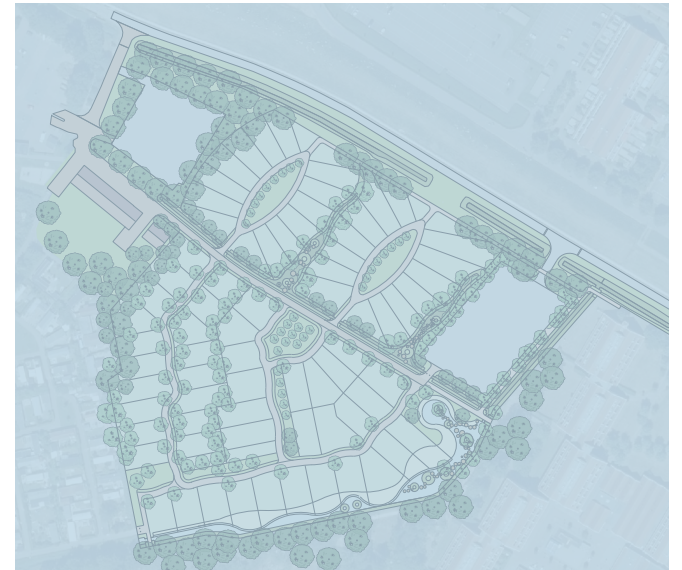


ANALYSE EN ONTWERP

VLEKKENPLAN



BRUINISSE “ONZE HOEVE”



COLOFON

BRUINISSE “ONZE HOEVE” VLEKKENPLAN

Ruimtelijke analyse en vlekkenplan

Deventer, 08-09-2021

IND-0462141-01A



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@CB5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

CB5.nl



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

anteagroup.nl

Vrijgave
Opsteller(s):
Tim Bachmayer
Remond Baselmans

Goedkeuring
Projectleider:
Edwin Oude Weenink

Datum vrijgave:
08-09-2021



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	OPDRACHTOMSCHRIJVING	5
2	ANALYSE & ONDERLIGGENDE VISIES	7
2.1	HISTORISCHE ANALYSE	7
2.2	RUIMTELIJKE ANALYSE	9
2.3	LANDSCHAP	9
2.4	DE LOCATIE IN BEELD	11
2.5	DE ANALYSE VAN HET PLANGEBIED	13
2.6	UITGANGSPUNTEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELING	15
3	VLEKKENPLAN	17
3.1	PLANKAART	17
3.2	PROGRAMMA	19
3.1	REFERENTIES	20



1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Om het recreatiegebied “Onze hoeve” in Bruinisse te herontwikkelen tot een recreatiepark voor recreatiewoningen wordt namens de eigenaar een vlekkenplan opgesteld. Het betreft ca. 76 recreatiewoningen. Het vlekkenplan dient opgesteld te worden ter motivatie van de specifieke casus “Onze Hoeve”.

Het traject omvat twee sporen, het planologische spoor om de ontwikkeling mogelijk te maken en het stedenbouwkundige en landschappelijke spoor om aan te tonen dat er ter plekke een kwalitatieve ontwikkeling kan plaatsvinden.

1.2 OPDRACHTOMSCHRIJVING VLEKKENPLAN

De opdracht luid om de ontwikkeling van 76 recreatiewoningen (met elk ca. 300m² grondoppervlak, totaal ca. 13% bebouwd oppervlakte) mogelijk te maken binnen de gestelde beleidskaders en het landschappelijke raamwerk.

Het opstellen van het vlekkenplan dient de dialoog omtrent de ontwikkeling van het recreatiegebied “Onze Hoeve” kwalitatief richting te geven. De ontwikkeling dient aan te sluiten op het lokale Zeeuwse DNA. Aanwezige landschappelijke waarden, zoals waterstructuren en waardevol groen, dienen versterkt te worden al dan niet behouden te blijven.

