

Landgoed De Acht Morgen e.o.

Beeldkwaliteitplan

november 2018



Gemeente
West
Maas en
Waal



**buro
WAAL
BRUG**

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente West Maas en Waal

Opgesteld door:



ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Kenmerk: W-17024

november 2018



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beschrijving initiatief	8
3	Inrichtingsschets	10
4	Kamerpaspoorten	11



1 Inleiding

Aanleiding

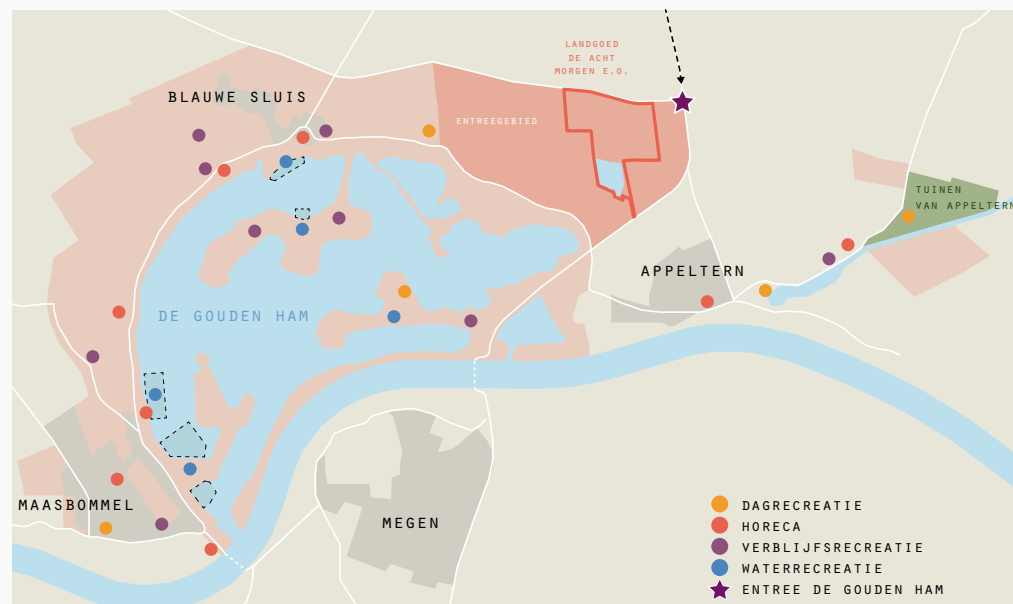
Het initiatief 'Landgoed De Acht Morgen' betreft de ontwikkeling van een groot aantal verblijfsrecreatieve eenheden, gecombineerd met de ontwikkeling van dagrecreatieve voorzieningen in het noordoosten van recreatiegebied De Gouden Ham, ten noordwesten van de kern Appeltern. Samen met het naastgelegen perceel Dijkgraaf de Leeuwweg 58 vormt Landgoed De Acht Morgen één plangebied. Het op nummer 58 aanwezige pluimveebedrijf wordt beëindigd, waardoor ruimte ontstaat voor de ontwikkeling van nieuwe (recreatieve) functies.

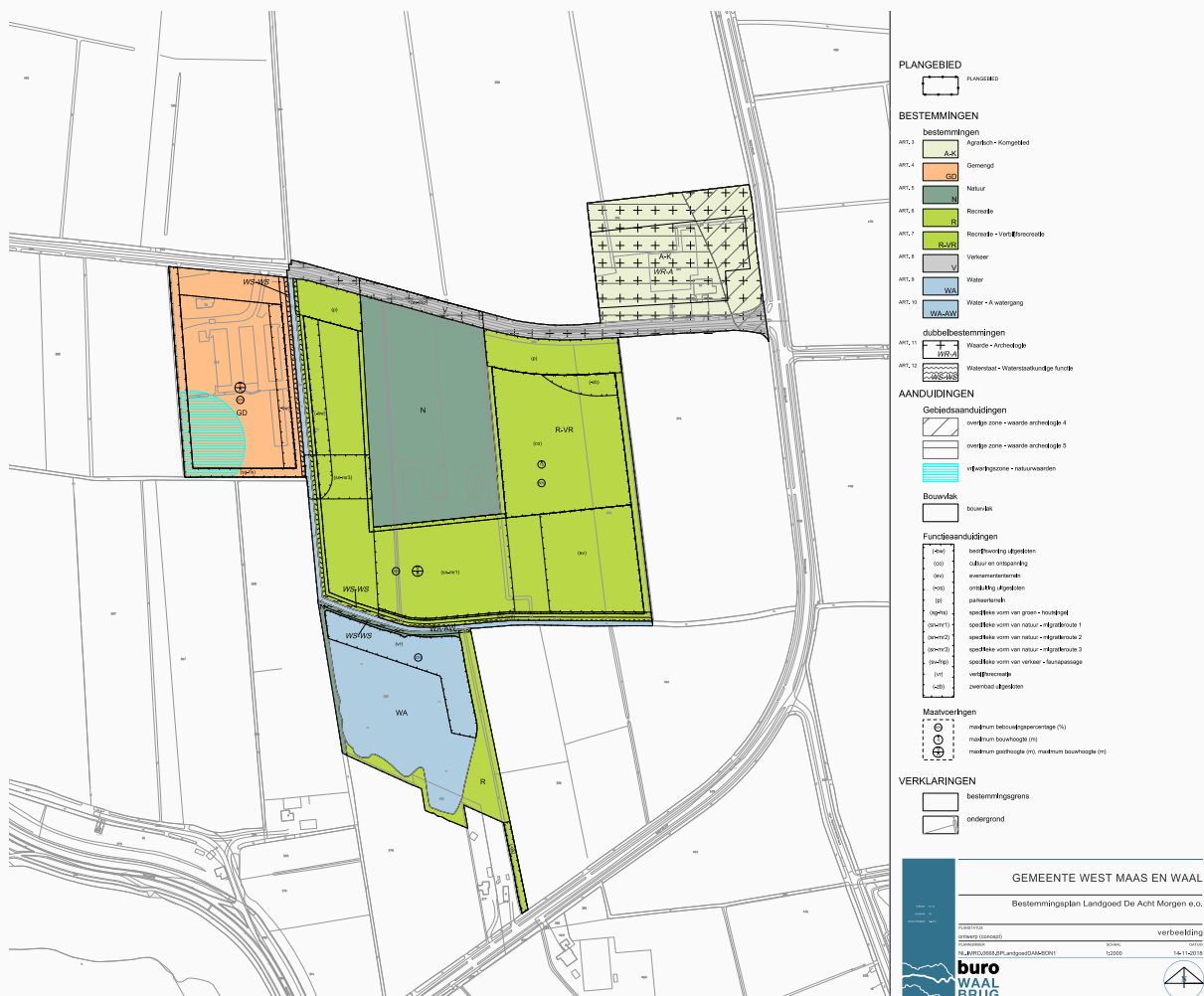
De ontwikkelingen op deze twee deellocales passen binnen de regionale en gemeentelijke ambities het recreatiegebied De Gouden Ham verder te ontwikkelen als toeristisch-recreatief knooppunt. Deze ambities zijn onder andere neergelegd in de beleidsdocumenten 'Ambitiedocument 2016-2020, regio Rivierenland' en 'Structuurvisie Recreatieconcentratiegebieden 2026'.

