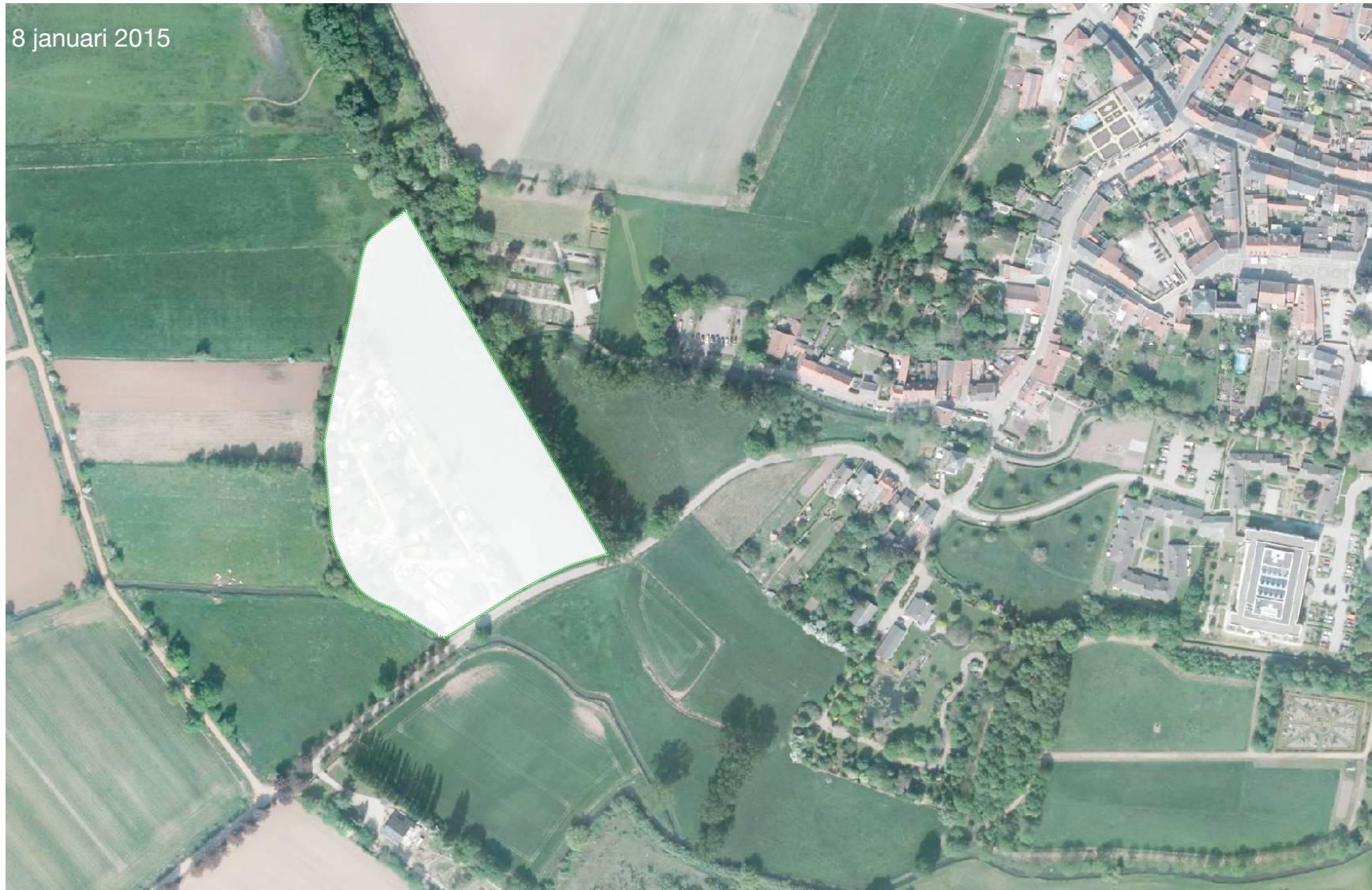


Landschappelijke inpassing
Recreatieterrein

Vijverbroek

8 januari 2015



Landschappelijke inpassing
Recreatieterrein

Vijverbroek

8 januari 2015

opgesteld door:



Ouddorpse Haven 3
3253 LM Ouddorp
t. 0187 681 222
e. info@zeelenbergarchitectuur.nl

3

In opdracht van:



Euroresorts
Waage Naak 38
6019 AA Wessem
Tel: +31(0)475 77 70 00
Fax: +31(0)475 56 32 75
E-mail: info@euroresorts.com

1.	Voorwoord	
2.	Inleiding	blz. 6
3.	Locatie - huidige camping Vijverbroek	blz. 8
3.1	Locatie - ligging recreatieterrein Vijverbroek	blz. 10
3.2	Locatie - natuurlijke begrenzing plangebied	blz. 11
3.3	Locatie - contour beschermd stadsgezicht	blz. 12
3.4	Locatie - zichtbaarheid vanuit omgeving	blz. 14
4.	Procedure	blz. 15
5.	Algemeen - uitgangspunten	blz. 16
6.	Inrichtingsplan - Houtwal en bestaand groen versterken	blz. 18
6.1	Inrichtingsplan - Interne groenstructuur en open ruimte	blz. 20
6.2	Inrichtingsplan - infrastructuur en parkeren	blz. 22
6.3	Inrichtingsplan - chalets en zonering	blz. 24

Voor u ligt de toelichting van het inrichtingsplan met betrekking tot de herontwikkeling van recreatieterrein Vijverbroek binnen de landschappelijk hoogwaardige dorpsmantel van Thorn.

De uitwerking van de beeldkwaliteits- en welstandcriteria die zijn gericht op de architectonische vormgeving van de chalets en de centrale voorzieningen, zijn in een apart document "Beeldkwaliteitplan en welstandnota" recreatieterrein Vijverbroek" opgenomen. Beide documenten zijn complementair ten opzichte van elkaar.

De landschappelijke inpassing heeft tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit en een juiste inpassing binnen de dorpsmantel van Thorn te garanderen.

Met het vastleggen en beschrijven van de uitgangspunten, die binnen het inrichtingsplan zijn gehanteerd, wordt beoogd de potenties van de directe omgeving binnen de herontwikkeling te benutten.

Midden-Limburg herbergt veel campings, die in de 60- en 70-er jaren van de vorige eeuw ontwikkeld zijn. Doordat zij in de loop van de tijd niet meegegroeid zijn met de wens van de toerist en recreant naar meer (hoogwaardige) voorzieningen op eigen terrein, zijn veel van deze bedrijven verouderd/gedateerd en verkeren zij op het eind van hun levens- en productcyclus. Dit vertaalt zich onder meer in een daling van het aantal in gebruik zijnde staanplaatsen.

Deze ontwikkeling manifesteert zich ook op de kleinschalige camping 'Vijverbroek' in Thorn, groot 2,5 hectare. Het hele terrein heeft de bestemming Recreatie - kampeerterrein ten behoeve van de plaatsing van (toer)caravans, tentwagens, kampeerauto, tenten en de daarbij horende voorzieningen. Een groot deel van het perceel (gelegen aan de zijde van Thorn) is echter nog niet als zodanig in gebruik en dient als weidegrond/hooiland, maar heeft wel de bestemming Recreatie- kampeerterrein.

De camping telt thans 40 standplaatsen voor tenten en caravans. Door de geringe schaalgrootte met als gevolg een te gering draagvlak voor voorzieningen en door de teruglopende resultaten is er in een reeks van jaren niet meer geïnvesteerd. Hierdoor is het recreatieterrein Camping Vijverbroek als product geleidelijk aan uitgehold.

Op het recreatieterrein is, gelegen aan de Kessenicherweg, het horecabedrijf 'Gasterij 't Noewe Brook' gevestigd, met aan de voorzijde een buitenterras. Door uitholling van de camping als product is deze, bestemmingsplanmatig aan de camping gerelateerde 'ondergeschikte' horecavoorziening, bedrijfsorganisatorisch en economisch, los van camping

Vijverbroek komen te staan. Als autonoom bedrijf is deze horecavoorziening dan ook sterk aangewezen op bestedingen van de regionale bevolking en van de vele via de Kessenicherweg langskomende fietstoeristen, die via de tal van erkende fietsroutes hun weg van en naar het in toeristisch opzicht zeer aantrekkelijke 'witte stadje' Thorn weten te vinden.

