

Beeldkwaliteit / welstandnota

Recreatieterrein

Vijverbroek

14 juli 2015



Beeldkwaliteit / welstandnota
Recreatieterrein

Vijverbroek

14 juli 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
4.	Procedure	blz. 11
5.	Architectuur - uitgangspunten	blz. 12
6.	Architectuur - welstandsniveau	blz. 14
7.	Architectuur chalets - vormgeving en massa	blz. 15
7.1	Architectuur chalets - kleuren en materialen	blz. 17
7.2	Architectuur chalets - bijgebouwen en overkappingen	blz. 18
8.	Architectuur voorzieningen - situering	blz. 19
8.1	Architectuur voorzieningen - vormgeving	blz. 20

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan voor recreatieterrein 'Vijverbroek' te Thorn. De beeldkwaliteitseisen en welstandcriteria die in dit document worden beschreven zijn gericht op de architectonische vormgeving van de chalets en de centrale voorzieningen.

De uitwerking van het inrichtingsplan is in een apart document 'Landschappelijke inpassing recreatieterrein Vijverbroek' opgenomen. Hierin wordt de herontwikkeling van camping 'Vijverbroek' in relatie tot het omringende landschap beschreven. Beide documenten zijn complementair ten opzichte van elkaar.

De beeldkwaliteitseisen hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. Met het vastleggen van kwaliteitseisen en criteria wordt beoogd een architectonische samenhang te creëren en een eenduidige uitstraling op het recreatiepark tot stand te brengen.

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/gedaateerd 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's, 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 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 maximaal 50 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' - 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

