



LEISUREGEBIED DE BINNENTUIN

beeldkwaliteitplan 10-01-19

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: Gemeente Rucphen

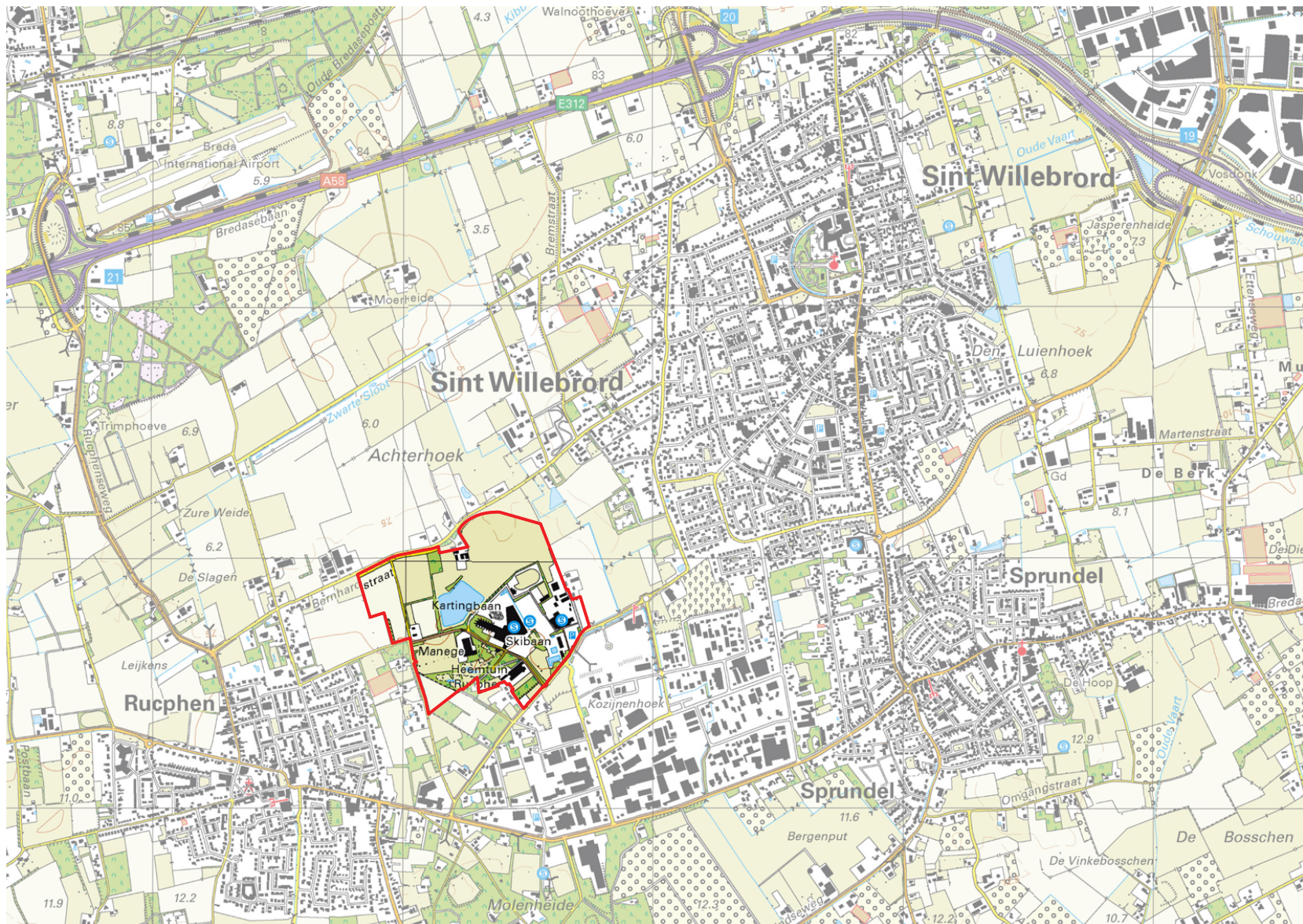
Projectnummer: 172025

Datum: 10 januari 2019

Referentie: 172025bkp16

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Plantoelichting	7
3.	Beeldkwaliteit algemeen	11
4.	Beeldkwaliteit gebouwen	13
5.	Beeldkwaliteit parkeerterreinen	19



