Compagnons met een visie die aansluit bij het bestaande landschappelijk karakter van de locatie. Het beeldkwaliteitsplan bevat beelden en beschrijvingen.

1.2. Planlocatie

De kadastrale percelen waar voorliggende beeldkwaliteitsplan op is gericht, zijn de perscelen 6042 en 6103. De omvang van deze percelen bedraagt bij elkaar 26.174 m². De planlocatie grenst aan de noordwestkant aan het vakantiepark Berkenrhode en aan de Roekelseweg (aan de noordoostzijde).

1.3. Criteria en richtlijnen beeldkwaliteit

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 en toetsingskader 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.

De vormgeving van het erf en de nieuwe woonbebouwing dient te passen binnen de reeds uitgewerkte stedenbouwkundige en landschappelijke

uitgangspunten, zoals die zijn opgenomen in 'Landschapsplan Berkenrhode Uitbreidingsplan vakantiepark Berkenrhode Wekerom' - maart 2019. De buitenruimte zal worden uitgewerkt volgens de 'specificatie landschappelijke inpassing' (of gelijkwaardig) die als bijlage bij dit beeldkwaliteitplan is gevoegd.





Ligging planlocatie (luchtfoto Plannenviewer Provincie Gelderland).

2. Criteria beeldkwaliteit

2.1 Beoogd beeld

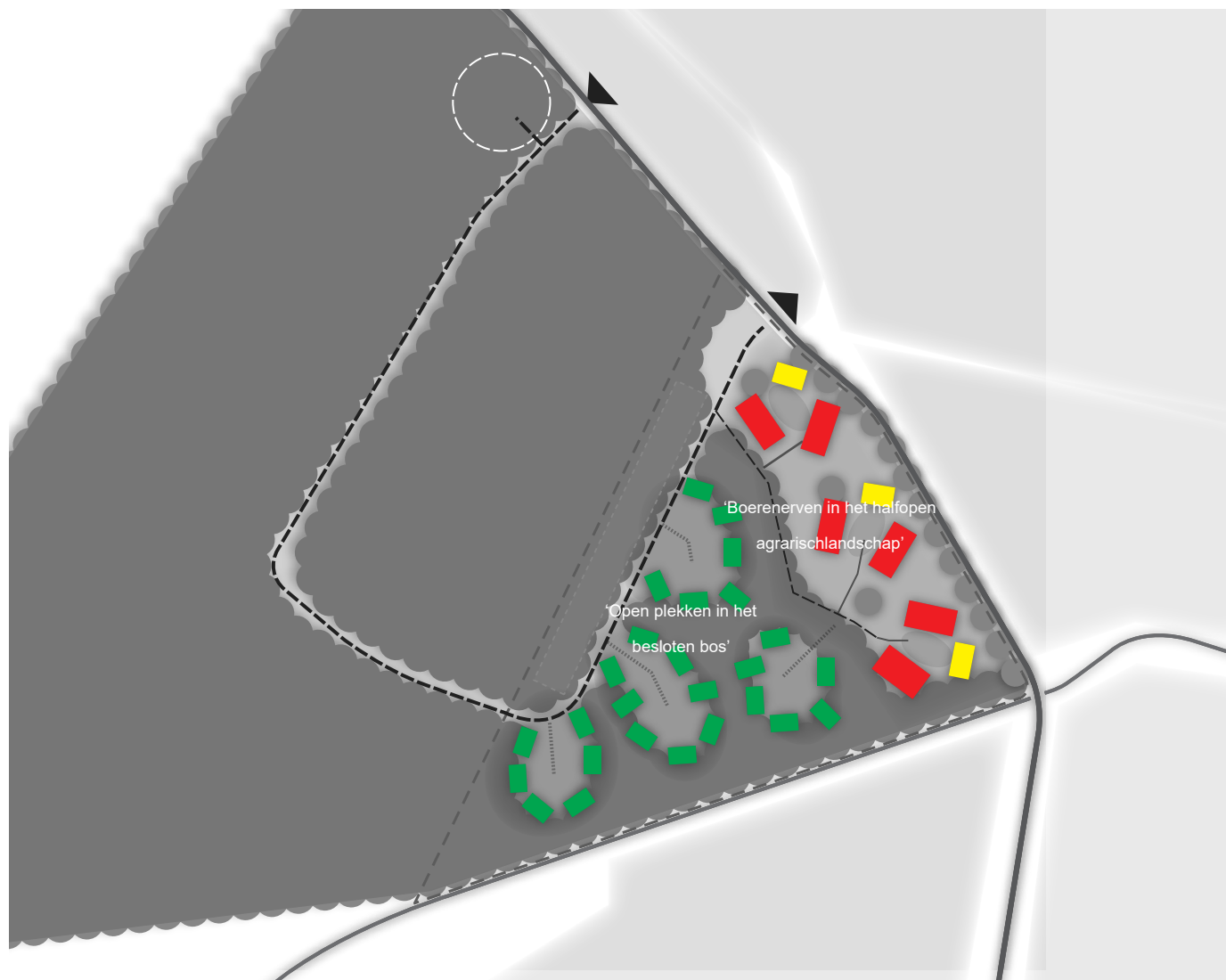
De uitbreiding van het vakantiepark Berkenrhode vraagt om een zorgvuldig landschapsplan vanwege de ligging op het snijvlak van drie landschapstypen, aan de rand van het bestaande park. De drie landschapstypen (karakteristieken van het bos-, heidelandschap en engen- of akkerlandschap) zijn de leidraad voor het ontwerp. Het planconcept is hierdoor tweedelig.