Op basis van het laatstgenoemde document is het plangebied gelegen binnen het zogenaamde 'entreegebied'. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om het entreegebied - en dan met name de omgeving van de kruising Dijkgraaf de Leeuwweg - Noord Zuid - te accentueren, omdat dit gebied voor veel recreanten een eerste kennismaking met De Gouden Ham vormt. Functies die in dit gebied een plek kunnen krijgen hebben als kenmerk dat zij een groot oppervlak bestrijken en een wervende kracht dienen te zijn voor het hele achterliggende gebied. Het voorliggende initiatief geeft hier invulling aan. Het is daarbij van belang dat de ontwikkeling met voldoende ruimtelijke kwaliteit in het landschap, de omgeving en aangrenzende kernen worden ingepast. Hiertoe is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan is met betrekking tot de landschappelijke inpassing een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Er is voor gekozen de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het recreatiegebied in een later stadium verder uit te werken. Er ligt dan ook geen concreet bouwplan aan de voorliggende ontwikkeling ten grondslag.

De ontwikkelingsmogelijkheden van Landgoed De Acht Morgen en het perceel Dijkgraaf de Leeuwweg 58 worden bepaald door de functionele en ruimtelijke kaders die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Landgoed De Acht Morgen e.o.'. De globale opzet van het plan maakt het mogelijk de stedenbouwkundige en architectonische invulling op een later moment verder uit te werken. Om hierop te kunnen sturen is het voorliggende beeldkwaliteitplan opgesteld.





Doel en status

Het beeldkwaliteitplan wordt opgesteld om sturing te geven aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het gebied. Het beeldkwaliteitplan beschrijft de algemene visie op de inrichting en de daarmee samenhangende kwaliteitseisen voor de uitwerking van het recreatieve Landgoed De Acht Morgen e.o.

Op basis van een helder en robuust landschappelijk kader is het plangebied op te delen in vier deelgebieden, zogenaamde kamers. Binnen de samenhang van het recreatief landgoed - als één gezamenlijk parkconcept - heeft iedere kamer een eigen signatuur. Deze hoofdopzet is uitgewerkt in een inrichtingsschets. Het betreft nadrukkelijk géén definitief eindbeeld maar een voorbeelduitwerking voor ontwerpers die in een later stadium betrokken zijn bij de inpassing en het ontwerpen van de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria / richtlijnen benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen. De beeldkwaliteitscriteria / richtlijnen worden ondersteund door referentiebeelden, waarin de beoogde sfeer tot uitdrukking komt. Het betreft nadrukkelijk een impressie, aan de referentiebeelden kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Welstandsnota

In 2012 heeft de gemeente West Maas en Waal een geactualiseerde welstandsnota vastgesteld. In de welstandsnota staat de gemeentelijke visie op het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De nota geeft inzicht in de wijze waarop de welstandscommissie over een bouwplan adviseert. In de beleidsnota zijn de toetsings- en beoordelingscriteria weergegeven waaraan alle

binnengekomen verzoeken/bouwvergunningen worden beoordeeld. In de welstandsnota is een onderverdeling gemaakt naar gebieden met gelijke kenmerken en eigenschappen op ruimtelijk / morfologische of functionele gronden. Vervolgens zijn de gebieden verdeeld over vier welstandsniveaus. Het voorliggende plangebied is aangeduid als 'Agrarisch landschap' en kent een regulier welstandsniveau.

Om te kunnen sturen op de toekomstige ruimtelijke kwaliteit binnen het voorliggende plangebied is dit beeldkwaliteitplan opgesteld dat wordt vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen toetst de welstandscommissie de bouwplannen aan voorliggend beeldkwaliteitplan.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een bijzonder vormgegeven gebouw of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van het voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was. In dergelijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

Opzet beeldkwaliteitplan

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven aan de hand van het functionele programma en de ruimtelijke hoofdstructuur. In hoofdstuk 3 vindt op basis van de inrichtingsschets een doorvertaling plaats naar richtlijnen en criteria voor de beeldkwaliteit ten behoeve van de uitwerking van de specifieke kamers (deelgebieden).