Oppervlakte terrein Onze Hoeve			
Perceel kadastraal bekend, sectie, nummer		groot m ²	
H	382	4910	
H	1080	18200	
H	1 t / m 90	11536	
H	1547	6534	parkeerterrein zijde Aqua State
H	1548	4736	terrein rondom parkeerterrein zijde Aqua State
H	374	640	
H	1550	636	
Totaal		47192	
Totaal incl. 50% H1547		43925	

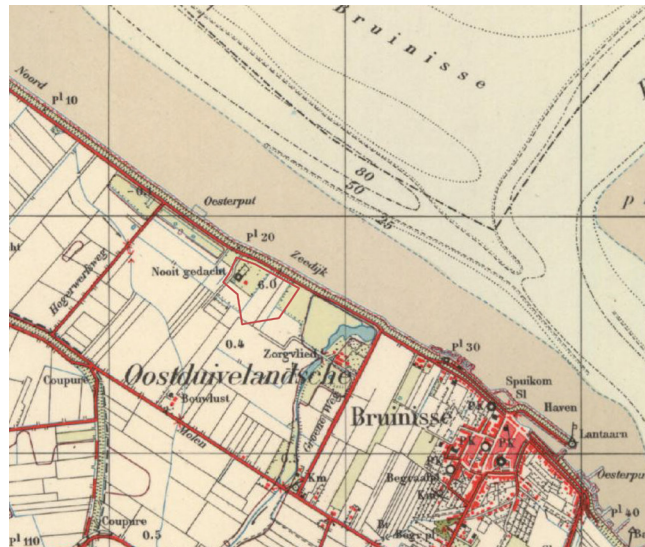
Mogelijkheden bebouwd oppervlak bij 13% *			
bebouwd oppervlakte terrein 13% in m2	5710		
bebouwd oppervlakte per woning in m2	90	63	woningen
bebouwd oppervlakte per woning in m2	80	71	woningen
bebouwd oppervlakte per woning in m2	75	76	woningen
bebouwd oppervlakte per woning in m2	70	82	woningen

* dienstwoning en receptiegebouw hoeven geen deel uit te maken van oppervlakteberekening

Programma en oppervlaktes Onze Hoeve



Topografische kaart omstreeks 1800, een duidelijke structuur wordt gerealiseerd die tot op heden terug te vinden is in het gebied. (Topotijdreis)



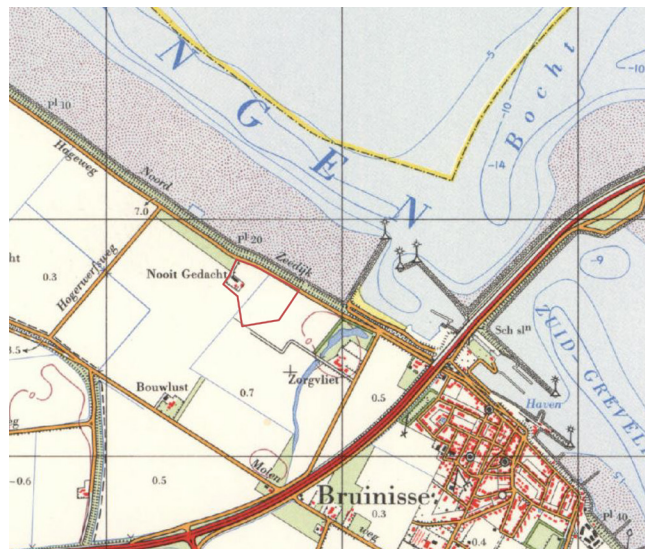
Topografische kaart omstreeks 1950, voorafgaande aan de watersnood-ramp. (Topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 1990, de eerste voltooide recreatieparken en campings aan de Hageweg. (Topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 1900, agrarische percelen en kreken domineren het land. (Topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 1965, Na de opening van de Grevelingendam. (Topotijdreis)