Ligging plangebied op topografische kaart

1 INLEIDING

INLEIDING

Tussen de kernen Rucphen en Sint Willebrord ligt het leisuregebied De Binnentuin. Dit sport- en recreatiegebied zal de komende jaren flink worden uitgebreid en gewijzigd. Om de plannen hiervoor in juridisch-planologische zin mogelijk te maken is het bestemmingsplan “Leisuregebied Binnentuin” in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan worden onder meer de functionele bestemmingen en bouwmassa's gereguleerd.

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat de basis vormt voor de ontwikkeling van De Binnentuin. In combinatie met het bestemmingsplan vormt dit de basis voor dit beeldkwaliteitplan, waarin de beoogde beeldkwaliteit van de architectonische uitwerking en het openbaar gebied wordt beschreven.

DOEL EN STATUS BEELDKWALITEITPLAN

Aangezien de ontwikkeling van het leisuregebied De Binnentuin buiten de kaders van de welstandsnota valt, dienen, zoals in de welstandsnota aangegeven, specifieke welstandscriteria vastgesteld te worden. Deze zijn vastgelegd in dit beeldkwaliteitplan. Na vaststelling door de raad zal dit beeldkwaliteitplan de welstandsnota voor wat betreft het plangebied van De Binnentuin vervangen.

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de Binnentuin en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld door middel van een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, massa, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik. Het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder leisuregebied met maximaal toekomstperspectief te realiseren. Daarnaast fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader bij de diverse bouwplannen die ontwikkeld zullen gaan worden.

naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden: Wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels, zoals die in dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2 PLANTOELICHTING

HUDIGE SITUATIE

In het plangebied voor de Binnentuin is veel groen aanwezig. Met name in de westelijke helft bestaat dat uit bosaanplant. Hierdoor zijn groene kamers te onderscheiden, waarbinnen diverse functies, zoals de manege, de schietbaan, de Skidôme en de sportvelden zijn gesitueerd. De hoog opgaande beplanting maakt dat de bebouwing, zelfs die van de Skidôme, bij het benaderen van het plangebied slechts beperkt is waar te nemen.