2 Beschrijving initiatief

Het nieuwe recreatieve landgoed is nog niet uitgewerkt in een concreet plan en programma. Het bestemmingsplan biedt ruimte om in te spelen op de snel veranderende consumentenvraag, zodat de recreant optimaal bediend kan worden. De functionele en ruimtelijke kaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan worden hieronder kort beschreven.

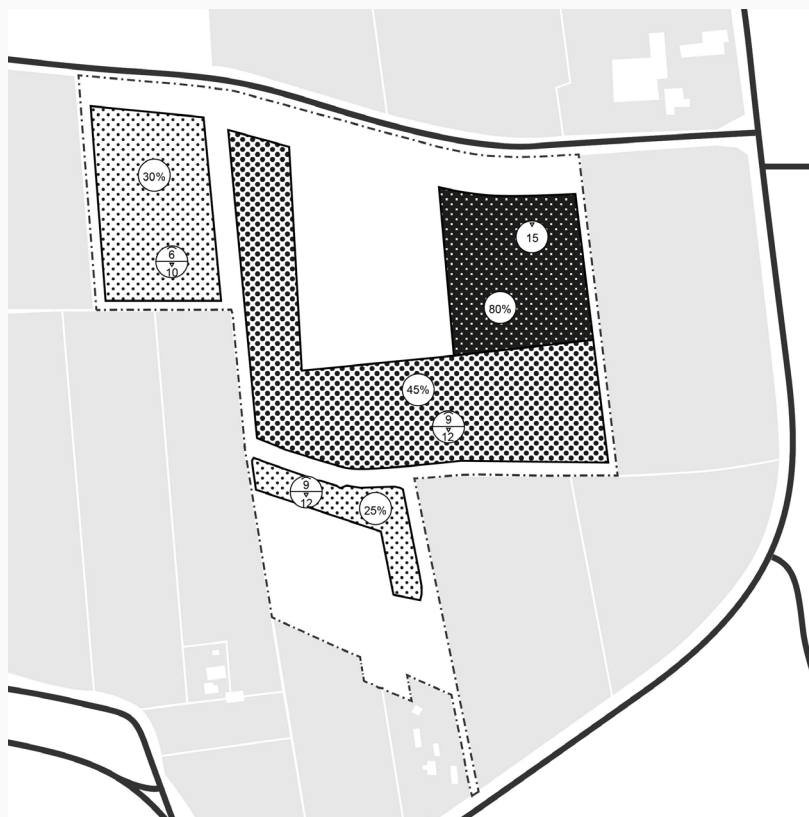
Landgoed De Acht Morgen

De ontwikkeling van Landgoed De Acht Morgen betreft de realisatie van een groot aantal verblijfsrecreatieve eenheden, gecombineerd met de ontwikkeling van dagrecreatieve voorzieningen; verenigd in een totaalconcept. De basis van de ontwikkeling vormt de realisatie van groepsaccommodaties, waaraan een grote behoefte bestaat, aangevuld met de realisatie van bungalows, een camping en/of hotel. Daarnaast worden diverse dagrecreatieve voorzieningen ontwikkeld, waaronder een wellnesscentrum, zwembad/zwemparadijs, indoor speelpark, theater/concerthal, congrescentrum en een terrein voor outdoor-evenementen. Binnen de landschappelijke structuur wordt op basis van de flexibele bestemmingsplanregeling ruimte geboden aan verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Concreet houdt dit in dat de verblijfsrecreatieve onderkomens overal binnen het bouwvlak gesitueerd kunnen worden, een en ander met inachtnaam van het maximum bebouwingspercentage. De dagrecreatieve voorzieningen worden geclusterd aan de noordoostzijde van het recreatieterrein en oriënteren zich primair op de Dijkgraaf de Leeuwweg. Het evenemententerrein is aan de zuidoostzijde in het plangebied gesitueerd.