De huisvesting van het café/restaurant is verouderd en slecht geoutilleerd. Het restaurant heeft op eigen terrein geen parkeervoorzieningen. De gasten voor het restaurant parkeren hun auto aan de voorzijde van de camping op een open en niet afgeschermd strook langs de Kessenicherweg. De geparkeerde auto's aan de voorzijde, op deze niet specifiek hiervoor aangelegde strook, dragen niet bij aan een goede uitstraling van het gehele complex (inclusief de camping).

Aan de huidige entree van de camping is een bedrijfs-woning gelegen. Achter het restaurant is een solitair gelegen gebouw met sanitaire voorzieningen gesitueerd.

De huidige beeldvorming van de camping is als volgt te omschrijven:

- deels verharde wegen en paden met veel kuilen en bij regenval grote waterplassen;
- een slechte afwatering waardoor bij regenval het terrein langdurig drassig is;
- slechte water- en electravoorzieningen bij de staanplaatsen;
- het ontbreken van elke vorm van 'slechtweer voorziening'. Er zijn op de camping behoudens een enkel speeltuintoestel geen mogelijkheden tot vertier aanwezig;

- niet meer aan de eisen van de tijd aangepaste sanitaire voorzieningen;
- geen informatiebalie en/of receptiegebouw (bij de entree van de camping) aanwezig;
- slechte terreinverlichting;
- het ontbreken van specifieke parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Het terrein en haar gebouwen maken een rommelige indruk. Van een duidelijke herkenbare ruimtelijke structuur en opbouw is geen sprake. Op dit moment mist het recreatieterrein elke noodzakelijk uitstraling, kwaliteit en representativiteit ten opzichte van de oude stadskern van Thorn. De belevingsopbrengst is voor de veeleisende toerist en recreant niet meer gegarandeerd.

Door de hiervoor beschreven ontwikkelingen functioneert 'Vijverbroek' al langer aan de onderkant van de verblijfsmarkt. 'Vijverbroek' als seizoensgebonden en weersafhankelijke camping levert hierdoor onvoldoende bijdrage aan de lokale en regionale economie.

Een transformatie van een seizoensgebonden en laagwaardige camping naar een rijker verblijfsmilieu in de vorm van een camping met verplaatsbare luxe chalets voor het hogere marktsegment ligt voor de hand. Anders gezegd: de verblijfsrecreatieve functie van 'Vijverbroek' blijft in de toekomst gehandhaafd, maar de verschijningsvorm van de kampeermiddelen en het te bedienen marktsegment zullen in de nieuwe opzet veranderen. Er wordt gekozen voor een hoogwaardig recreatieterrein met 45 chalets, een vernieuwd restaurant (dat functioneel niet alleen gelieerd is aan de camping), de realisatie van een informatie- en receptiegebouw met kantoorruimte, een upgrading van de bestaande

dienstwoning en het creëren van meer opslagruimte. Met de beoogde transformatie van Camping Vijverbroek wordt er ingespeeld op de snel groeiende behoefte aan 'short-stay'-accommodatie in Thorn.

Het toeristische verblijfsaanbod in en nabij het 'witte stadje' Thorn - zijnde hét centrum van cultuur en historie binnen Maasgouw - is mager, zeker in relatie tot de aanwezige potenties in de markt. Met de ombouw van Vijverbroek tot een 'all season' chaletpark kan de (cultuur)toerist, die enkele dagen wil verblijven, prima in Thorn terecht.