Aan de zuidzijde krijgt het park een bosachtig karakter, dat aansluit op het huidige park en de aangrenzende bossen. De recreatieverblijven krijgen aldus een plek aan een bosrand, op open plekken ('boskamers') van het aan te leggen bos. Hierdoor ontstaat er een contrast tussen de open boskamers en het sterk gedefinieerde 'decor' van de besloten Groenranden.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het halfopen agrarisch landschap. De karakteristieken van het engenlandschap komen tot uitdrukking in het ontwerp van het gedeelte met de (grotere) familie recreatieverblijven. In deze landschappelijke zone worden de verblijven gegroepeerd rondom een drietal gemeenschappelijke erven. Deze erven bestaan uit een hoofdmassa, de boerderij, en twee ondergeschikte massa's, 'de schuren'. De erven krijgen ieder een toegangsweg. De erven maken deel uit van een landschappelijke zone met een meer open karakter, met erven aan de randen van de open akkers. De erven richten zicht dan ook duidelijk naar de omgeving en zijn herkenbaar als agrarische ensembles, zodat tevens beperkt zicht naar het omliggend landschap mogelijk wordt.

Dit in afwijking van het bosachtige karakter in het zuidwestelijke gedeelte, waar clusters van boswoningen in boskamers worden gerealiseerd, met een sterk introvert en besloten karakter. Deze gaan geen visuele relatie aan met de omgeving, maar vormen samenhangende bebouwingsclusters binnen de eigen boskamer, waarbij de bossfeer de inspiratie vormt voor de vormgeving van de recreatiewoningen.

De uitbreiding wordt geen opzichzelfstaand gedeelte maar maakt onlosmakelijk deel uit van het huidige vakantiepark. De huidige hoofdweg wordt doorgetrokken naar het nieuwe deel van het park, waarbij de huidige entree bij de receptie de hoofdingang voor autoverkeer wordt. De hoofdweg leidt naar het nieuwe gedeelte waar het vervolgens uitkomt op de Roekelseweg.



Planconcept voor de uitbreiding van het vakantiepark.

Geel: hoofdmassa

Rood: ondergeschikte massa

Zwart: doorgetrokken hoofdweg

Groen: boskamers samenhangend cluster

2.2 Criteria beeldkwaliteit

Hierna zijn de criteria voor beeldkwaliteit uitgewerkt per relevant planonderdeel. Dit betreft de volgende relevant onderwerpen: recreatiewoningen in de Landschapszone, recreatiewoningen in de boskamers en de beeldkwaliteit van de buitenruimte.