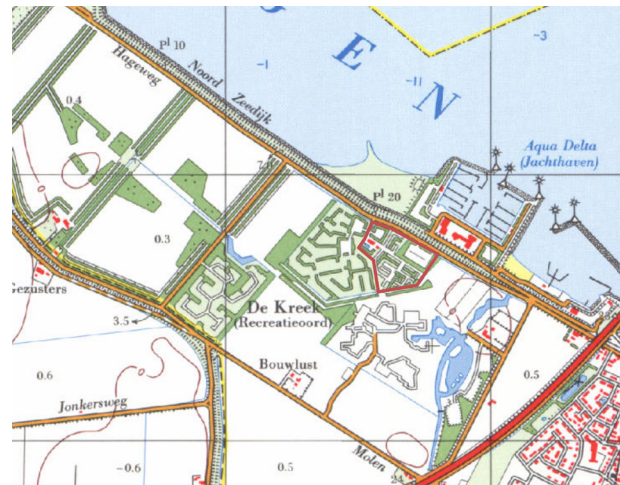


Topografische kaart omstreeks 2010, een reeks autonome recreatieparken zet de trend voor de Hageweg. (Topotijdreis)

ANALYSE & ONDERLIGGENDE VISIES

2.1 HISTORISCHE ANALYSE

Bruinisse is een dorp gelegen in het uiterste oosten van Schouwen-Duiveland, in de provincie Zeeland. Rond 1468 werd het oostenlijk deel van Duiveland bedijkt. Kort hierop werd het vissersdorp Oost-Duiveland gesticht, hedendaags bekend onder de naam Bruinisse. Bruinisse wordt evenals diverse andere Zeeuwse kust dorpen gekenmerkt door het leven aan, maar ook strijd tegen het water. Tot op de dag van vandaag zit bijvoorbeeld de mosselkweek in het DNA van het dorp. Tot midden 1900 werd Bruinisse en het omliggende landschap gekenmerkt door visserij gerelateerde programma's langs de kust, zeedijken, kreken, (kleinschalige)fruitboomgaarden nabij boerderijen en agrarische percelen.



Topografische kaart omstreeks 1980, de eerste recreatieparken en campings beginnen hun vorm aan te nemen. Ze laten de onderliggende structuur vaak volledig los. (Topotijdreis)

Dit sluimerende Zeeuwse landschap werd 1953 wakker geschild door de ingrijpende watersnoodramp. Als reactie op dit natuurgeweld werd de Grevelingendam als onderdeel van de Deltawerken ontwikkeld. De ontwikkeling van de Grevelingendam bracht naast veiligheid echter ook diverse ruimtelijke consequenties en ontwikkelingen met zich mee. Zo vormt de N59 - Grevelingendam een fysieke scheiding tussen Bruinisse en het hiernaast gelegen landschap, maar vergoot deze structuur in zekere zin de bereikbaarheid van het gebied.

Het is naast de allure van de Zeeuwse kust ook deze bereikbaarheid die de ontwikkeling van diverse recreatieve voorzieningen in het gebied in de hand werkte. In de kaart hiernaast ziet men hoe in de jaren zeventig zowel de jachthaven “Aqua Delta” vorm kreeg als ook diverse campings en eerste recreatieparken. De parken kenmerken zich door hun autonome wezen en laten het onderliggende landschap vaak volledig los. De ontwikkeling van de recreatieparken is tot op heden in volle gang bezig: steeds luxer en de traditionele kampeerplaatsen worden verdrongen door recreatiewoningen. Door de schaal worden de recreatieparken steeds meer autonome structuren in het landschap. Om zich van de concurrentie te onderscheiden dienen de parken een sterke identiteit te krijgen.





Laan- en wegbeplanting heeft een verkoelend effect op warme dagen. Daarnaast is het ook een belangrijk element voor het gebied. (Atlas van Zeeland als bron)



Het toepassen van erfbeplanting draagt bij aan privacy van de individuele kavels, maar ook de Bosvisie Zeeland. (Atlas van Zeeland als bron)

2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

De planlocatie bevindt zich omsloten door twee andere recreatieparken aan de Hageweg. Het gebied kenmerkt zich op hoger schaalniveau door de lappendeken aan recreatieparken die elk hun eigen thematiek en verkavelingspatroon hanteren, los van het Zeeuwse cultuurhistorisch-landschap.