Het chaletpark zal overigens complementair zijn aan het project 'Maasresidence', dat ontwikkeld wordt op de locatie 'de Groeskamp' aan de plas de Grote Hegge in Thorn. Dit initiatief omvat onder meer de aanleg van 300 recreatiebungalows, 60 recreatieappartementen, een hotel, tal van centrale voorzieningen waaronder een supermarkt, alsmede een jachthaven. Waar de 'Maasresidence' grootschalig van opzet is kent 'Vijverbroek' door haar schaalgrootte vooral een meer menselijke maatvoering. Ook verschillen beide initiatieven in de typologie van de recreatieve verblijfsaccommodatie.

3



8



Camping Vijverbroek juli 2014



3



Sanitairvoorziening en kampeertrein Vijverbroek juli 2014

3.₁

10



3.₂

bron: legger Waterschap Peel en Maas



Onderhoudszone Itterbeek tussen begraafplaats en Vijverbroek



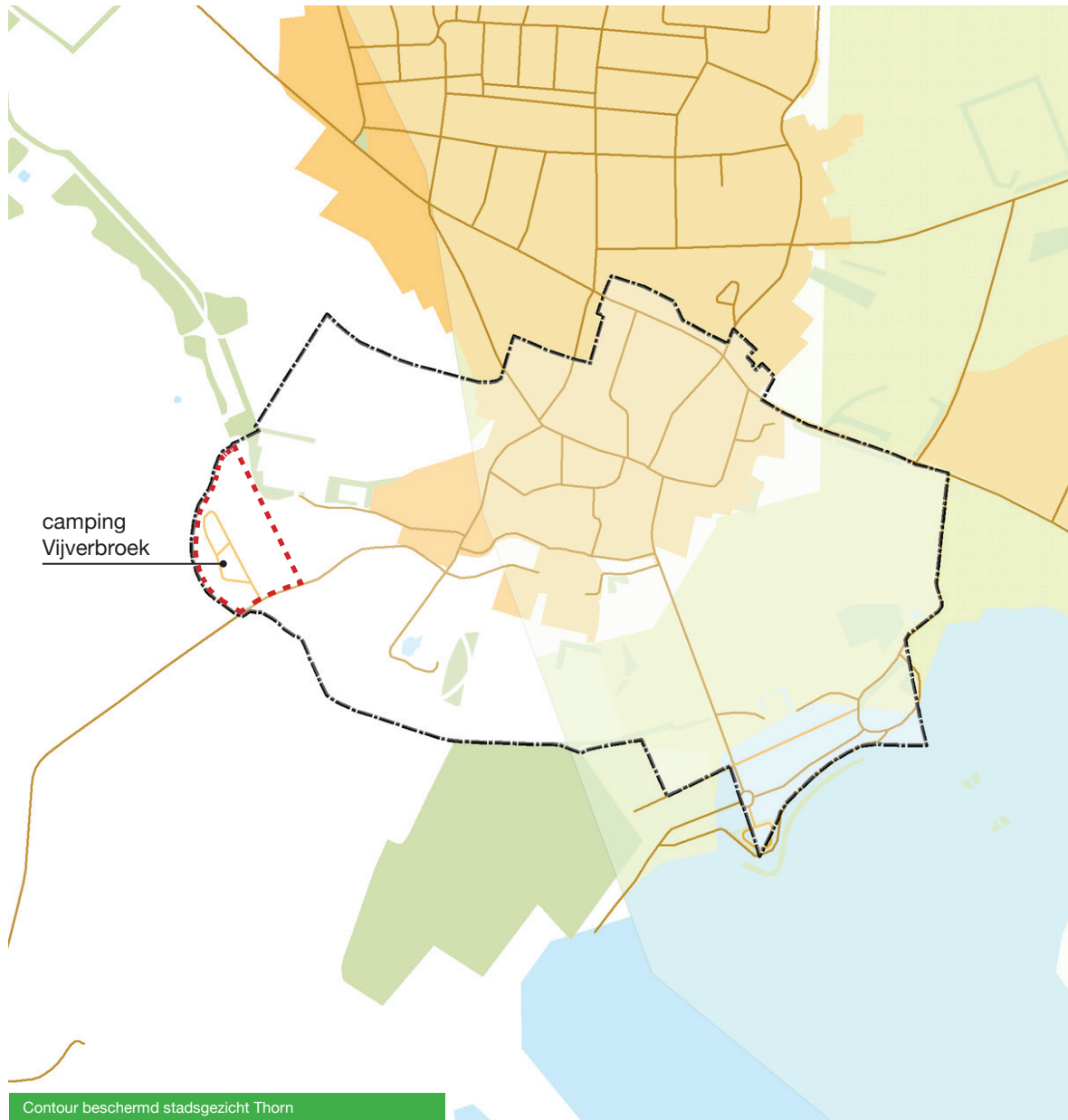
Ligging camping Vijverbroek aan de Itterbeek en Raambeek (foto)