Voor de planlocatie gelden de volgende beoordelingscriteria:

Positionering

Boskamers:

1. De recreatieverblijven krijgen een plek aan de rand van de boskamers;
2. De recreatieverblijven hebben een oriëntatie op een gezamenlijke grasweide;
3. De recreatieverblijven grenzen met één of twee zijden aan de bosrand;
4. Recreatieverblijven krijgen een onderlinge afstand van minimaal 6 meter.

Landschapszone:

5. De boerenerven zijn bescheiden en ingetogen aan de rand van een open landschap;
6. De boerenerven worden opgezet als drie clusters van vijf verblijven, met een eigen toegangsweg;
7. De boerderijwoning (hoofdgebouw) richt zich met een topgevel naar het landschap;
8. De gebouwen binnen de boerenerven worden georiënteerd op de gemeenschappelijke binnenruimte.



De verblijven zijn georiënteerd naar een gezamenlijke grasweide, ze zijn gelegen in aanplant van heesters en overstaanders. In de landschapszone worden er boerenerven opgezet. Deze zijn meer open en naar het landschap gericht.

Massa

Boskamers:

9. De boskamers bestaan uit een samenhangend cluster van vrijstaande, gelijkwaardige volumes;
10. De massa's in de boskamers zijn nevengeschild aan elkaar;
11. De gebouwen mogen uit een enkelvoudig of samengesteld volume bestaan;
12. De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kappen.

Landschapszone:

13. De boerenerven bestaan uit een hoofdmassa, de boerderij en twee ondergeschikte massa's (schuurachtige recreatiegebouwen);
14. De hoofdmassa (boerderij) en de bijgebouwen (schuren) dienen qua maat in een passende verhouding te staan tot de oorspronkelijk landelijke bebouwing in de omgeving;
15. Door in de langgerekte schuurachtige gebouwen twee verblijven onder één dak te realiseren, ontstaat er voldoende massa voor een volume voor boerderijen en schuren;
16. De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met ruime en visueel dominante zadeldaken en topgevels;
17. De gebouwen bestaan uit eenvoudig leesbare, enkelvoudige volumes met rechthoekige, gestrekte plattegronden waarbij onderkeldering mogelijk is.

Gevelopbouw

Boskamers:

18. Per boskamer mag een eigen, samenhangende groep (binnen één thema) recreatiewoningen ontstaan, die per boskamer verschillend mogen zijn qua thema;



De verblijven in de Boskamers zijn gelijk geschikt aan elkaar. De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap.

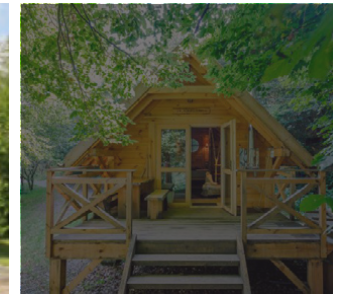


Terwijl in de landschapszone er duidelijk één hoofdmassa is, en twee onderschikte massa's. De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een dominant zadeldak.

19. De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet en moeten per boskamer eenheid uitstralen en een robuuste sfeer ademen;
20. 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;
21. Toepassing van robuuste vormen, zoals spanten, heldere dakvlakken, etc;
22. Voor de gevels kan een veranda worden geplaatst en/of woningen kunnen op palen worden gebouwd, waarbij de toevoegingen een samenhangend geheel moeten vormen met de gevels.

