

Beeldkwaliteitsplan Bonafide Renaissance



zeelenberg

architectuur



Beeldkwaliteitsplan Bonafide Renaissance

opdrachtgever

BPD bouwfonds gebiedsontwikkeling
Poortweg 2
2612 PA Delft
ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl

opgesteld door

Zeelenberg Architectuur
Ouddorpse haven 3
3253 LM Ouddorp
info@zeelenbergarchitectuur.nl

datum

8 maart 2022

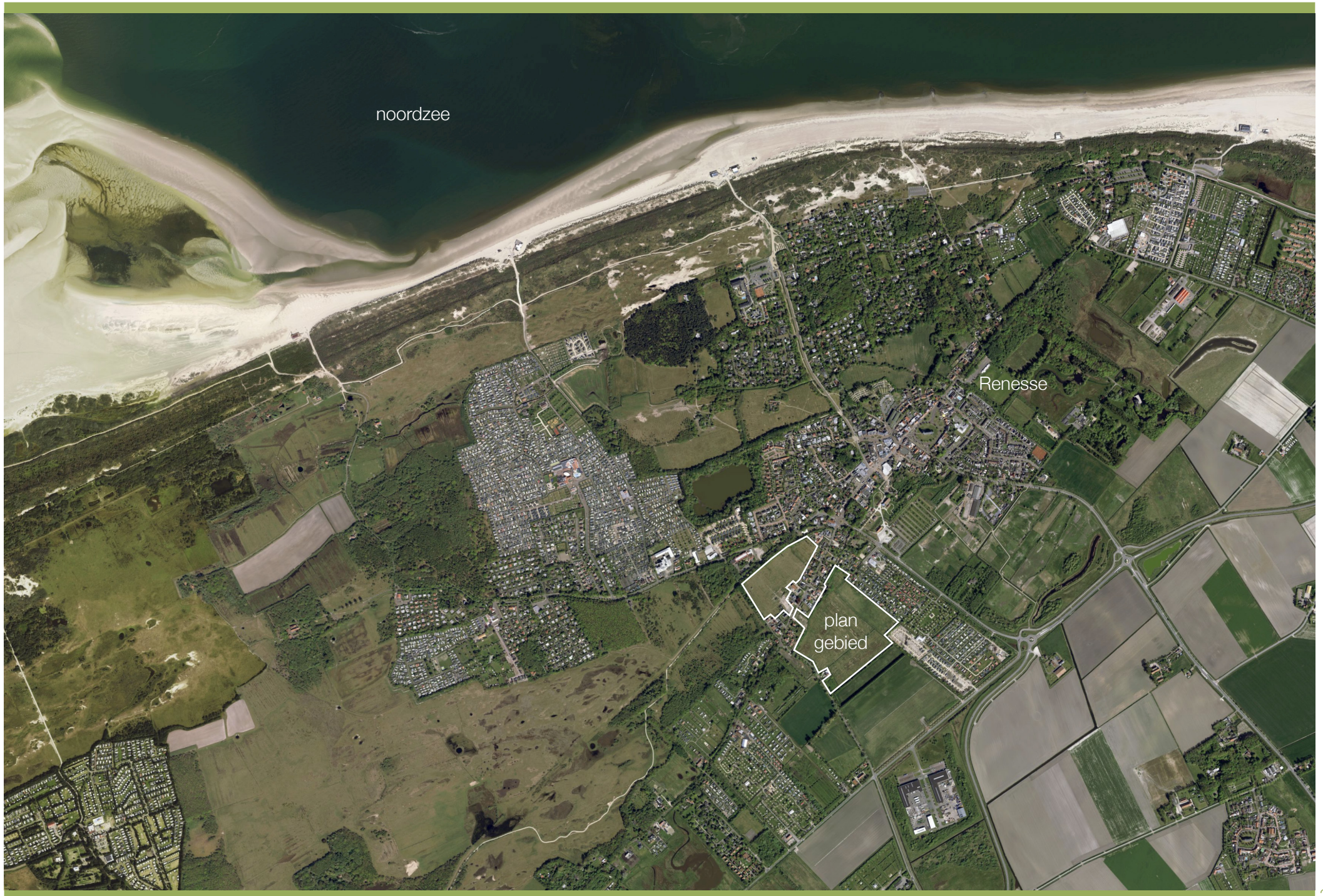
Revisie

29 maart 2022

A stylized graphic of an eye, composed of a light gray outer oval and a white inner circle, positioned behind the title.