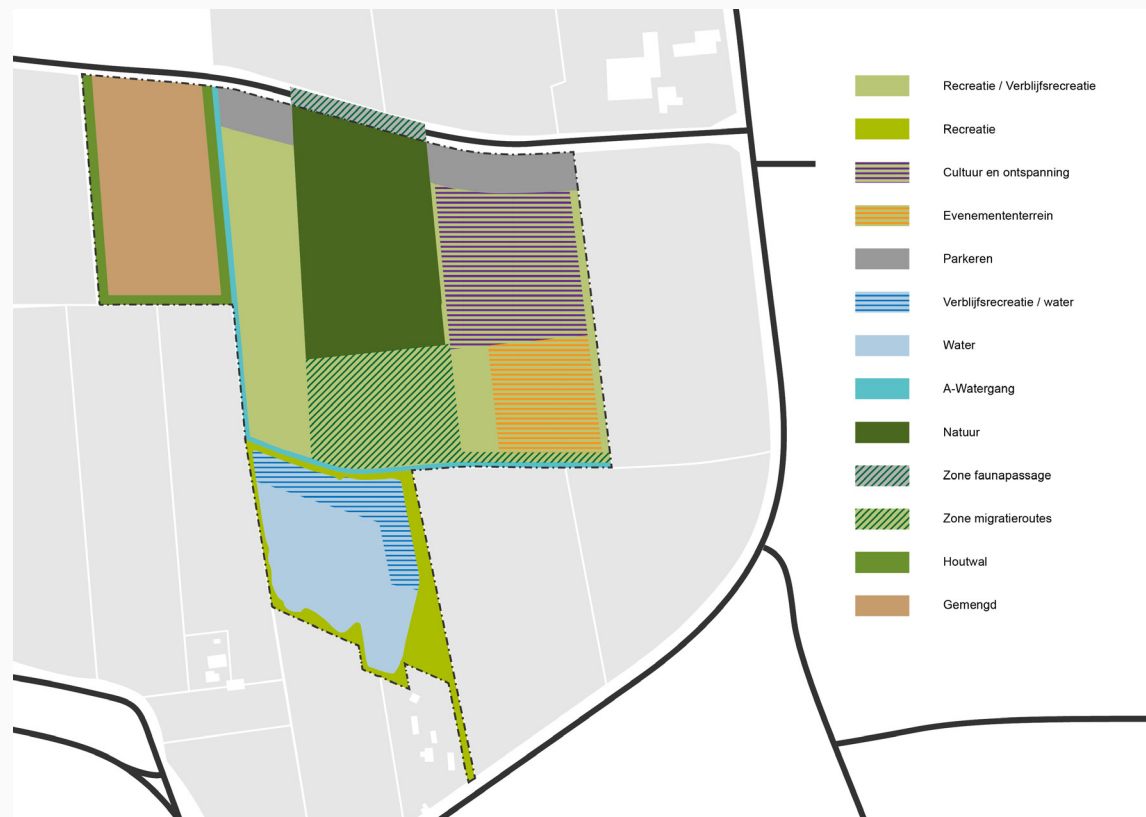
Dijkgraaf de Leeuwweg 58

Binnen het perceel Dijkgraaf de Leeuwweg 58 zijn verschillende functies mogelijk die passend worden geacht in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Het gaat daarbij om kleinschalige, niet-agrarische functies, zoals verblijfsrecreatie, kleinschalige leisure-voorzieningen en/of ambachtelijke bedrijven.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is het behoud van de reeds aanwezige (agrarische) bebouwing. De bestaande schuren krijgen een nieuwe functie, maar zouden op termijn vervangen kunnen worden door nieuwbouw. In de bestemmingsplanregeling is het perceel voorzien van een ruim bouwvlak, dat voor ten hoogste 30% bebouwd mag worden.



▲ Bestemmingsplan - visualisatie bouwhoogten en bebouwingspercentages



▲ Bestemmingsplan - visualisatie functiegebruik

3 Inrichtingsschets

De bestaande landschapselementen zijn leidend voor de toekomstige inrichting van het nieuwe recreatiepark. In totaal zijn er vier landschapsdragers te onderscheiden: de houtsingel en het centraal gelegen bosperceel, grenzend aan de Dijkgraaf de Leeuwweg, de A-watergang langs en door het plangebied en de zuidelijke waterpartij (De Put) omzoomd met opgaande beplanting. Met de aanvulling van nieuwe landschapselementen ontstaat een sterk landschappelijk raamwerk waarbinnen het programma gericht op dag- en verblijfsrecreatie kan worden vormgegeven. De locatie geeft als recreatief landgoed nieuwe betekenis aan het overgangsgebied tussen de rivierdijk (oeverwal) en het open komgebied. De landschappelijke beleving wordt versterkt en nieuwe landschappelijke verbindingen worden gemaakt.

Het bestaande hakhoutbos wordt aangevuld met bosschages (een foerageergebied voor de das) en een nieuw aan te leggen houtwal, inclusief grondwal. Om een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap te waarborgen wordt het recreatieterrein aan de zuid- en oostzijde voorzien van een fors aangezette houtsingel. Deze bestaande en nieuwe landschapselementen maken deel uit van de opgestelde landschappelijke inpassing voor het onderhavige initiatief. Met het robuuste landschappelijke raamwerk is slechts in beperkte mate zicht is op de bebouwing daarachter. Het perceel aan de Dijkgraaf de Leeuwweg wordt omzoomd door een dichte houtsingel die in de toekomstige situatie behouden blijft en is opgenomen in de landschappelijke inpassing. Hierdoor is de bebouwing nauwelijks zichtbaar vanuit het omliggende landschap.

Het plangebied wordt via de provinciale weg N329 (de Noord-Zuid) voor autoverkeer ontsloten vanaf de Dijkgraaf de Leeuwweg. Een belangrijk deel van de benodigde parkeerplaatsen zijn geconcentreerd in de zone langs de Dijkgraaf de Leeuwweg. Elders wordt beperkt en verspreid over het terrein geparkeerd waar daar op basis van het recreatief programma behoefte aan is. Op het recreatief landgoed wordt middels een padenstelsel voorrang gegeven aan de voetganger en fietser. Aan de zuidzijde maakt een langzaam verkeersroute - die tevens als calamiteiten route kan worden gebruikt - een direct verbinding met de fietspaden langs de Noord-Zuid.