Landschapszone:

23. De verblijven hebben een kenmerkende vorm en architectuur, refererend aan traditionele boerderijen;
24. De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet;
25. 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; rijker in het hoofdgebouw (boerderijwoning) en eenvoudiger in de andere gebouwen (schuren);
26. De hoofd woning krijgt een landelijke architectuur, passend bij het voorname karakter van de positie van hoofd woning;
27. De architectuur van de overige schuurwoningen dient ondergeschikt te zijn aan de hoofd woning zodat het ondergeschikte en bescheiden karakter van de twee schuurwoningen bij de woonboerderij wordt



De gevels van de woningen in de boskamer zijn bescheiden en evenwichten. Aan de gevel kan een veranda worden geplaatst. Tevens kan het gebouw op palen worden gebouwd.



De verblijven hebben een kenmerkende vorm en architectuur, refererend aan traditionele boerderijen. Deze zijn bescheiden en evenwichtig. De gevelopbouw van de woningen dient van de schuren te verschillen. De schuren zijn ondergeschikt aan de boerderijwoningen.

onderstreept. De uitwerking van deelaspecten zoals materiaal, details, vormen en gebaar zijn geïnspireerd op en refererend aan bebouwing van rurale karakteristiek;

28. Bij de schuurwoningen is toepassing van robuuste vormen, zoals spanten, heldere vooral gesloten dakvlakken, etc. beeldbepalend.

Materiaal- en kleurgebruik, detaillering

Boskamers:

29. Elke cluster van recreatieverblijven heeft een eigen karakter;
30. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
31. Overwegend traditioneel, natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren, die de sfeer en het karakter van de boswoningen ondersteunen;
32. Daken: rode of donkere gebakken pannen, leisteen, een rieten afdekking, incidenteel zink en sedum, of een combinatie van deze materialen. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
33. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten;
34. Terughoudend gebruik van details; detaillering dient sober/subtiel maar zorgvuldig vormgegeven te zijn, passend bij de bosomgeving. Toepassing van enkele meer robuuste vormen volgens een eigen thema hebben de voorkeur;
35. Details als kozijnen worden ook in gedekte, donkere kleuren uitgevoerd, zodat ze één worden met de massa en gevel.
36. Het is mogelijk om een terras constructief te verbinden aan de recreatiewoningen. dit is met name bedoeld voor de woningen op palen.



Het dak met traditioneel kleur- en materiaalgebruik zoals riet, leisteen of gebakken dakpannen. Uitgesloten zijn geglazuurde dakpannen.



Bij voorkeur krijgt iedere woning net andere (combinaties van) materialen en kleuren. Details als kozijnen worden ook in gedekte, donkere kleuren uitgevoerd, zodat ze één worden met de massa en gevels. Terughouden gebruik van details.

Landschapszone:

37. Elke cluster van recreatieverblijven heeft een eigen, samenhangend karakter;
38. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; hoofdgebouw met een rurale woonsfeer of bijgebouw met een robuuste schuur-uitstraling. Combinaties van baksteen en hout (rabatdelen) zijn passend;
39. Overwegend traditioneel, natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren, die de sfeer en het karakter van het agrarische ensemble ondersteunen;
40. Toepassing van veel hout bij de schuren;
41. Daken: rode of donkere gebakken pannen, leisteen, een rieten afdekking, incidenteel zink en sedum, of een combinatie van deze materialen. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
42. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten;
43. Detaillering van de boerderijwoning dient sober/subtiel maar zorgvuldig vormgegeven te zijn, passend bij de sfeer van het hoofdgebouw. De schuren zijn eenvoudiger en robuuster;
44. Bij voorkeur krijgt ieder gebouw maar ook de hoofd woningen op de verschillende erven onderling net andere (combinaties van) materialen en kleuren. Dit om te voorkomen dat de woningen (te sterk) op elkaar gaan lijken.
45. Details als kozijnen verrijken de hoofd woning, maar zijn juist onopvallend in de schuren (in donkere kleuren uitgevoerd, zodat ze één worden met de massa en gevel).
46. Bij toepassing van zonnepanelen in het dak, dienen deze in het vlak te worden geplaatst in samenhang met een donkere tint dakpannen, zodat één gesloten vlak ontstaat.