Het autonome karakter van de recreatieparken wordt onderstreept door dichte bosschages en bomenrijen die het zicht nemen vanaf de Hageweg op de desbetreffende parken. De parken hebben evenzo geen directe relatie met de overzijde van de dijkstructuur, wel zijn er diverse wandelpaden die de parken met de overzijde verbinden. Wellicht kan men stellen dat de lappendeken die zich heeft gevormd tussen Hageweg en Oudendijk een nieuwe landschappelijke vormtaal

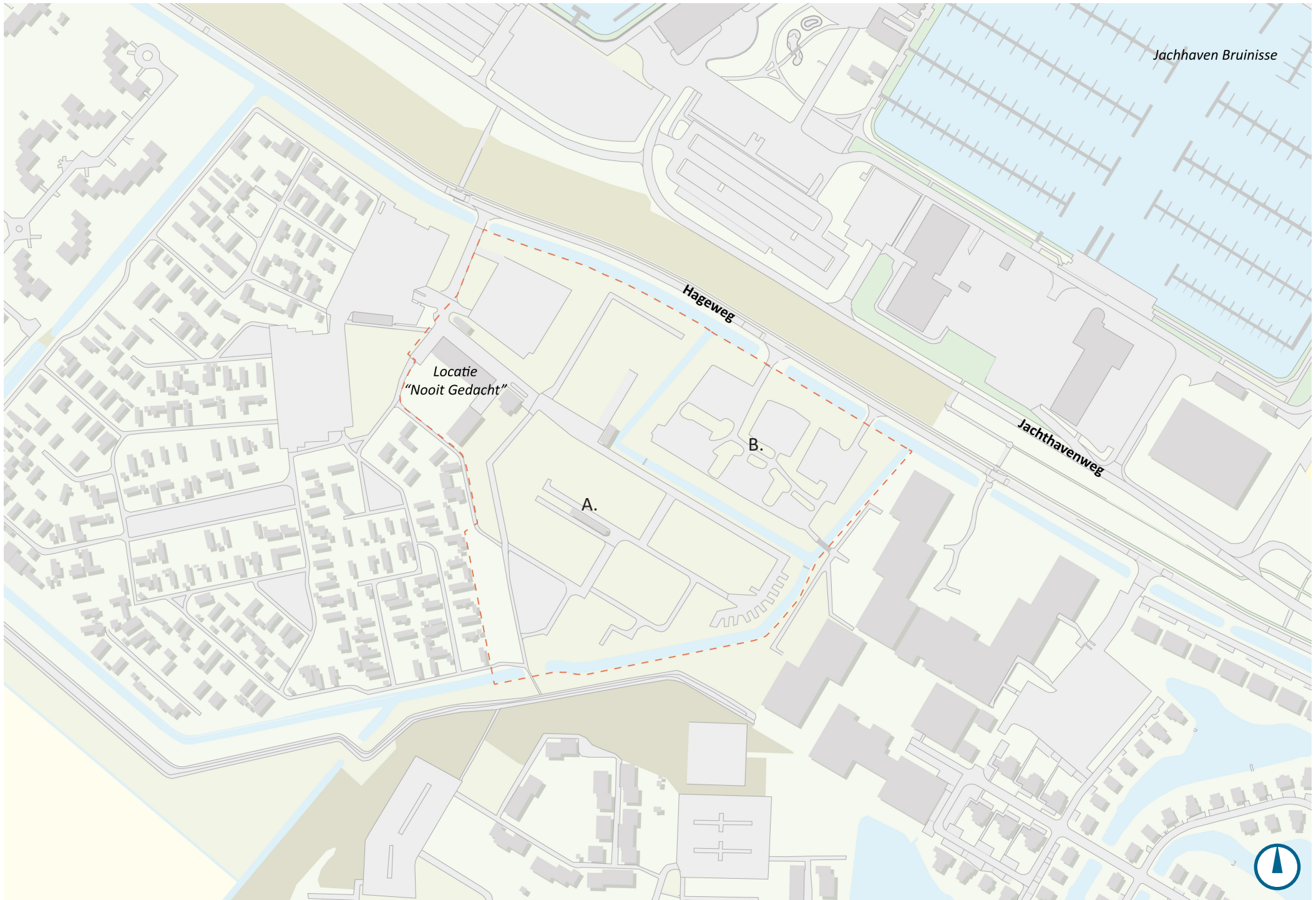
betreft waarin zowel het autonome karakter een rol speelt, als ook typerende Zeeuwse landschappelijke elementen.