4 Kamerpaspoorten

Inleiding

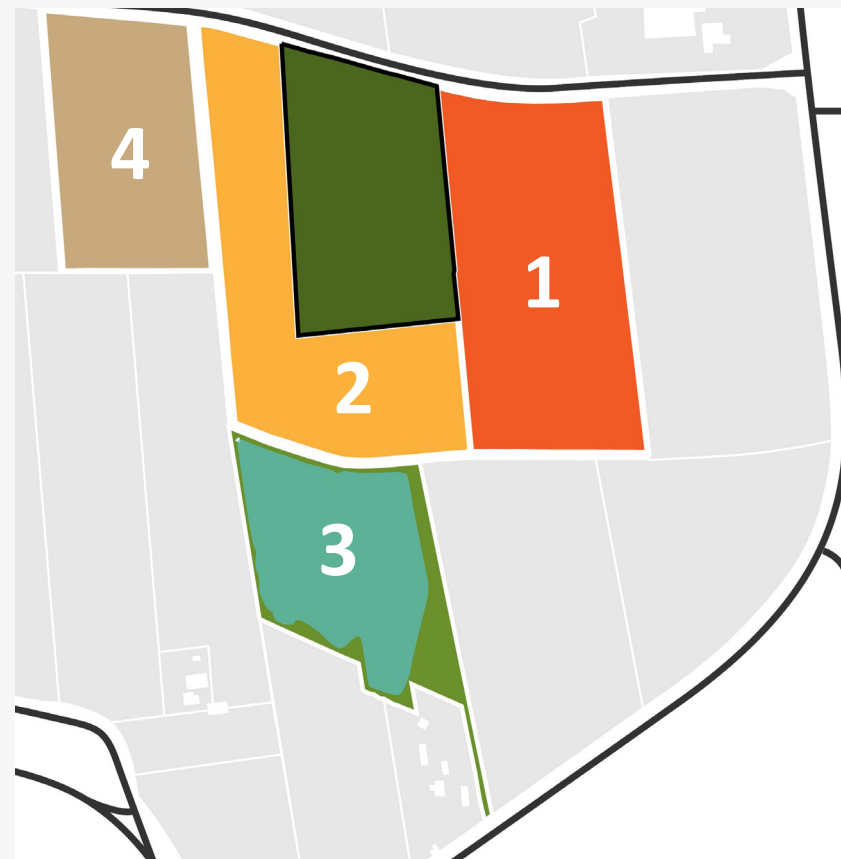
Op basis van een helder en robuust landschappelijk kader is het plangebied op te delen in vier deelgebieden, zogenaamde kamers. Binnen de samenhang van het recreatief landgoed - als één gezamenlijk parkconcept - heeft iedere kamer een eigen signatuur.

De kamerindeling is afgeleid van de bestaande kavelstructuur:

- De Entreekamer (paspoort 1)
- De Groene Kamer (paspoort 2)
- De Blauwe Kamer (paspoort 3)
- De Boskamer (paspoort 4)

In de kamerpaspoorten worden de meest relevante bouw- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan benoemd. Denk daarbij aan regels ten aanzien van de toe te laten functies, het bebouwd oppervlak en de maximum bouwhoogten. Voor een volledig overzicht dient de regeling in het bestemmingsplan geraadpleegd te worden. Het kamerpaspoort beschrijft en verbeeld achtereenvolgens de stedenbouwkundige richtlijnen en de architectonische criteria. De overgangen tussen de kamers en de aansluiting op de landelijke omgeving worden zorgvuldig vormgegeven. De vorm van de ruimte, de profielen, de beplanting en de materiaalkeuze binnen een kamer vertonen samenhang en zijn op elkaar afgestemd.

Vanwege de krachtige landschappelijke structuur en de juridische verankering hiervan in de regels van het bestemmingsplan, worden slechts op hoofdlijnen beeldkwaliteitseisen gesteld aan de specifieke inrichting en de bebouwing binnen een kamer. Daarnaast is het van belang dat met de ontwikkeling van het plangebied voldoende flexibiliteit behouden blijft om in te kunnen spelen op bepaalde trends en veranderingen in de markt. Zo wordt bijvoorbeeld op voorhand niet voor één specifiek thema gekozen dat richtinggevend zou moeten zijn voor de gehele vormgeving van het recreatieve landgoed.



▲ Deelgebieden (kamerpaspoorten)

KAMERPASPOORT 1: DE ENTREEKAMER

De noordoostelijke kamer vormt de hoofdentree van recreatiepark Landgoed De Acht Morgen en de eerste kennismaking met recreatiegebied De Gouden Ham. De dagrecreatieve voorzieningen worden geclusterd aan de noordzijde van het plangebied en oriënteren zich primair op de Dijkgraaf de Leeuwweg. Hier wordt ruimte geboden aan een combinatie van functies: onder andere een hotel, wellnesscentrum, zwembad, indoor speelpark, theater/concerthal en horecavoorzieningen. Aan de zuidzijde is een evenemententerrein gesitueerd.

Regels uit het bestemmingsplan

De Entreekamer is voorzien van de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor:

- bedrijfsmatig geëxploiteerde verblifsrecreatie en horeca;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': tevens voor cultuur en ontspanning, waaronder begrepen een indoor-activiteitencentrum, theater, overdekt zwembad/zwemparadijs, buitenzwembad, wellnesscentrum, congressentrum, evenementenhal, parkwinkel en sport- en spelruimten;
- ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens voor evenementen;

De bouwregels zijn als volgt:

- maximum bebouwingspercentage 80% aan de noordzijde en 45% aan de zuidzijde
- maximum bouwhoogte 15 meter aan de noordzijde
- maximum goothoogte 9 meter, maximum bouwhoogte 12 meter aan de zuidzijde