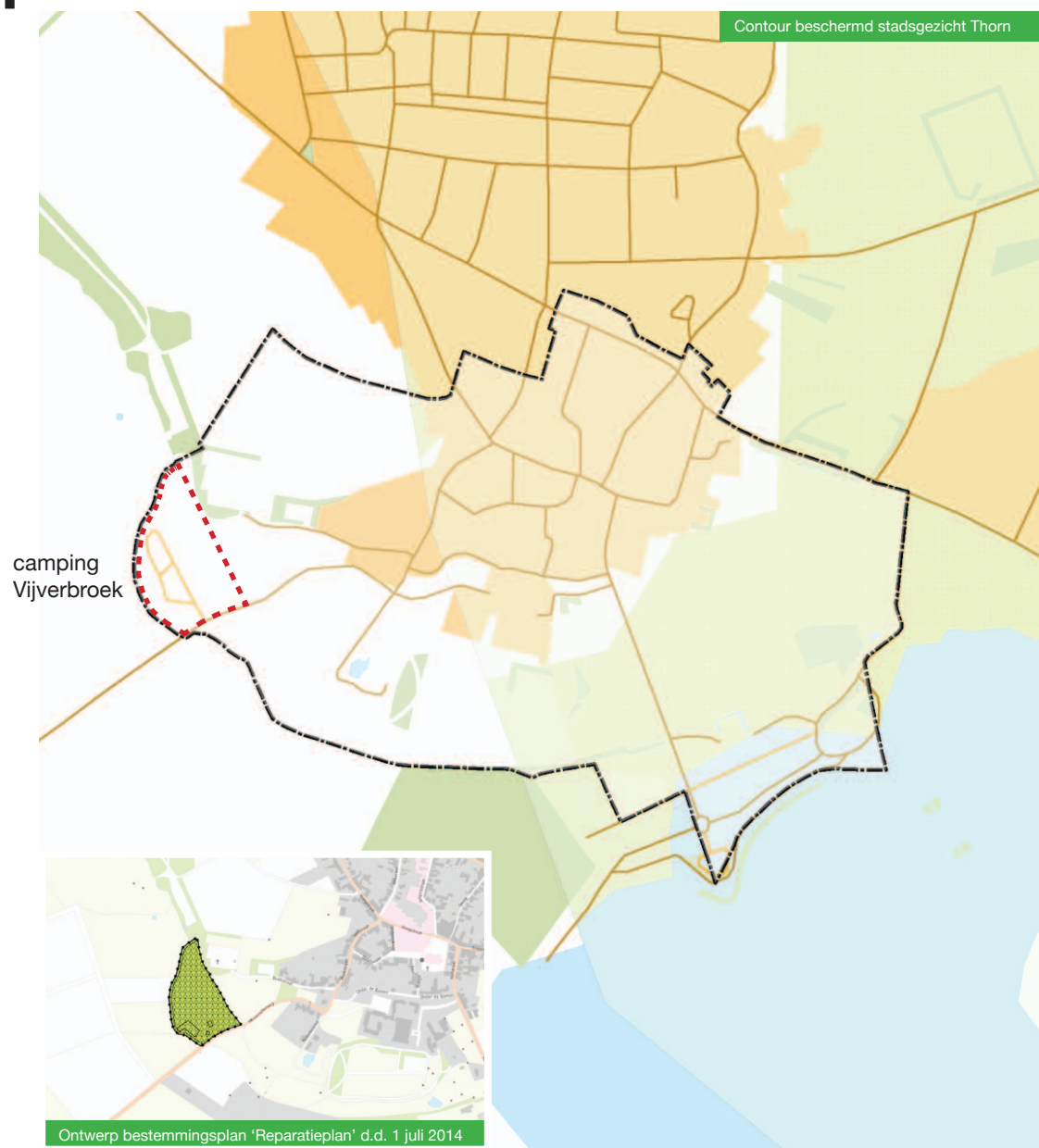


Sanitairvoorziening en kampeerterrein Vijverbroek juli 2014

3.₁

10





Op dit moment maken de percelen, kadastraal bekend gemeente Thorn, sectie C, nrs. 633 en 634 deel uit van het Ontwerp bestemmingsplan “reparatieplan” dat door de raad van de gemeente Maasgouw is vastgesteld op 18 december 2014. 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, wordt naast de nota ‘landschappelijke inpassing’ dit beeldkwaliteitplan met bijbehorende welstandcriteria opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan voor camping ‘Vijverbroek’ zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan vormt daarbij een ‘voorloper’ op het welstandstoezicht: 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.

Dit beeldkwaliteitplan is geënt op het inrichtingsplan en de structuurvisie Maasgouw 2030 en is beoordeeld door de omgevingscommissie. De kwaliteitscommissie heeft kennis genomen van het beeldkwaliteitplan.



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/v3
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

5

De beeldkwaliteitseisen en welstandcriteria 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 B&W 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 beeldkwaliteit en welstandcriteria, welke in gaan op de massa en dakvorm, de architectonische verschijningsvorm van chalets en voorzieningen en de toegepaste kleuren en materialen.

Voorbeeld; onderstaande opsomming is afkomstig uit de beleidsnota 'Richtlijnen kampeerbeleid'. In de hoofdstukken met betrekking tot 'vormgeving en massa' en 'materialen en kleuren' wordt m.b.t. tot deze uitgangspunten ingegaan op de hieruit voortvloeiende en gewenste beeldkwaliteit.

- De maximale oppervlakte van een chalet is 70 m². Voorwaarde hierbij is dat er geen vaste verankering in de grond is, het chalet binnen 24 uur demontabel is en het materiaalgebruik hout of kunststof is.
- De maximale hoogte van een chalet is 3,8 m¹ en er is sprake van 1 bouwlaag.



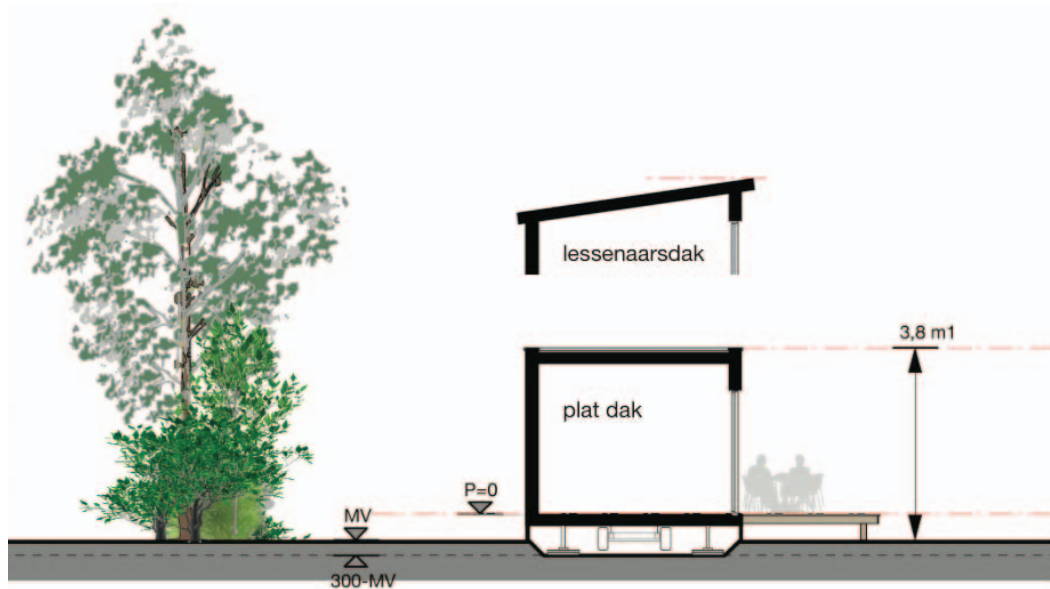
Architectuur en landschap in relatie tot beschermd stadsgezicht