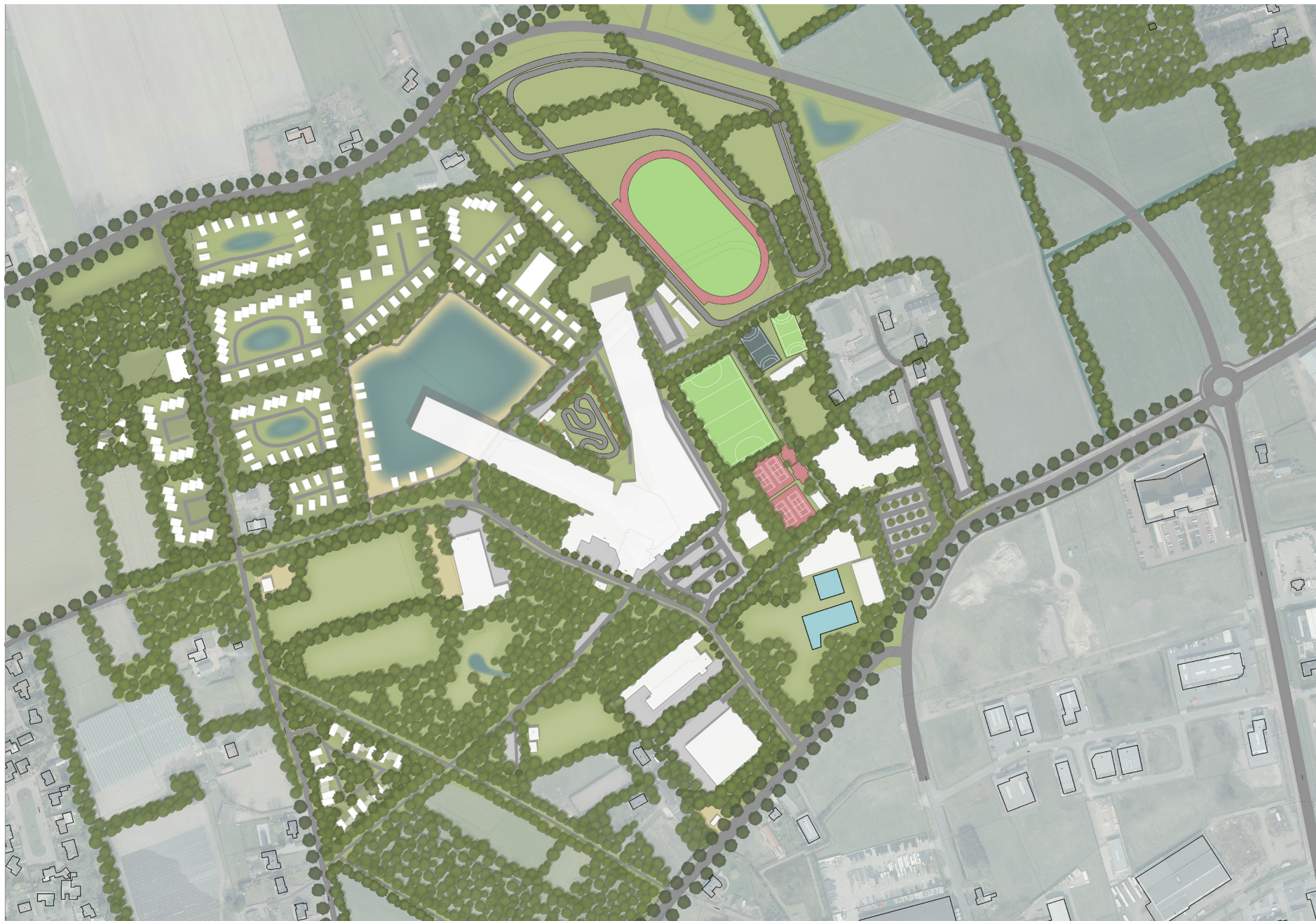
De onlangs gerealiseerde Bernhardstraat begrenst het plangebied aan de noordoostzijde. Hier is het landschap, in tegenstelling tot de westzijde, veel opener.



Zicht op plangebied vanaf Kozijnenhoek, Skidôme beperkt zichtbaar



Parkeerplaats bij sportaccommodatie De Vijfsprong



Stedenbouwkundig plan (bron: Compositie 5 stedenbouw)

TOEKOMSTIGE SITUATIE

De groene kamers, zoals die in het westelijk plandeel aanwezig zijn, vormen het landschappelijk kader/uitgangspunt voor de gehele planontwikkeling: Daar waar het landschap nu nog een open karakter kent, zullen nieuwe groene kamers worden aangelegd, waarbinnen de diverse ontwikkelingen tot stand kunnen komen.

Door het geheel van groene kamers wordt het idee van de Binnentuin vormgegeven. De diverse groene kamers delen het plangebied op in meerdere plandelen. Te onderscheiden zijn:

1. vakantiepark rond de plas
2. sportvakantiepark aan de Bosheidestraat;
3. Skidôme en uitbreiding;
4. sportvelden en wielerveden;
5. voorzieningencluster Kozijnenhoek;
6. diverse solitaire functies (manege, schietbaan, attractie aan de Kozijnenhoek).

Op de volgende pagina wordt de voorziene ontwikkeling van bovengenoemde plandelen kort beschreven.



Deelgebieden bepaald door de groene kamers

1. vakantiepark rond de plas

Tussen de Jan Vermeerstraat en de Bernhardstraat is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een vakantiepark, waar maximaal 122 recreatiewoningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter gerealiseerd mogen worden. In het stedenbouwkundig plan is een indicatieve verkavelingssuggestie weergegeven. De plannen voor het vakantiepark zijn echter nog niet concreet. De verkavelingssuggestie dient dan ook echt als suggestie gezien te worden. Wel is in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan specifiek ruimte gereserveerd voor een invulling met appartementen en een speelschuur. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast zijn rond de plas 9 recreatiewoningen op de overgang van land en water geprojecteerd.