Het dak heeft een traditionele uitvoering met rode of donkere gebakken pannen, leisteen of riet. Geglazuurd dakpannen zijn uitgesloten



Boerderijwoning met op verschillende erven net andere (combinaties van) materialen en kleur. De schuren zijn eenvoudig en robuuster met veel toepassingen van hout. De details van de schuur zijn onopvallend zodat ze op gaan in de massa's.

Compositie massaonderdelen

Boskamers

47. Eventuele schoorstenen, dakramen en dakkapellen dienen bij te dragen aan het thema binnen de betreffende boskamer;
48. Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen;
49. Toepassen van overstekken middels het aanbrengen van eenvoudige dakgoten of druipranden.
50. Gewenst is om de mogelijkheid te hebben om op de kopse gevel het zadeldak door te zetten, waarmee een overdekt terras wordt verkregen.

Landschapszone

51. Eventuele schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak;
52. Bovendakse uitmondungen, zoals dakkapellen, zijn uitsluitend op het meest van het open landschap afgekeerde dakvlak geplaatst, of als ondergeschikt detail op het voorste dakvlak;
53. Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen;
54. Toepassen van ruime overstekken middels het aanbrengen van eenvoudige dakgoten of druipranden.



Schoorstenen, dakramen en dakkapellen dienen bij te dragen aan het thema binnen de betreffende boskamer. Overstekkende eenvoudige dakgoten of druipranden.



Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en zijn ondergeschikt aan het dakvlak. Toepassen van ruime overstekken middels het aanbrengen van eenvoudige dakgoten of druipranden.

55. Gewenst is om de mogelijkheid te hebben om op de kopse gevel het zadeldak door te zetten, waarmee een overdekt terras wordt verkregen.

Erfinrichting

Boskamers:

56. Terrassen, paden en andere 'dode materialen' zijn in materiaal, kleur etc. een eenheid met het gebouw;
57. Gebruik van donker gekleurde terrastegel in wildverband voor terrassen dicht bij de gebouwen;
58. Gebruik van snoeihout en geschild kastanjarahout langs de rand van terras als in de bosomgeving passende afbakening;
59. Gebruik van halfverharding Achterhoeks Padvast of gelijkwaardig, bij de toegangsweg naar de boskamer.

Landschapszone:

60. De vakantiewoningen hebben een eigen verblijfsplek, bij voorkeur georiënteerd op de gezamenlijke binnenruimte van het erf.
61. Terrassen worden uitgevoerd in gemêleerde, natuurlijk ogende tegel en worden omzoomd met een landelijke en gebiedseigen haag van liguster, beuk, of haagbeuk.
62. Gebruik van subtiel gevarieerde verhardingen bij toegangsweg en terrassen;
63. Gebruik van oud gebakken klinkers op de erven;
64. Buiten de compacte kern van het erf, heeft de erfinrichting een eenvoudige, rurale uitstraling, door toepassing van veel groen en bescheiden inrichtingselementen;
65. De ontsluitingsweg naar de drie erven en de parkeerplaatsen bestaan uit grastegels en op de parkeerplaatsen zijn landelijke



Gebruik van wildverband voor de terrassen dicht bij de gebouwen, toegangsweg naar boskamers is Achterhoeks Padvast verharding.



Op de erven wordt een oud gebakken steen gebruikt. De terrassen van de Vakantiewoningen zijn van een gemêleerde, natuurlijk ogende tegel en terrassen worden omzoom met hagen. Het geheel wordt landschappelijk ingericht.

materialen, zoals geschildre kastanjarahouten palen geplaatst voor markering van de parkeervakken;

66. De rijstroken van de ontsluitingsweg zijn aangelegd als een 'karrespoor', bestaande uit halfverharding Achterhoeks Padvast of gelijkwaardig.