Inhoud

1. Inleiding	04
2. Context	06
3. Beeldkwaliteit landschap	07
4. Beeldkwaliteit inrichtingselementen	09
5. Beeldkwaliteit architectuur	12
6. Begrippenlijst	18



Inleiding

Aanleiding voor dit beeldkwaliteitsplan is de geplande herstructurering van de voormalige kampeerterreinen 'De Karavaan' en 'Bona-Fide' nabij de badplaats Renesse tot één hoogwaardig, en onderscheidend resort.

In de vigerende Zeeuwse omgevingsvisie geeft de provincie aan in te zetten op een toekomstigbestendige recreatiesector die een belangrijke economische pijler blijft vormen voor Zeeland, waarbij ondernemers inzetten op het behoud en versterking van het gedifferentieerde recreatieaanbod.

BPD wil inzetten op kwaliteitsverbetering van zowel het landschap, als het aanbod in verblijfsrecreatie: van standplaatsen voor kampeermiddelen naar eigentijdse recreatiewoningen voor verschillende groepsgroottes in een landschappelijke setting.

Om de komst van deze vorm van verblijfsrecreatie planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarop een aanvulling, en bevat toetsingscriteria om de gewenste, integrale beeldkwaliteit van landschap, inrichtingselementen en architectuur te borgen tijdens het vervolgproces van voorbereiden en bouwen.

In relatie met andere beleidsdocumenten dient dit beeldkwaliteitsplan te worden gezien als appendix op de 'Welstandsnota 2012' van de gemeente Schouwen-Duiveland.



historische luchtfoto kampeerterreinen 'De Karavaan' (boven) en 'Bona-Fide' (onder).



Context

BPD bouwfonds gebiedsontwikkeling heeft Zeelenberg Architectuur gevraagd een onderscheidend en hoogwaardig plan met bijzondere architectuur te maken, waarbij verbinding wordt gezocht met de landschappelijke omgeving, en passend bij het DNA van de badplaats Renesse.

Dit masterplan uit 2021 vormt de basis waarop het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd. Het planconcept bestaat uit een openbaar toegankelijk landschap met streekeigen struwelen en bosschages rondom graslanden. Het gehele plan is autovrij bedacht, waarbij in het midden van het plangebied een centrale ruimte is voor het parkeren en opladen van auto's. De recreatiewoningen staan informeel in dit landschap en hebben een (verhoogd) terras als private buitenruimte. Gebouwde erfafscheidingen ontbreken.

Het ontwerp gaat uit van 285 recreatiewoningen op een 14,7 hectare groot plangebied.

Om de landschappelijke kwaliteit te borgen is het uitgangspunt dat de invulling ten behoeve van recreatiewoningen op het plangebied maximaal 13% is. Dit percentage is exclusief centrale voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een receptie.



Masterplan 'Bonafide', 2021, Zeelenberg Architectuur

Landschap

Uitgangspunt is dat de inrichting aansluit bij het bestaande landschap rondom het plangebied: het 'duinzoom'; overgangsgebied tussen de duinen & vroongronden en de agrarische polders.