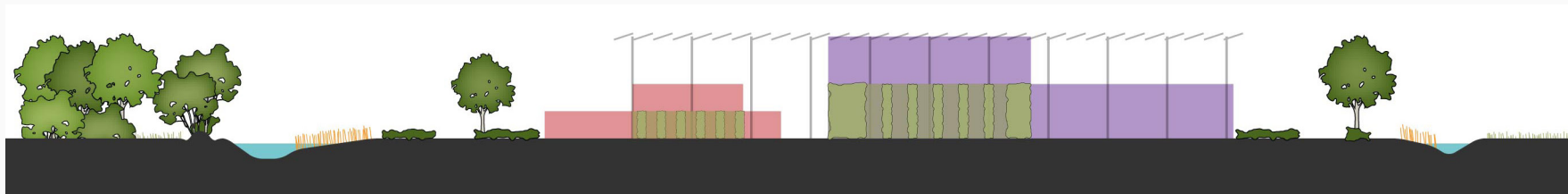
Stedenbouwkundige richtlijnen

De dagrecreatieve voorzieningen worden geclusterd aan de noordoostzijde van het recreatieterrein en oriënteren zich primair op de Dijkgraaf de Leeuwweg. De voorzieningen worden ondergebracht in verschillende

gebouwen en/of gebouwdelen die samen één entreegebied/entreegebouw vormen. De uitstraling van het entreegebied kan versterkt worden door (een deel van) de gebouwen samen te voegen door de toepassing van een glazen overkapping. In combinatie met bijvoorbeeld het gebruik van groene gevels, dakvlakken en grondwallen wordt aangesloten op de parkachtige inrichting van het terrein en het omliggende landschap. Bij de uitwerking van de bouwplannen heeft de entreekamer het hoogste ambitieniveau, omdat dit het meest representatieve deel van het landgoed betreft en tevens de eerste kennismaking met recreatiegebied De Gouden Ham vormt. Parkeren in de zone langs de Dijkgraaf de Leeuwweg wordt groen inpast.

Architectonische criteria

- Met de situering en positie van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met het parkachtige karakter van het terrein en de bestaande groen- en waterstructuur gerespecteerd.
- Het cluster van gebouwen is in principe in samenhang ontworpen maar op onderdelen ook onderscheidend van elkaar. Bij een gefaseerde ontwikkeling is het eerste bouwplan richtinggevend voor de verdere uitwerking.
- Het entreegebouw is het beeldbepalende onderdeel van het gehele entreegebied van het recreatiepark.
- Het entreegebouw is van een onderscheidende schaal door de combinatie van verschillende gebouw(del)en en recreatieve functies onder één dak.
- De gebouw(del)en krijgen, waar mogelijk, een overwegend transparante gevel. Gesloten gebouwdelen krijgen waar mogelijk een groene bekleding en/of grondwal.
- De materialisatie van de gebouw(del)en dient zich niet te beperken tot één materiaal.
- De clustering van verschillende functies wordt mede tot uitdrukking gebracht door de toepassing van een samenhangend palet aan materialen en kleuren.
- Reclame-uitingen zijn ingetogen en in samenhang met het architectonisch ontwerp.





▲ Indicatieve inrichting deelgebied de Entreekamer



▲ Sfeerbeelden

KAMERPASPOORT 2: DE GROENE KAMER

De groene kamer vormt het hart van het recreatielandgoed. Het bestaande bosperceel wordt aangevuld met nieuwe landschapelementen. De groenstructuur in de aangrenzende zone met verblijfsrecreatie verbindt het 'nieuwe' bosperceel met de opgaande beplanting langs de randen van de kamer. Hierbinnen wordt ruimte geboden aan de realisatie van groepsaccommodaties, aangevuld met de realisatie van bungalows en/of een camping. De verblijfsrecreatieve onderkomens zijn primair gericht op het huisvesten van groepen. De accommodaties worden echter zo ingericht dat ook gezinnen en individuen er gebruik van kunnen maken.

Regels uit het bestemmingsplan

De Groene Kamer is voorzien van de bestemmingen 'Natuur' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Binnen laatsgenoemde bestemming zijn de gronden bestemd voor:

- bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie;
- horeca;

De bouwregels zijn als volgt:

- maximum bebouwingspercentage 45%
- maximum goothoogte 9 meter, maximum bouwhoogte 12 meter

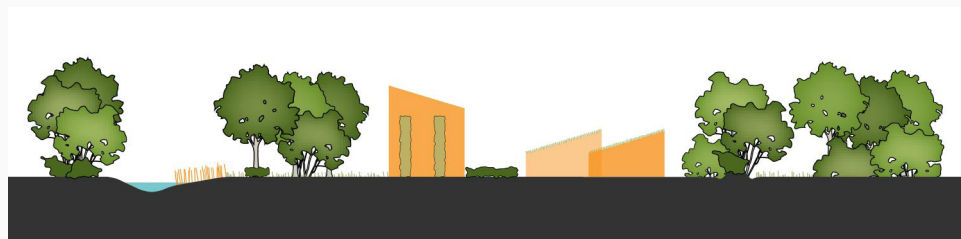
De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn uitsluitend bestemd voor natuurontwikkeling. Bouwen is hier niet mogelijk.