2.3 HET LANDSCHAP

Binnen de “Bosvisie Zeeland” worden diverse zoekgebieden voor landschappelijke waardecreatie gedefinieerd. Het plangebied schikt zich volgens deze visie voor het toepassen van laan- en wegbeplanting, maar ook diverse erfbeplantingen en erfafscheidingen. Het toepassen van deze elementen kan een toekomstig ontwerp versterken en dragen bij aan de beleidsdoelstellingen van de Bosvisie.



Bosvisie Zeeland (Atlas van Zeeland als bron)



2.4 DE LOCATIE IN BEELD

Het plangebied omvat ca. 4,9 ha, waarvan elementen als de boerderij “Nooit Gedacht” en het parkeerterrein behouden zullen blijven.

Het huidige patroon van locatie A. kent een rationele ruimtelijke opzet en schaal en maat (ca. 120 m²) van de plaatsen die gebruikelijk is voor campingterreinen. De locatie A. is omsloten door een watergang die de afwatering van het terrein verzorgd. De hoofdentree bevindt zich bij de boerderij aan de westzijde.

Locatie B. wordt deels betrokken bij de ontwikkeling. Zo zal kavelnummer 1548 volledig in de ontwikkeling mee gaan, maar kavelnummer 1547 maar voor 50%. De overige 50% van kavelnummer 1547 zal de functie als parkeerplaats behouden.

Locatie A & B zullen in de toekomstige ontwikkeling als een geheel worden beschouwd om tot een integraal en kwalitatief hoogwaardig ontwerp te komen.



De kadastrale grenzen van het gebied





De groene randen zijn duidelijk te herkennen op de luchtfoto. (Globespotter)



Men ziet door de groene randen, groene intieme kamers ontstaan (Globespotter)

2.5 DE ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

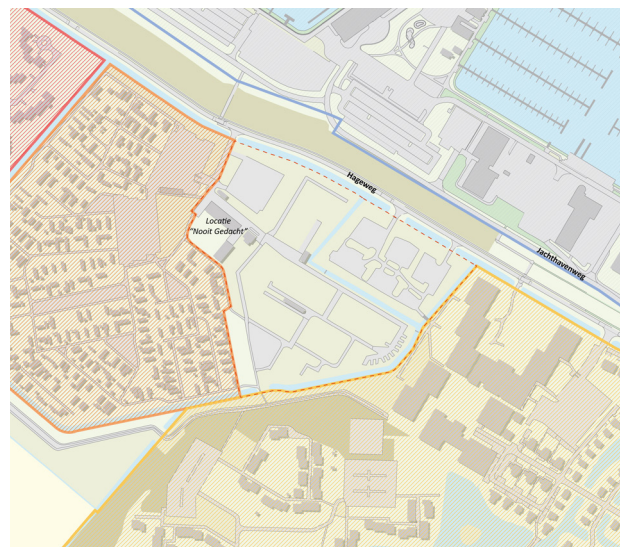
Het plangebied kenmerkt zich door hoge en dichte bosschages die voorheen de standplaatsen van elkaar scheidde. De dichte bossages vormen tegenwoordig kamerstructuren, wat ongebruikelijk is voor het Zeeuwse landschap.