Om de gewenste landschappelijke beeldkwaliteit te borgen gelden de volgende zeven toetsingscriteria:

1. Maximaal 13% van het plangebied wordt bebouwd ten behoeve van recreatiewoningen;
2. Er worden inheemse (loof)bomen aangeplant;
3. Er wordt inheemse struwelen aangeplant;
4. De open velden krijgen natuurlijke grasvegetaties. Deze graslanden gaan geleidelijk over in ruigte en struweel;
5. De vormgeving van de bosschages is organisch;
6. De buitenste randen van het plangebied worden landschappelijk ingericht door middel van een 2 meter hoge aarden wal met streekeigen beplanting . Aan de zuidkant van het plangebied mogen landschappelijke 'doorkijkjes' worden opgenomen in deze houtwal;
7. Het landschap zal centraal worden onderhouden op basis van een onderhoudsplan. Daarbij kan gedacht worden aan snoeien van bomen, maaien van graslanden, uitdunnen van struwelen of het verwijderen van zwerfafval.



grasland

ruigte

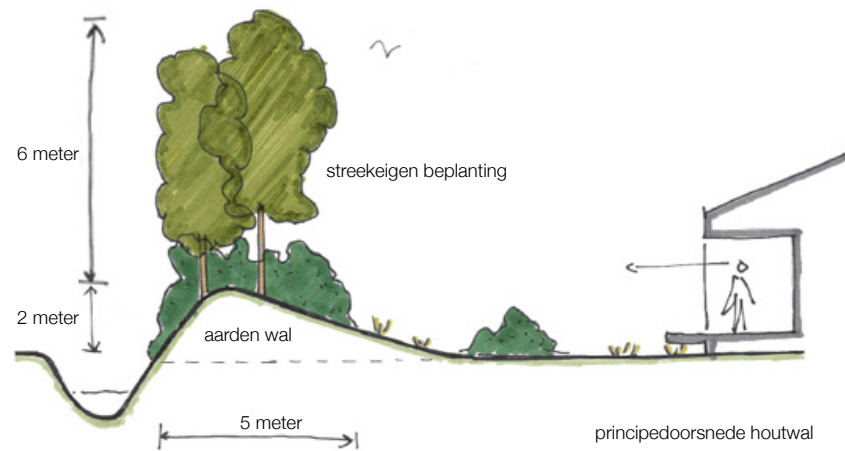
struwelen

bosschage

Landschap



inspiratiebeeld houtwal



principeddoorsnede houtwal



inspiratiebeeld landschappelijk 'doorkijkje'

Inrichtingselementen

Om de samenhang tussen de inrichtingselementen en het landschap te borgen gelden de volgende acht toetsingscriteria:

1. Parkeervoorzieningen worden landschappelijk ingericht door middel van afschermende beplanting en waterpasserende bestrating;
2. Sport/spelvoorzieningen worden landschappelijk ingericht;
3. Openbare verlichting wordt in de basis uitgevoerd als lage oriëntatieverlichting. Uitzondering vormen plaatsen waar vanuit sociale- of verkeersveiligheid extra functionele verlichting noodzakelijk is, bijvoorbeeld bij de centrale voorziening, de centrale parkeerplaats of kruispunten van wegen; hier kunnen lantaarnpalen met een landschappelijke uitstraling worden toegepast.
4. Vormgeving & materialisering van de signing past bij het landschap;
5. De parkweg wordt informeel uitgevoerd en gaat op in het grasland tussen de woningen. Langs deze weg komen stop&go-plaatsen.
6. Wandelpaden krijgen een landschappelijke uitstraling door een meanderende vormgeving en het ontbreken van kantopsluitingen;
7. Gebouwde erfafscheidingen (bijvoorbeeld houten of metalen schuttingen) zijn niet toegestaan. Noodzakelijke hekwerken, bijvoorbeeld rond kinderspeelplaatsen, dienen een landschappelijke uitstraling te krijgen.
8. Overige collectieve inrichtingselementen (bijvoorbeeld picknicktafels of bbq-plekken) krijgen een landschappelijke uitstraling.