Aandacht is nodig voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de randzones, zowel de beleevingswaarde van de kern Thorn als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied.

Het beleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Als gebied is, door de situering in een waardevolle en kwalitatief hoogwaardige zone van de historische kern, recreatieterrein 'Vijverbroek' welstandsgevoelig. Het gebied als geheel draagt bij aan de beleevingswaarde van de randen van de kernzone en door zichtlijnen vanuit het landschap op grote delen van de kern.

Mede door de in 'richtlijnen voor kampeerbeleid' voorgeschreven bebouwingsvoorschriften en materialisering van de chalets, de omzoomende houtwal en de ruimtelijke afstand tot de historische kern is in architectonische zin geen directe relatie aanwezig met de monumentale bebouwing in de kern. Geen directe relatie zoals bij de overgang van de noordelijke zijde van de historische kern naar de aangrenzende woonbuurten.

Nieuwe ontwikkelingen dienen gerelateerd te zijn aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied. Dit geldt met name voor de aan de voorzijde bestaande brasserie, bedrijfswoning en uitbreiding met receptiefunctie. Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen. Nieuwe bebouwing wordt gerelateerd aan de landschappelijke aspecten of is functioneel gezien aan een eigen beeldvorming en beeldkwaliteit gekoppeld.



chalet verzonken in het maaiveld



plat dak



lessenaarsdak

Mits het recreatieterrein 'Vijverbroek' landschappelijk is ingepast, zijn de kampeermiddelen functioneel gezien aan een eigen beeldvorming en beeldkwaliteit gekoppeld.

In het nieuwe inrichtingsplan is er geen ruimte meer voor het plaatsen van traditionele stacaravans. Voor recreatieterrein 'Vijverbroek' wordt in het inrichtingsplan en dit Beeldkwaliteitplan uitgegaan van de plaatsing van chalets. Deze chalets vallen in categorie kampeerterrrein II, conform het kampeerbeleid van de provincie Limburg. De chalets hebben een oppervlakte van 55 m² tot maximaal 70 m². De chalets hebben maximaal 1 bouwlaag en zijn binnen 24 uur demontabel en verplaatsbaar.

I.v.m. deze verplaatsbaarheid, zal een chalet op een chassis of een niet in de grond verankerd onderstel geplaatst worden. De begane grondvloer van het chalet is verhoogd t.o.v. het niveau van het omringende afgewerkte maaiveld.

De maximale bouwhoogte (3,8 m¹) binnen het kampeerbeleid is gericht op de landschappelijke inpasbaarheid.

De dakconstructie van een chalet is een platdak of een lessenaarsdak. Het door elkaar toepassen van deze verschillende kapvormen is toegestaan.

Chalets bestaan voorts uit enkelvoudige en of samengestelde volumes, indien aan de maximale toegestane oppervlakte en verplaatsbaarheid wordt voldaan.



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.

Het hoogwaardige materiaalgebruik en de zorgvuldige detaillering, alsmede de toepassing van grote glaspuien dragen bij aan de ontwikkeling van een hoogwaardig recreatief product met een eigen identiteit. Zo kan worden ingespeeld op de snel groeiende behoefte aan luxe 'short-stay'-accommodaties.

In architectonische zin wordt met het ontwerp van de recreatieve nachtverblijven niet voortgeborduurd op de huidige en kenmerkende typologie van mobiele chalets/stacaravans. Juist door te kiezen voor een eigen vormgeving gericht op het hogere marktsegment, ogen de chalets, ondanks dezelfde bouwmethodiek, als kleine luxe recreatiewoningen.