Zicht op Oostrand plangebied - bomenrij (populieren)

3.₃

12



De oude kern van Thorn wordt aan de oost-, zuid- en westzijde begrensd door het buitengebied. Deze groene stadsrand is overwegend bestemd als tuin- of agrarisch gebied. De bestemming tuin- of agrarisch gebied komt voort uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

De openheid van het landschap vanuit het Maasdal en het zicht op Thorn van buitenaf, waren de aanleiding om deze gronden onderdeel van het beschermd stadsgezicht te maken. De openheid dient ter plaatse van zichtrelaties naar het beschermd landschap rondom Thorn behouden te blijven. Het mag duidelijk zijn dat het verbeteren van de landschappelijke inpassing van recreatieterrein Vijverbroek van groot belang is.

Bij hoogwater heeft het Maasdal gedeeltelijk een waterbergende functie. Gezien de beperkte omvang en de hoogwaardige landschappelijke kwaliteiten van de dorpsmantel is een verdere verdichting of wezenlijke uitbreiding met bebouwing in dit gebied niet gewenst. De aanwezigheid van camping Vijverbroek vormt daarin een uitzondering.

Het groene raamwerk begrenst het beschermd stadsgezicht Thorn aan de zuidoostzijde met de ecologische hoofdstructuur (EHS). Hierin staat de ontwikkeling en het beheer van natuur in combinatie met de bescherming van de landbouwgebieden voorop. Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. De beken, Thornerbeek, Itterbeek en de Molenlossing, die in het zuiden van de kern lopen hebben een specifiek ecologische functie.

3.₃



Zicht op Thorn t.p.v. de huidige hoofdentree camping Vijverbroek

3.4



14



Foto's juli 2014 ; 1. zicht op horeca vanuit Belgische zijde 2. zicht op bedrijfswoning vanuit Thorn 3. Ongebruikt deel van het als kampeerterrein bestemd gebied.



Op dit moment maken de percelen, kadastraal bekend gemeente Thorn, sectie C, nrs. 633 en 634 deel uit van het bestemmingsplan "reparatieplan" dat door de raad in haar vergadering op 18 december 2014 is vastgesteld. Het gebied heeft de bestemming Recreatie - kampeerterrein.

Door Zeelenberg Architectuur is, op basis van de door de gemeente Maasgouw aangegeven uitgangspunten en in opdracht van Euroresorts B.V., een inrichtingsplan opgesteld. De realisatie van verplaatstbare chalets (max. 70 m²), het binnen het voor voorzieningen aangewezen bouwvlak, naast de bestaande bedrijfswoning, realiseren van een receptie met kantoorruimten en de wijziging van de functie van de op het terrein aanwezige Gasterij 't Noewe Brook van een aan de camping gelieerd restaurant tot een autonoom functionerend restaurant passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is een aanpassing van de bestemmingsregeling noodzakelijk. Door Buro Kragten zal voor het gehele plangebied een passende juridisch-planologische regeling worden opgesteld, dat voorziet in de benodigde onderbouwing.