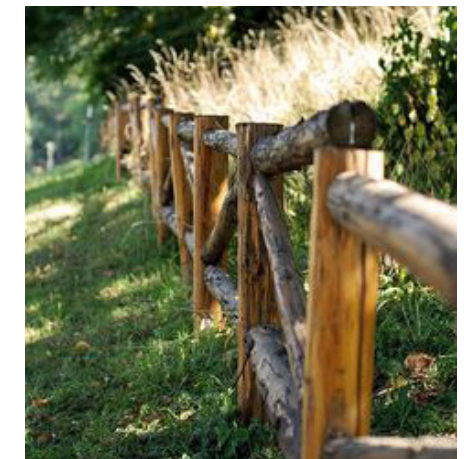
inspiratiebeeld oriëntatieverlichting



inspiratiebeeld lantaarnpaal



inspiratiebeeld signing



inspiratiebeeld hekwerk

Inrichtingselementen



inspiratiebeeld centrale parkeervoorziening met afschermende groenvoorzieningen



inspiratiebeeld waterpasserende bestrating parkeerplaatsen



referentiebeeld speelvoorziening natuurspeelplaatsen



inspiratiebeeld meanderende wandelpaden

Inrichtingselementen



inspiratiebeeld parkweg met landschappelijke uitstraling



inspiratiebeeld speelelement



inspiratiebeeld sportvoorziening (minigolf)



inspiratiebeeld bbq-plek

5 Architectuur

De positionering van de bebouwing wordt gebaseerd op het concept van een resort: kleinschalige laagbouw, informeel geplaatst en georiënteerd op de omringende natuur.

In de architectuurstijl wordt een hoge mate van samenhang nagestreefd met een rustige uitstraling, zodat het landschap beeldbepalend is.

In de vormgeving van de vrijstaande bebouwing speelt de overgang tussen binnen en buiten een belangrijke rol, bijvoorbeeld door het toepassen van glazen puien met doorgaande houten vloeren, het opnemen van veranda's of doorlopende luifels.

Materiaal- en kleurgebruik vallen samen met het landschap door het toepassen van natuurlijke materialen die in de tijd duurzaam en mooi verouderen; bijvoorbeeld hout als hoofdmateriaal aangevuld met ondersteunende materialen als (natuur)steen, zink of cortenstaal.



inspiratiebeelden van eigentijdse recreatieaccommodaties

Criteria recreatiewoningen

Voor het borgen van de architectonische beeldkwaliteit van de recreatiewoningen gelden de volgende zestien toetsingscriteria:

1. De positionering van de gebouwen is informeel en ingepast in het landschap met graslanden en bosschages.;
2. Gebouwen worden ten op zichte van elkaar verdraaid en liggen verstrooid door het plangebied.
Ter plaatste van rechte buitengrenzen van het plangebied mogen gebouwen bij uitzondering orthogonaal worden geplaatst;
3. De bebouwing wordt vrijstaand uitgevoerd. Er is minimaal 5 meter tussenruimte tussen gebouwen;
4. Gebouwen staan niet direct op de buitenste kadastrale grens van het plangebied;
5. De gebouwen zijn kleinschalig, passend bij de schaal van het landschap. Maximaal 1 bouwlaag + kap;
6. De bebouwing wordt alzijdig ontworpen, met een rustige verticale- of horizontale geleding;
7. Toegestane dakvormen zijn lessenaars- en zadeldaken. Bij toepassing van dakkapellen blijven deze ondergeschikt aan het dakvlak;
8. Gevels van de begane grond zijn geopend naar het landschap door middel van glazen puien.
Gevels van de verdieping hebben een gesloten karakter door het toepassen van kleinschalige openingen;
9. Private buitenruimtes zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp;
10. Gebouwen vormen samen één architectonische familie; er is eenheid tussen de gebouwen in vormtaal, materiaal- en kleurgebruik;
11. Gebouwen krijgen een eigentijdse uitstraling. De vormtaal is te benoemen met de kernwoorden 'eenvoudig' en 'sculpturaal';
12. De bouwmassa's mogen enkelvoudig of samengesteld worden uitgevoerd;
13. Er worden (veredelde) natuurlijke materialen gebruikt. Bijvoorbeeld hout, zink, (natuur)steen of mossedum dakbedekking;
14. Het kleurgebruik van de bebouwing is in harmonie met het kleurenpalet van het landschap;
15. Technische installaties van gebouwen worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp, en zijn niet beeldbepalend.
Bij toepassing van zonnepanelen op daken worden deze opgenomen in het dakvlak en geïntegreerd in de architectuur;
16. Vrijstaande bijgebouwen die ten dienste staan van de recreatiewoningen (zoals bijvoorbeeld tuinhuisjes of blokhutten) zijn niet toegestaan.