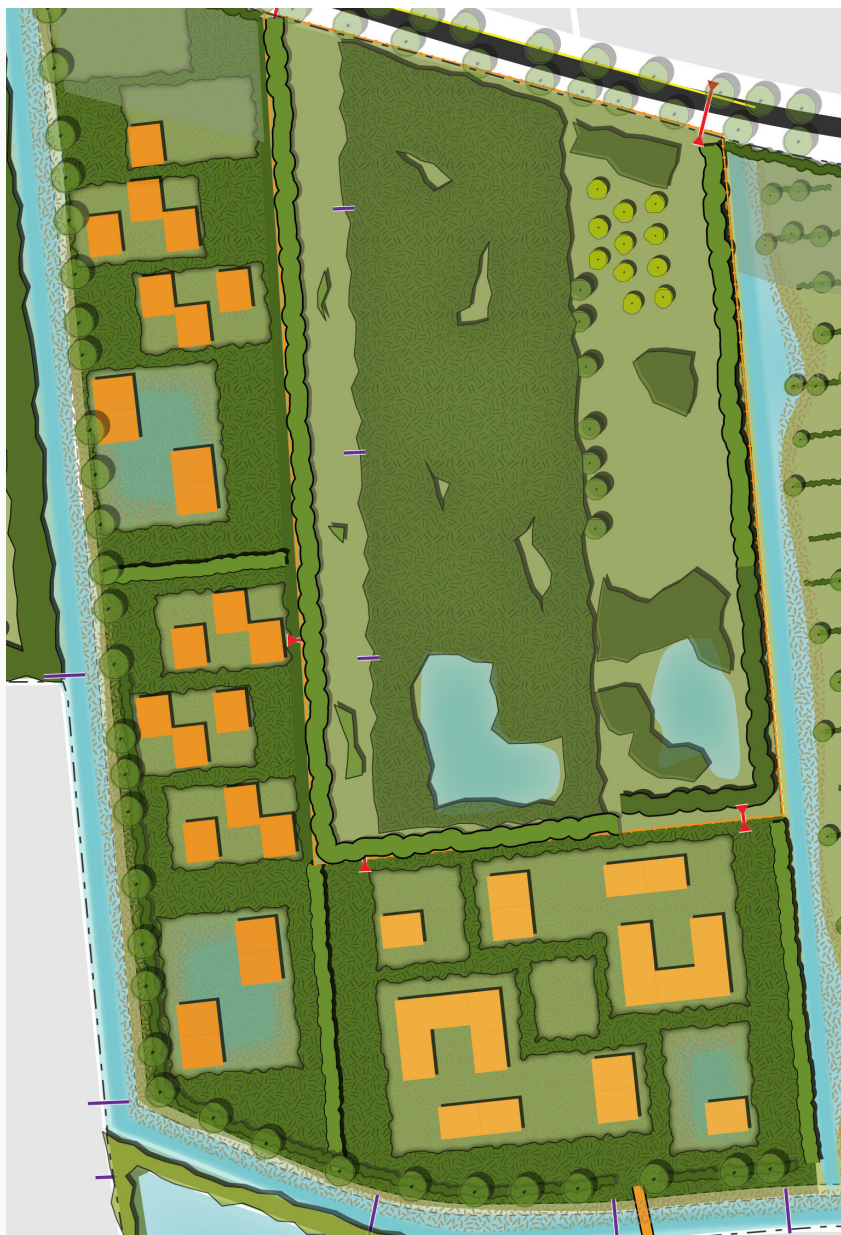
Stedenbouwkundige richtlijnen

De verschillende vormen van verblijfsrecreatie liggende verspreid binnen het deelgebied. Het gaat hierbij om meerdere clusters aan gebouwen die kunnen verschillen in schaal en architectuur. De vormgeving van de gebouwen en buitenruimte wordt afgestemd op de ligging en positie binnen de kamer. De afstand tussen de clusters onderling is voldoende om het eigen karakter te waarborgen. Daarnaast is er voldoende ruimte om een passende landschappelijke invulling te geven aan het betreffende deel van de kamer. Bij de gehele opzet en uitwerking van de groene kamer staat een duurzame c.q. klimaatadaptieve inrichting voorop.

Architectonische criteria

- Met de situering en positie van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met het bosachtige karakter van het terrein en de bestaande groen- en waterstructuur gerespecteerd.
- Extra aandacht gaat uit naar de plaatsing en vormgeving van bebouwing aan de randen van het park.
- Een cluster van gebouwen is in principe in samenhang ontworpen maar kan op onderdelen ook onderscheidend van elkaar zijn.
- Thematische architectuur is mogelijk wanneer deze ingetogen van aard is en gerelateerd is aan streekeigen bebouwing en/of het omliggende landschap.
- De clustering van verschillende vormen van verblijfsrecreatie wordt mede tot uitdrukking gebracht door de toepassing van een samenhangend palet aan materialen en kleuren.





▲ Indicatieve inrichting deelgebied de Groene Kamer



▲ Sfeerbeelden

KAMERPASPOORT 3: DE BLAUWE KAMER

De blauwe kamer bestaat uit de bestaande waterpartij 'de Put': een vijver die in de jaren vijftig is gegraven om klei te winnen. De bestaande bosschages rond de waterpartij worden in de toekomstige situatie gehandhaafd. Aan de noordrand en deels aan de oostrand wordt op het water beperkt ruimte geboden aan de realisatie van kleinschalige groepsaccommodaties, de realisatie van bungalows en/of een camping.