Omdat het plangebied gelegen is binnen de vastgestelde contour van het beschermd stadsgezicht en een goede landschappelijke inpassing is voorgeschreven in het Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM), is naast de nota beeldkwaliteitplan met bijbehorende welstandcriteria, deze nota 'landschappelijke inpassing' opgesteld. Deze nota, waarin beschreven zal worden op welke wijze het recreatieterrein landschappelijk ingepast zal gaan worden en het beeldkwaliteitplan voor Vijverbroek, zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld. In de regels van het op te stellen bestemmingsplan wordt een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat het inpassingplan bindend is en moet worden uitgevoerd en in stand wordt gelaten. Het beeldkwaliteitplan vormt daarbij een 'voorloper' op het welstandtoezicht: indien het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als uitbreiding van de welstandsnota van de gemeente Maasgouw, kunnen de beleidsregels van het beeldkwaliteitplan gebruikt worden in de welstandstoetsing. Deze nota is geënt op de Structuurvisie Maasgouw 2030 en het Gemeentelijk KwaliteitsMenu waarin het landschappelijk inpassen is voorgeschreven. Deze nota zal voor vaststelling worden beoordeeld door de gemeentelijke kwaliteitscommissie (terwijl de omgevingscommissie er in kennis van wordt gesteld).



1.
Het bestemmingsplan 'reparatieplan', vastgesteld op 18 december 2014.
2.
Structuurvisie Maasgouw 2030 en Gemeentelijk KwaliteitsMenu, vastgesteld 5 juli 2012
3.
Richtlijnen kampeerbeleid december 2007, provincie Limburg. Kampeerterrein II; Stacaravans en chalets
4.
Planologisch beleidskader kampeerterreinen, 8 februari 2010/versie 3, DHV i.o.v. gemeente Maasgouw.
5.
Brief gemeente Maasgouw 18 september 2012, kenmerk UIT/35465
6.
Memo gemeente Maasgouw 20 februari 2013, kenmerk Maasgouw- Alg. Intern\737
7.
Stedenbouwkundig advies herontwikkeling camping Vijverbroek 21 februari 2013, BRO i.o.v. gemeente Maasgouw
8.
Welstandsnota gemeente Maasgouw
Vastgesteld door de raad, 19 april 2012

9.
Preadvies Camping Vijverbroek 12 november 2012, Waterschap Peel en Maasvallei

De voorwaarden met betrekking tot een goede landschappelijke inpassing die zijn opgenomen in dit document zijn voortgekomen uit overleg tussen Euroresorts B.V., de gemeente Maasgouw en het waterschap Peel en Maas.

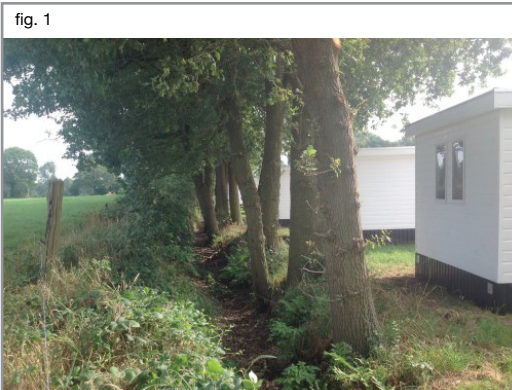
In augustus 2012 is door Euroresorts B.V. middels een principeverzoek aan het college van de gemeente Maasgouw verzocht medewerking te verlenen aan de transformatie van camping Vijverbroek naar een recreatieterrein voor verblijfsrecreatie met (verplaatsbare) chalets en het opwaarderen van de bestaande voorzieningen.

Naar aanleiding van dit verzoek zijn de algemene uitgangspunten voor de herontwikkeling van camping Vijverbroek door de gemeente Maasgouw geformuleerd. De punten 1 t/m 8 geven een overzicht van de documenten waaruit de door de gemeente Maasgouw geformuleerde uitgangspunten afkomstig zijn en of naar wordt verwezen in de schriftelijke reacties volgend op het principeverzoek.

Daarnaast is de vigerende regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de door gemeente en provincie vastgestelde beleidsnota's, op gebied van kampeerbeleid en welstand, van toepassing op de herontwikkeling van camping Vijverbroek.

Deze documenten en uitgangspunten vormen de basis voor het inrichtingsplan en de hierna volgende beschrijvingen ten aanzien van de landschappelijke inpassing.