2. sportvakantiepark aan de Bosheidestraat

Op het driehoekige perceel aan de Bosheidestraat is een sportvakantiepark met maximaal 16 recreatiewoningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter voorzien. Gedacht wordt aan een invulling van vrijstaande, twee-onder-een-kap of geschakelde vakantiewoningen. Deze woningen worden voorzien van een installatie waarmee het zuurstofgehalte gereguleerd kan worden, zodat dezelfde effecten als bij een hoogtetraining worden bereikt.

3. Skidôme

In het stedenbouwkundig plan is ruimtelijk gezien rekening gehouden met de mogelijkheid van baanverlengingen van de Skidôme in de toekomst. De uitbreidingen zijn echter nog niet concreet, zodat de baanverlengingen niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Er is wel ruimte voor een nieuwe attractie direct aangrenzend aan de Skidôme van 30 meter hoog (waarbij gedacht wordt aan een klimhal- of bos). Vanwege de hoogte van de nieuwe Skidôme en de mogelijke nieuwe attractie maken dat de Binnentuin van verre herkenbaar is. Daarnaast zullen op kleinere schaal (horeca) functies worden uitgebreid dan wel toegevoegd.

4. sportvelden en wielerved

Aan de noordzijde van het plangebied worden de huidige sportvelden (hockey, handbal en atletiekbaan) uitgebreid met een wielerved. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is het idee om ook maatschappelijke voorzieningen (clubhuis/kantine, kleedkamers) te realiseren. Het bijbehorende parkeerterrein is, net als de gemeenschappelijke voorziening, centraal in dit plandeel geprojecteerd.

5. voorzieningencluster Kozijnenhoek

Ter plekke van de huidige sporthal en het binnenbad, wordt een nieuw voorzieningencluster gerealiseerd, waarin momenteel zijn voorzien: een sporthal, een nieuw binnenbad, bowling, wielerved, horeca en een separaat te ontwikkelen functie.

6. diverse solitaire functies

In het plangebied zijn diverse solitaire functies aanwezig, zoals de manege, heemtuin, schietbaan en het hondenterrein. Aanvullend daarop is aan de Kozijnenhoek ruimte gereserveerd voor een attractie of hotel. Evenals de overige solitaire functies wordt deze ingebed in een groene kamer.

3 BEELDKWALITEIT - ALGEMEEN

BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

De Binnentuin kan gezien worden als een gebied met een aaneenschakeling van groene kamers, waarbinnen al dan niet gegroepeerd diverse functies een plek hebben of krijgen. Het ontwerp van de groene kamers wordt vastgelegd in het landschappelijke inpassingsplan, dat bij het bestemmingsplan gevoegd zal worden. Vooralsnog wordt uitgegaan van een robuuste invulling met inheemse bomen en struiken. In dit beeldkwaliteitplan worden daar geen verdere uitspraken over gedaan.

Teneinde het groene karakter van het plan niet te laten overstemmen door een bonte opeenstapeling van architectonische uitwerkingen, is afstemming tussen de verschillende ontwerpen noodzakelijk, evenals een zekere mate van terughoudendheid ten aanzien van het kleurgebruik. De inspiratie hiervoor is gevonden in de nieuwbouw van het gemeentehuis en het gezondheidscentrum aan de overzijde van de Kozijnenhoek. Door helder vormgegeven bouwvolumes uit te voeren in het kleurenpalet grijs-antraciet-mangaan-zwart komt het groen goed tot zijn recht.