Inrichting collectieve buitenruimte

Boskamers:

67. Rijkkelijk gebruik inlands plantmateriaal zoals eik, beuk, berk en lijsterbes en struiken zoals hazelaar, hulst, vuilboom, Gelderse roos, boswilg, vlier en venijnboom (taxus) bij aanplant in boszone;
68. Er is samenhang tussen de aanplant van de wallen en overige groenstructuur van de boszone;
69. Behoud van zo veel mogelijk kansrijke (levensvatbare) huidige bomen;
70. Gebruik van slechts enkele bestaande en nieuwe solitaire en kleine bosjes, die voor privacy op de terrassen zorgen;
71. Gebruik van ingezaaid grasmengsel in de boskamer;
72. Eventueel gebruik van streekeigen klimmers voor vergroening van het aanzicht;
73. Elke 'kamer' heeft een eigen toegangspad, dat zich verdeelt naar de verblijven.
74. Verlichting of andere elementen bescheiden en terughoudend toepassen, opgaand in de bosfeer.

Landschapszone:

75. In de landschapszone worden bomen en struiken verdeeld in kleine groepen, zoals past bij een boeren erf.
76. Toepassing van een schaapskooi (kinderboerderij) in het noorden van de landschapszone, met een streekeigen vormgegeven stalletje.



Aanplant van eik, beuk, berk en lijsterbes. Struiken als hazelaar, hulst, vuilboom, Gelderse roos, boswilg, vlier en venijnboom in boszone. Verlichting of andere elementen bescheiden en terughoudend. Het toegangspad verdeelt zich naar de verblijven.



In de landschapszone worden bomen en struiken verdeeld in kleine groepen, zoals past bij een boeren erf. Erfscheidingen en parkeerplaatsscheidingen bestaan uit inheemse geschoren hagen, bijvoorbeeld meidoornhagen.

- 77. Erfscheidingen en parkeerplaatsscheidingen bestaan uit inheemse geschoren hagen, bijvoorbeeld meidoornhagen;
- 78. Op locaties waar privacy gewenst is (bij bijvoorbeeld wellness), gebruik van landelijke/natuurlijke afscherming;
- 79. Inritten worden bestraat met traditionele gebakken klinkers, of een andere traditionele verharding met een landelijke sfeer, passend bij het gezamenlijke erf;
- 80. Verlichting krijgt, indien toegepast, een landelijke uitstraling.
- 81. Wenselijk is om de ruimte rondom de verblijven in te zaaien met een grasmengsel;

Parkeren

- 82. Gebruik van parkeerclusters voor geconcentreerd parkeren, omgeven door hagen;
- 83. De pluktuin en rustplaats hebben rondom een meidoornhaag als beschutting;
- 84. Gebruik van ingezaaid streekeigen bloem- en kruidenrijk grasmengsel in het hart van de rustplaats;
- 85. Gebruik van eenvoudige en natuurlijke paalafzettingen van kastanjehout;
- 86. Verharding parkeerplaatsen in landschapszone met grastegels;
- 87. Verharding parkeerplaatsen in de groenstrook aan de westzijde met een natuurlijke halverharding (bijvoorbeeld Achterhoeks Padvast).



POUDEROYEN
compagnons

vormgeving van stad en land

3. Bijlage bestand



LEGENDA

-
- Bestaande boom met nummer
- Zone: Gelders Natuurnetwerk
- Asfalt
- Gebakken klinkers
- Grassteeg
- Gestabiliseerd gras t.p.v. parkeren
- Karrespoor
- Halfverharding, Achertheekes padvat
- Gazon
- Bos beplanting, incl. boom
- Strooiest, laag bos
- Haag
- Houten paal t.b.v. parkeervakafschieding
- Familiewoning (locatie indicatief)
- Recreatiewoning (locatie indicatief)
- 5m 10m 15m 20m 25m

Berkenrhode

PROJECT : Recreatiepark Berkenrhode te Wekerom
ONDERWERP : Uitbreidingslocatie voormalig manege terrein
Ontwerp



ruimtelijke informatie
ruimtelijke inrichting
ruimtelijk beheer

Wijzigingen	
Datum	Ge
05-08-2020	ww
02-09-2020	ww

101

: K06389-101
: 03