Regels uit het bestemmingsplan

De Blauwe Kamer is voorzien van de bestemmingen 'Natuur', 'Recreatie' en 'Water'. Binnen laatsgenoemde bestemming zijn de gronden bestemd voor:

- waterlopen en waterpartijen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - verblijfsrecreatie': bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie;

De bouwregels ter plaatse van de aanduiding zijn als volgt:

- maximum bebouwingspercentage 25%
- maximum goothoogte 9 meter, maximum bouwhoogte 12 meter

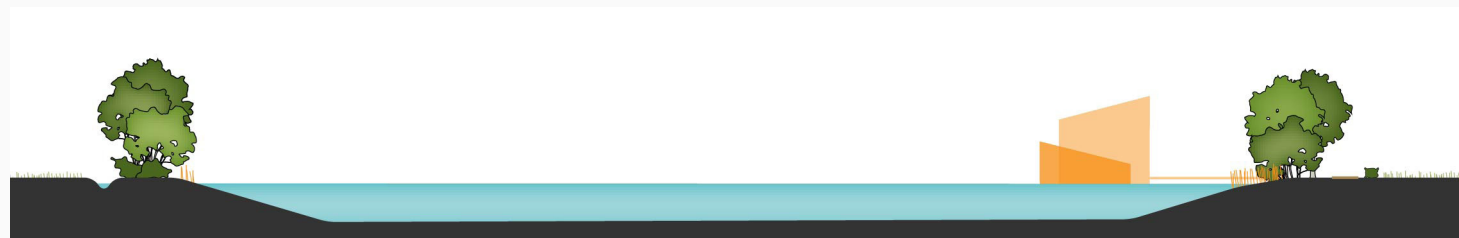
De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn uitsluitend bestemd voor natuurontwikkeling. De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor extensief recreatief medegebruik. Binnen beide bestemmingen is bouwen niet toegestaan.

Stedenbouwkundige richtlijnen

De mogelijke vormen van verblijfsrecreatie liggende langs aan de rand van de waterpartij. De vormgeving van de gebouwen wordt afgestemd op de bijzondere ligging aan/op het water. De afstand tussen de gebouwen is voldoende groot om vanuit verschillende posities zicht te houden op het water. Bij de gehele opzet en uitwerking van de blauwe kamer staat een duurzame c.q. klimaatadaptieve inrichting voorop.

Architectonische criteria

- Met de situering en positie van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met het waterrijke karakter van dit deelgebied en het respecteren van de bestaande groenstructuur.
- De watergebonden gebouwen zijn in principe in samenhang ontworpen maar kunnen op onderdelen ook onderscheidend van elkaar zijn.
- Deze samenhang wordt mede tot uitdrukking gebracht door de toepassing van een samenhangend palet aan materialen en kleuren.
- Thematische architectuur is mogelijk wanneer deze ingetogen van aard is en gerelateerd is aan streekeigen bebouwing en/of het omliggende landschap.





▲ Indicatieve inrichting deelgebied de Blauwe Kamer



▲ Sfeerbeelden

KAMERPASPOORT 4: BOSKAMER

Het perceel Dijkgraaf de Leeuwweg 58 wordt aan alle zijde begrenst door een robuuste houtsingel die instant wordt gehouden. De bebouwing is hierdoor nauwelijks zichtbaar vanuit het omliggende landschap. Kleinschalige, niet-agrarische functies, als verblijfsrecreatie, leisure-voorzieningen en/of ambachtelijke bedrijven worden mogelijk gemaakt binnen de reeds aanwezige bebouwing op het perceel en deels daarbuiten.

Regels uit het bestemmingsplan

De Boskamer is voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn de gronden in ieder geval bestemd voor:

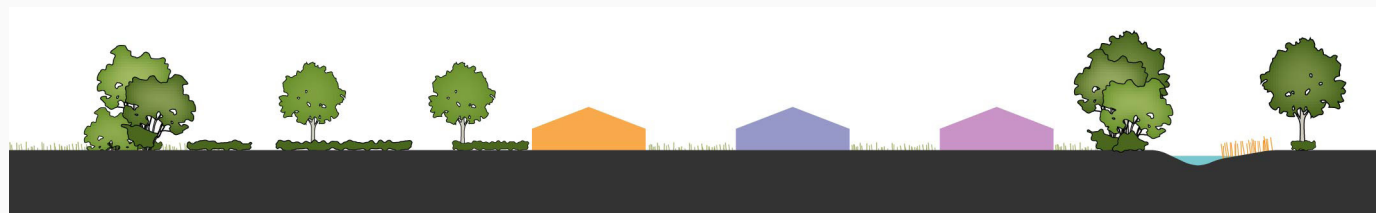
- bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie, waaronder een bed & breakfast;
 - horeca
 - een indoor-speeltuin met de daarbij behorende (ondergeschikte) voorzieningen;
 - ambachtelijke bedrijvigheid en opslag;
- De bouwregels ter plaatse van de aanduiding zijn als volgt:
- maximum bebouwingspercentage 30 %
 - maximum goothoogte 6 meter, maximum bouwhoogte 10 meter

Stedenbouwkundige richtlijnen

In principe wordt de bestaande bebouwing geschikt gemaakt voor de nieuwe, gewenste functies. Deze nieuwe functies bevinden achter de woonbebouwing aan de Dijkgraaf de Leeuwweg 58. Naast de bebouwing dient er voldoende ruimte beschikbaar te zijn om een landelijke/groene inrichting te geven aan de boskamer. Bij de gehele opzet en uitwerking van de Boskamer staat een duurzame c.q. klimaatadaptieve inrichting voorop.

Architectonische criteria

- Met de situering en positie van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met het erfkarakter van de boskamer en wordt de bestaande groenstructuur gerespecteerd.
- Binnen de boskamer is een verscheidenheid en variatie in architectonische vormgeving mogelijk.
- De bebouwing dient bij voorkeur uitgevoerd te worden met een kap, refererend aan de bestaande bebouwing en het voormalige agrarische karakter.
- De bebouwing is merendeels sober en eenvoudig gedetailleerd en opgetrokken uit duurzame materialen.
- Thematische architectuur is mogelijk wanneer deze gerelateerd is aan streekeigen bebouwing en/of het omliggende landschap.





▲ Indicatieve inrichting deelgebied de Boskamer



▲ Sfeerbeelden