Nabije inspiratie voor heldere bouwvolumes in een groene omgeving

4 BEELDKWALITEIT - *GEBOUWEN*

BEELDKWALITEIT VAKANTIEPARKEN

Voor het vakantiepark ten noorden van de Jan Vermeerstraat en het vakantiepark aan de Bosheidestraat worden eenduidige beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgelegd. Dit betekent niet dat beide parken in architectonische zin op dezelfde wijze vormgegeven dienen te worden, variatie is mogelijk. Algemeen uitgangspunt is dat de vakantiewoningen een 'lichte' architectonische verschijningsvorm krijgen, die wordt bewerkstelligd door een skeletachtige gevelstructuur. Onderlinge afstemming wordt in basis geregeld door toepassing van natuurlijke materialen in de materiaaleigen kleur.

Richtlijnen:

- eenvoudige hoofdvorm
- skeletachtige gevelstructuur
- natuurlijke materialen: hout, baksteen, beton, riet, zink, glas, stucwerk....
- materiaaleigen kleur, gevelstenen beperkt tot grijsinten, bij toepassing kap kleur grijs/antraciet of 'grasdak'
- bijgebouwen passend bij architectuur hoofdgebouw

Dus niet: oranje pannendaken, rode baksteen, in felle kleuren geschilderde houtdelen,.....



BEELDKWALITEIT SKIDÔME

Vanwege de hoogte van de bestaande Skidôme is dit het meest markante gebouw van de Binnentuin. Tezamen met de nieuwe attractie met een hoogte van 30 meter ontstaat een gebouwencluster dat van verre al waarneembaar is. De grote bouwmassa's ontsijgen de maat en schaal van de Binnentuin, ze schieten zelfs door de omlijsting van de groene kamers heen. De specifieke functies van een indoor skibaan en uitbreiding/klimhal of -bos kennen elk een eigen architectonische uitwerkingsrichting. Vergelijkbare indoor skibanen in Nederland worden gekenmerkt door een steigerachtige onderbouw, waarop een langgerekte, schuin geplaatste doos is geplaatst. Een vergelijking van indoor skidive-hallen laat zien dat deze veelal uitgevoerd worden als rechthoekige, hoge gebouwen, die op maaiveld niveau of daarboven een meer uitgebreid grondoppervlak kennen. De uitwerkingsregels voor de Skidôme en de nieuwe attractie nabij de Skid6ome zijn erop gericht de massaliteit van de bouwvolumes zoveel mogelijk te beperken. Dat wordt bewerkstelligd door gevels zo weinig mogelijk te geleden waardoor maat en schaal beperkt afleesbaar zijn. Toepassing van een licht-grijze kleur zorgt ervoor dat de bouwmassa's wegvallen tegen de Hollandse wolkenluchten.

Richtlijnen:

- eenvoudige hoofdvorm
- toevoegingen zoals noodtrappen e.d. onopvallend vormgeven
- ongelede gevels, zodat maat en schaal beperkt afleesbaar zijn
- kleur (licht)grijs, niet glanzend
- overige bouwwerken ondergeschikt aan hoofdgebouw



BEELDKWALITEIT SPORTVELDEN EN WIELERBAAN

Naast de voorzieningen rondom de Skidôme is aan de oostzijde van de Binnentuin de multifunctionele sportaccommodatie (MSA) gepland. In dit gebied is ruimte voor de nieuwe wielerved, nieuwe atletiekbaan, hockey en handbal. Voor Willebrord Wil Vooruit (WWV) is een nieuwe accommodatie (kleedruimte en kantine) gepland nabij de nieuwe wielerved. Aangezien deze accommodatie, evenals de bestaande accommodaties van de andere verenigingen, centraal en solitair in de groene kamers staan, is afstemming van de gebouwen niet noodzakelijk. Er is daarom veel vrijheid bij de nadere architectonische uitwerking. Enkel een beperking in het materiaal- en kleurgebruik wordt als richtlijn meegegeven. Nevenstaand enkele beelden ter inspiratie voor de nadere uitwerking.

Richtlijnen:

- natuurlijke materialen: hout, baksteen, beton, riet, zink, glas, stucwerk....
- materiaaleigen kleur, gevelstenen beperkt tot grijsinten, bij toepassing kap kleur grijs/antraciet

Dus niet: oranje pannendaken, rode baksteen, in felle kleuren geschilderde houtdelen,.....