Uitsnede masterplan Zeelenberg Architectuur

Inrichtingsvoorbeeld

De recreatiewoningen zijn vrijstaand gepositioneerd, en ten opzicht van elkaar verdraaid.

De open zones met natuurlijk grasland zijn omzoomd door bosschages, bestaand uit ruigte, struwelen en (loof)bomen.

De parkweg, ten behoeve van laden/lossen van koffers en voor een goede bereikbaarheid van hulpdiensten, heeft een landelijke uitstraling.

Private buitenruimtes zijn uitgevoerd als verhoogd houten terras, en maken deel uit van het architectonisch ontwerp.



Artists Impression Voorontwerp Zeelenberg Architectuur



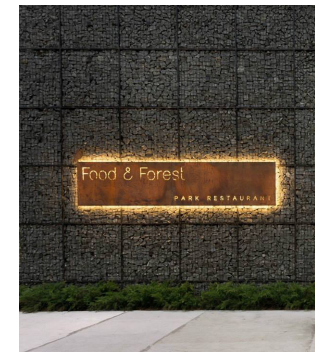


Criteria centrumvoorziening

In het planconcept wordt een centrumvoorziening opgenomen. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan functies als receptie, brasserie of fietsenverhuur. Eventueel de aanleg van een buitenbad behoort tot de mogelijk als deze landschappelijk wordt ingepast.

Voor het borgen van de architectonische beeldkwaliteit van centrumvoorzieningen gelden de volgende negen toetsingscriteria:

1. Het architectonisch ontwerp dient hoogwaardig en uitnodigend te zijn, passend in het landschap, en passend bij de eigentijdse architectuur van de recreatiewoningen;
2. Uitgangspunt is een paviljoen-vorm met karakteristiek dakoverstekken;
3. Het ontwerp mag in schaal afwijken van de recreatiewoningen zodat het voor bezoekers duidelijk herkenbaar is als openbare centrumvoorziening. Maximaal 2 bouwlagen + kap;
4. Het overkappen van buitenruimtes is toegestaan;
5. Gevelreclame is onderdeel van het architectonisch ontwerp;
6. Terrassen zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp;
7. Er worden (veredelde) natuurlijke materialen gebruikt. Bijvoorbeeld hout, zink, (natuur)steen of mossedum dakbedekking;
8. Het kleurgebruik van de bebouwing is in harmonie met het kleurenpalet van het landschap en de recreatiewoningen;
9. Technische installaties van gebouwen worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp, en zijn niet beeldbepalend.



inspiratiebeelden centrumvoorziening

Begrippenlijst

Bestemmingsplan

Een door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn geregeld.

Bijgebouw

Een gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort; meestal bedoeld als buitenberging.

Boschage

Een klein bos.

Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geleding

Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken.

Houtwal

Met kreupelhout en bomen begroeide aarden wal.

Inheems

In het gebied zelf voorkomend.

Massa

Volume van een gebouw of bouwdeel.

Meanderen

Bochtig door het landschap slingeren.

Natuurlijke grassen

Wild groeiende grasvegetaties, die niet met grote regelmatig worden gemaaid.

Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

Ruigte

Wild door elkaar groeiend en rankend gewas.

Resort

Een verblijfscomplex voor vakantiegangers, gelegen in een landelijke setting en gericht op comfort.

Signing

Visuele communicatiemiddelen om bezoekers te informeren.

Struweel

Begroeiing, gedomineerd door struiken.

Veredelen

Bewerkingen die de natuurlijke eigenschappen van bouwmaterialen verbeteren.