Het ontwerp, de materialisering en het kleurgebruik van de chalets zijn in harmonie met het omringende landschap waarbinnen 'Vijverbroek' zich bevindt. Voorkomen dient te worden dat men, te sterk, refereert aan de bebouwing binnen het beschermde stadsgezicht van de kern Thorn.



De chalets zijn in stijl en kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de omgeving en qua detaillering en gevelindeling uniform uitgevoerd. Hierdoor ontstaat een rustig straatbeeld en eenheid op het recreatiepark.

ALGEMEEN

Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen. Bij gevels een ingetogen kleurenpalet toepassen.

Felle kleuren zijn niet toegestaan. Ondergeschikte kleuraccenten moeten evenwel mogelijk zijn.

Gevelbekleding is van (gemodificeerd) hout.

Dakrandafwerking in staal, aluminium of (gemodificeerd) hout. Het materiaal van de lessenaarsdaken dient in samenhang met het gevelmateriaal vormgegeven en gedetailleerd te worden.



De chalets kunnen bestaan uit samengestelde volumes tot een maximale oppervlakte van 70 m², beide volumes dienen echter binnen 24 uur demontabel en verplaatsbaar te zijn. Aangebouwde- en vrijstaande bergingen en aangebouwde terras-overkappingen zijn niet toegestaan.



Bouwkundige dakoverstekken zijn toegestaan indien deze onderdeel zijn van de hoofdmassa en de architectuur van het chalet.

Ook pergola-constructies zijn toegestaan indien deze onderdeel zijn van de hoofdmassa en de architectuur van het chalet.





inspiratiebeeld renovatie restaurant en terras

Zowel de bestaande bedrijfswoning als gasterij 't Noewe Brook worden gerenoveerd om aan de huidige eisen van de recreant en de lokale inwoners van Thorn te kunnen voldoen.

Het restaurant wordt als volwaardige horeca gehandhaafd en zal los van het recreatiepark autonoom functioneren.

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.

De gevel van het restaurant is steenachtig, wit gekeimd en/of gestuukt.

Kozijnen en deuren zijn donker grijs, donker groen of wit.

De dakbedekking is een grijze dakpan of zink.

8.1



De entree tot het park is een relatief kleine opening in de houtwal die rondom het park wordt aangelegd.

De bestaande bedrijfswoning wordt eigentijds gerenoveerd, waarbij vormgeving en materiaalbehandeling zijn geïnspireerd uit de landschappelijke omgeving, en uitgebreid met een receptie- ontvangstruimte, kantoor- en facilitaire ruimten.

Deze receptieruimte is vooraan het park gesitueerd. Aan de ene zijde gericht op de entree van het park en aan de andere op de brink. De receptie is modern en eigentijds vormgegeven. In tegenstelling tot de bestaande bebouwing, dat een vrij gesloten karakter heeft, is het nieuwbouwdeel sterk gericht op de buitenruimte en transparant. Kleuren en materialen sluiten aan op de renovatie van het restaurant.

De gevel is steenachtig, wit gekeimd en/of gestuukt

Kozijnen en deuren zijn donker grijs, donker groen of wit.

De dakbedekking is een rode of grijze dakpan.

De overgang tussen de bestaande bedrijfswoning en het nieuwbouwdeel is afwijkend vormgegeven en gematerialiseerd en zorgt in functioneel opzicht voor een duidelijke knip tussen openbaar en privé.

Voorkomen dient te worden dat de te renoveren en uit te bereiden bedrijfswoning aan de Kessenicherweg direct refereert aan de karakteristieke historische witte bebouwing van de kern van Thorn:

- door het wit als hoofdbasiskleur van de gevels te nuanceren; bijvoorbeeld door het toepassen van een tweede gevelmateriaal;
- door het toepassen van eigentijdse architectonische abstracte detaillering bij vernieuwing van gebouwonderdelen.



Indien erfafscheidingen tussen chalets onderling en tussen chalets en openbare paden worden aangelegd, dienen dit ontworpen erfafscheidingen te zijn met een groen natuurlijk karakter passend bij het beoogde landschapsbeeld met toepassing van gebiedseigen soorten.

Bijvoorbeeld in de vorm van een haag of heg.

Verder dienen de openbare parkeerplaatsen rondom het horecagebouw te worden uitgevoerd als halfverharding met een groen natuurlijk karakter passend bij het beoogde landschapsbeeld.

Bijvoorbeeld in de vorm van gras-infiltratieoosters of betonnen splittegels ingezaaid met gras