Ter plaatse van de beken dient voldoende ruimte gecreëerd te worden voor onderhoud en zichtbaarheid van de beken. De Ifterbeek grenst niet direct aan Vijverbroek. De Raambeek wel. Ter plaatse van de Raambeek is hiervoor de aanleg van een onderhoudsstrook van minimaal 2 m¹ breed, gemeten vanuit de insteek, voldoende.

Rondom het plangebied, gezien vanuit het tuin- en agrarisch gebied, wordt het bestaande groen aangepast en met gebiedseigen beplanting versterkt, zodat het terrein omzoomd wordt door een houtwal met een minimale breedte van 5 m¹. Deze houtwal, bestaande uit haagbeuken, hazelaar, struikvormige wilgen, sleedoorn of meidoornhagen in combinatie met rivierdalbomen (es, iep, populier, wilg) zorgt ervoor dat, zoals in de figuren 1 t/m 3 wordt weergegeven, het zicht op de chalets wordt weggenomen en daardoor de zichtlijnen, behorende tot het beschermde stadsgezicht, richting de kern Thorn niet worden verstoord. Maximaal 5% van deze houtwal is open te houden om vanuit het park doorzichten te creëren naar de directe omgeving.

Aan de zijde van de Kessenicherweg wordt de houtwal op twee punten onderbroken. Ter plaatse van de hoofdentree en tussen de horeca en de receptie. Hier zorgt een grote open ruimte voor de verbinding van de horeca met de recreatie. Deze groene en open ruimte geeft de benodigde lucht in het plan en zorgt voor openheid en dieptewerking aan de zijde van de Kessenicherweg en de beleving van het park. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke context van kleinschalige historische verkavelingen en met boomgaarden en houtwallen omzoomde boerderijen.

6.1

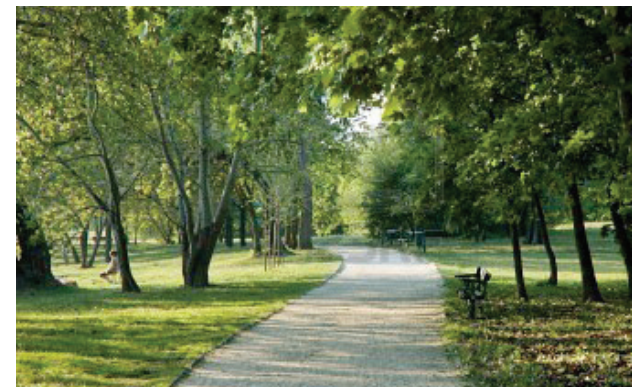
20



- Gesloten groen
- Half open groen en of nieuwe bomen
- Open ruimte
- Zichtlijnen
- C Groen omzoomde clusters. Chalets van 55 m² tot 70 m².

Doordat het horecagebouw zich op enige afstand van de Kessenicherweg bevindt, ontstaat een grote ruimte met een open en groen karakter, hetgeen voor voldoende lucht zorgt en de passerende fietsrecreant een uitnodigende inblik geeft.

6.1



6.₂

22



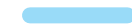
Infra.
Licht gebogen en of meanderend,
waarmee lange gevelwanden wor-
den voorkomen. Inrichting straten
lommerijk.



Centrale parkeervoorziening.



Wandelpad t.p.v. beek



Beek



Raambeek meer zichtbaar maken

6.2

Conform de parkeerkengetallentabel gemeente Maasgouw is de parkeerbehoefte als volgt berekend/vastgesteld:

45 chalets	x 1,7	= 76,5 plaatsen
1 (bedrijfs)woning	x 1,9	= 1,90 plaatsen
kantoor/ receptie (150 m ² /100)	x 3,5	= 5,25 plaatsen
restaurant (223,5 m ² /100)	x 16	= 35,75 plaatsen
opslagruimte (106,3/100)	x 0,9	= 1,00 plaatsen

Op het recreatieterrein zijn per chalet 2 parkeerplaatsen aanwezig voor recreanten en extra gasten; in totaal 90 parkeerplaatsen.