De bestaande groenstructuren kunnen met enkele aanpassingen (selectief kappen en rooien) wel een tweede leven krijgen in een toekomstig ontwerp in de vorm van laan-, weg- en erfbeplanting.

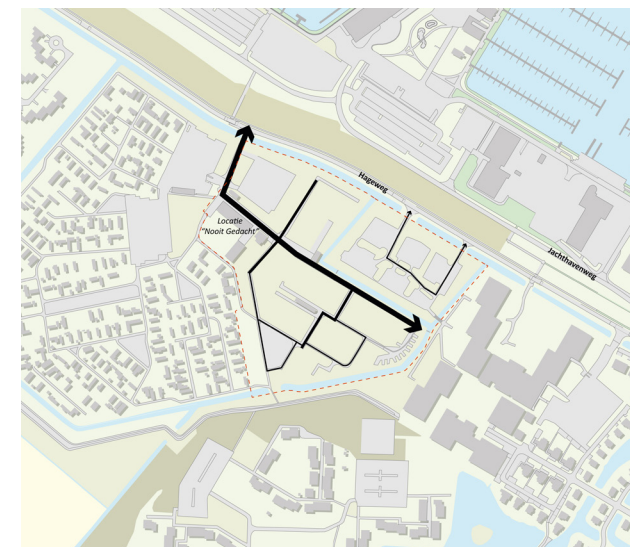
Wat betreft de structuur werd eerder al gesteld dat de parken aan de Hageweg autonoom zijn van karakter maar ook elk hun eigen thematiek en verkavelingspatroon hanteren. Een ontwerp voor de locatie kan reageren op zijn landschappelijke

context, echter deze is zeer beperkt doordat het park grotendeels is omgeven door andere parken. Strukturelementen op en rond het terrein zoals de watergang en de dijk zijn ontwerpaanleidingen voor het vervolg.

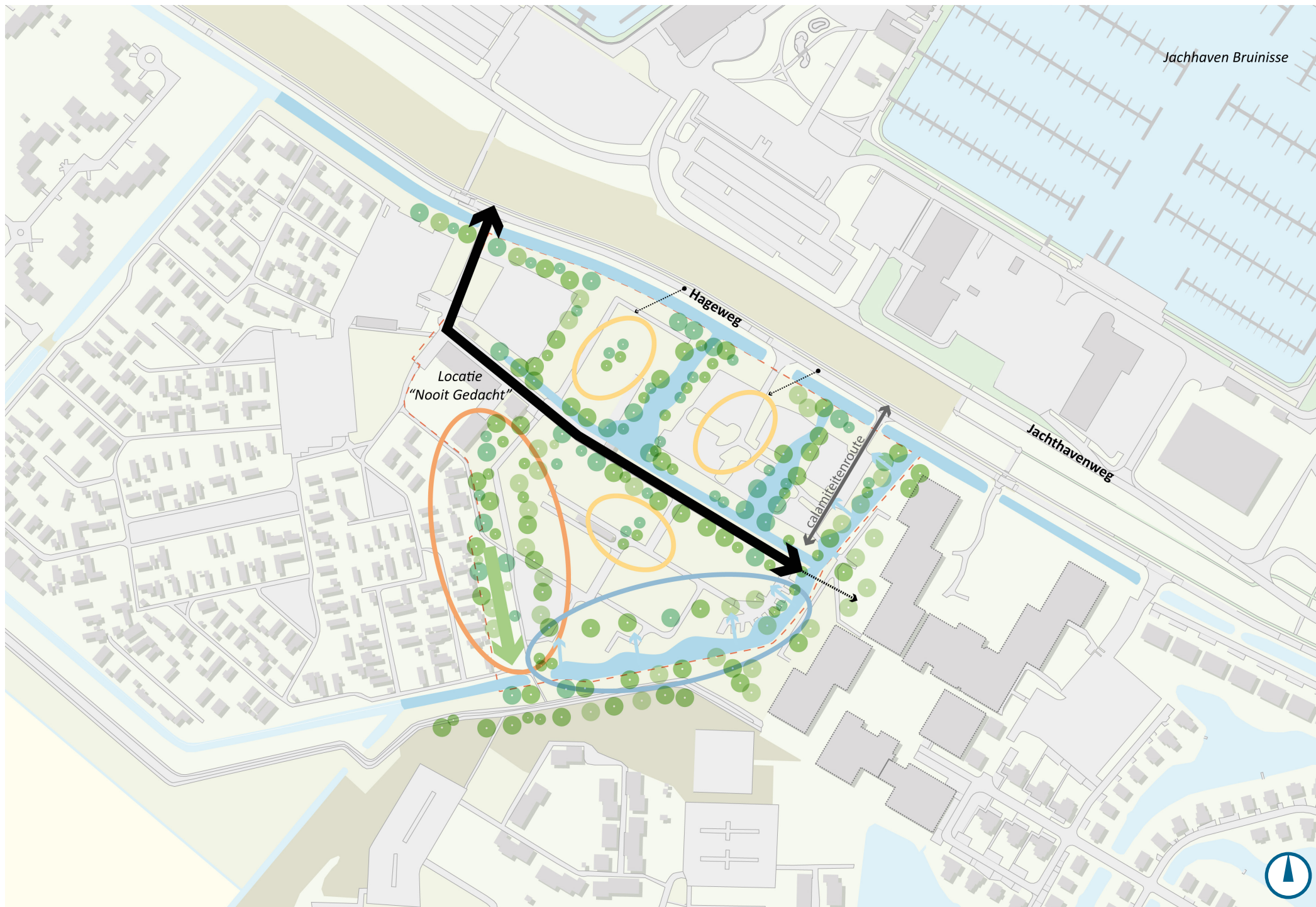
De huidige hoofdontsluiting binnen het plangebied ligt op een gunstige locatie en zorgt voor een goede bereikbaarheid van het plangebied.