BEELDKWALITEIT VOORZIENINGENCLUSTER

KOZIJNENHOEK

In het voorzieningencluster aan de Kozijnenhoek zijn onder andere de wielerved, de bestaande sporthal, binnenbad en nieuwe tennisaccommodatie van TV RICO opgenomen. Dit voorzieningencluster neigt te verworden tot een samensmelting van gebouwen. Om dit te voorkomen wordt voorgeschreven dat de verschillende gebouwen/functies afzonderlijk herkenbaar dienen te zijn. Dit wordt bereikt door een heldere, plat afgedekte hoofdvorm per functioneel gebouw toe te passen en de tussenliggende delen daaraan ondergeschikt te laten zijn. Accenten in de hoofdbouwmassa's, zoals bijvoorbeeld bij de entrees, onderbreken de hoofdvorm slechts in beperkte mate. De onderlinge samenhang wordt mede bereikt door een beperking in het kleurgebruik

Richtlijnen:

- Heldere, herkenbare vorm per functioneel gebouw
- Plat dak
- Alzijdige, representatieve uitstraling
- Verbindende gebouwdelen ondergeschikt
- Kleurgebruik overwegend (licht)grijs tot antraciet

Dus niet: een uit meerdere bouwvolumes samengesteld hoofdgebouw, kappen, achterkantsituaties, fel kleurgebruik



BEELDKWALITEIT DIVERSE SOLITAIRE FUNCTIES

Aan de Kozijnenhoek is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een attractie. Welk soort attractie dit zal zijn, staat nog niet vast. Gelet op het ruime bouwvlak dat hiervoor benut kan worden, lijkt een samengesteld dan wel geled bouwvolume toepasselijk, bij voorkeur afgedekt met een kap. Aansluitend bij de overige plandelen van De Binnentuin wordt voor deze ontwikkeling eveneens een grijs kleurgebruik voorgeschreven.

Richtlijnen:

- Grotere bouwvolumes geleden
- natuurlijke materialen: hout, baksteen, beton, riet, zink, glas, stucwerk....
- materiaaleigen kleur, gevelstenen beperkt tot grijsstinten, bij toepassing kap kleur grijs/antraciet
- bijgebouwen passend bij architectuur hoofdgebouw

Dus niet: oranje pannendaken, rode baksteen, in felle kleuren geschilderde houtdelen,.....





5 BEELDKWALITEIT - PARKEERTERREINEN

Bij de ontwikkeling van de diverse functies in de Binnentuin behoort ook de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Op sommige plekken zijn die al aanwezig, maar veelal dienen de parkeerplaatsen nog aangelegd te worden. Minstens zo belangrijk als de architectonische uitwerking is de vormgeving van deze parkeerplaatsen. De foto's van de huidige parkeerterreinen bij de Skidôme en het zwembad maken inzichtelijk welke verbeteringen er bij de inrichting van de (nieuwe) parkeerterreinen toegepast kunnen worden.

Het parkeerterrein bij de Skidôme is grootschalig en bestaat uit een grote, kale plaat asfalt. Mocht het parkeerterrein uitgebreid worden als gevolg van de nieuwe attractie, ontstaat een nog groter parkeerterrein. Wordt deze uitbreiding van het parkeerterrein uitgevoerd zoals het bestaande parkeerterrein, dan ontstaat een beeld dat wringt met het idee van de groene kamers.



Geheel verhard parkeerterrein voor Skidôme

Het is wenselijk de (nieuwe)w parkeerterreinen in het plangebied groener aan te kleden. Dit kan enerzijds door lage beplanting toe te passen, maar ook door enkele grote bomen aan te planten. Bij voorkeur worden deze dan in ruime plantvakken geplaatst, zodat de bomen tot volle wasdom kunnen komen.

Richtlijnen:

- Ruime boomplantvakken (>25m²)
- Circa 1 boom per 25 parkeerplaatsen
- Kleur bestrating grijs/antraciet