Er zijn volgens voormelde opsomming max. 44 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van de centrale voorzieningen, het restaurant en de dienstwoning. De 2 bewoners van de dienstwoning zijn als beheerders van het recreatiepark onder meer werkzaam op het kantoor/de receptie en zijn ook actief in de buitendienst. Dit betekent dat enkele parkeerplaatsen voor meerdere doeleinden/wisselgebruik aangewend kunnen/zullen worden. In het weekend en in de avonduren zal het restaurant haar maximale drukte kennen; alsdan zal er meer personeel nodig zijn dan overdag op de doordeweekse dagen. Echter, in de avonduren en in het weekend zijn de specifieke kantoorfuncties minimaal bezet. De voor laatstgenoemde functies berekende parkeerplaatsen kunnen alsdan door het personeel van het restaurant aangewend worden. Ook in deze is er sprake van dubbel c.q. wisselgebruik van parkeerplaatsen. Door het voormelde is er minder parkeerruimte nodig dan het eerdergenoemde aantal van 44 parkeerplaatsen. Het inrichtingsplan voorziet echter in 47 parkeerplaatsen ten behoeve van alle centrale voorzieningen, het restaurant en de dienstwoning, te weten 34 bij het restaurant, 6 in de parkeerkoffer voor personeel achter de receptieruimte en 7 bij de entree van het park.

In het inrichtingsplan is geen centraal parkeerterrein opgenomen, maar recreanten parkeren op eigen perceel. De overige parkeerplaatsen, zoals het tijdelijk parkeren voor de slagboom is verdeeld in kleine clusters en wordt door het omringende groen (houtwal) zoveel mogelijk afgeschermd. Er wordt niet geparkeerd langs de openbare weg, zoals in de huidige situatie, waardoor de Kessenicherweg zijn landschapelijke karakter behoudt en zichtlijnen binnen het beschermde stadsgezicht richting Thorn en het omringende landschap niet worden verstoord.

De infrastructuur voegt zich in het park als de nerf van een blad. Daardoor ontstaan, mede door de interne groenstructuur, meerdere kleine clusters van chalets en wordt het kleinschalige karakter van het recreatiepark versterkt.

De op eigentijdse wijze vormgegeven, uit hoogwaardige bouwmaterialen bestaande en verplaatsbare chalets, variëren in afmeting en oriëntatie. Mede door de meanderende wegen ontstaat een gevarieerd straatbeeld.

De huidige infrastructuur bestaat uit deels verharde wegen (alleen het cunet is aanwezig) en paden met veel kuilen, die bij regenval door de slechte afwatering grote waterplassen geeft en het terrein langdurig drassig is. In de nieuwe situatie worden de wegen geasfalteerd. De breedte wordt maximaal 3,25 m¹, om de toename van verhard oppervlak te beperken. Aan weerszijden worden stroken halfverharding aangebracht waarin het overtollige water voldoende kan infiltreren.

De vrij van beplanting gehouden strook langs de Raambeek zorgt voor meer zichtbaarheid van de beek, ruimte voor onderhoud en zal tevens gebruikt worden als wandelpad. Langs dit pad kan de verblijfsrecreant genieten van de vergezichten over het omringende landschap en de voor het gebied kenmerkende beekjes .

6.3

24



45 chalets

Om rondom voldoende ruimte te creëren voor de zowel de beken als de houtwal, is een vanuit de perceelgrenzen gemeten, tot de chalets, een bebouwingsvrije zone aangehouden van 10 m¹.

De chalets hebben een maximale bouwhoogte van 3,8 m¹, vanaf maaiveld gemeten. De houtwal en de geruime afstand van de chalets tot de perceelgrenzen zorgen ervoor dat het recreatiepark geen dissonant is, gezien vanuit de hoogwaardig landschappelijke omgeving

De chalets worden conform de brandveiligheidsvoorschriften op een onderlinge afstand van min. 5 m¹ geplaatst. Mede door het geringe aantal chalets ontstaat voldoende ruimte voor het aanbrengen van gebiedseigen groen op het park, waarmee optimaal privacy kan worden gecreëerd