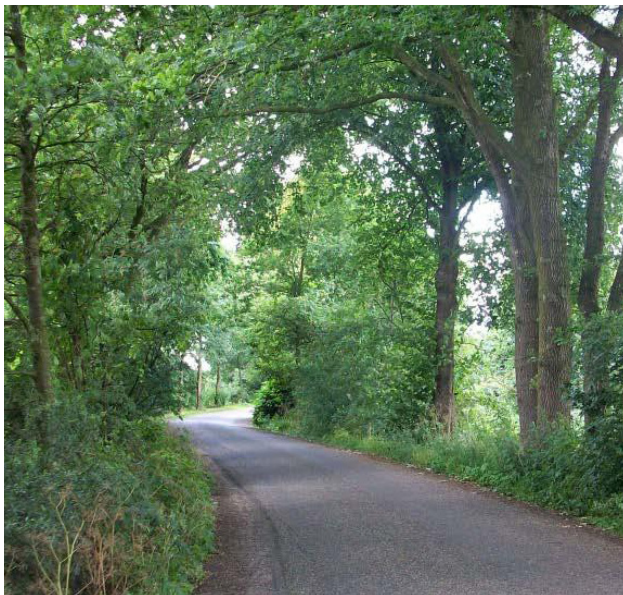


Verblijf versus programma. De recreatieparken en campings vormen autonome clusters zuidelijk van de Hageweg. Het programma bevindt zich voornamelijk noordelijk hiervan.



Ontsluiting. Er bevindt zich een duidelijke hoofdstructuur binnen het plangebied die eindigt aan de oostenlijke rand.





Laan- en wegbeplanting, wordt toegepast (of in stand gehouden) langs verharding.



Fruitbomen kunnen worden toegepast als typerend Zeeuws element.

2.6 UITGANGSPUNTEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELING BINNEN HET PLANGEBIED

Het plangebied beschikt over diverse kwaliteiten die meegenomen of versterkt kunnen worden in een toekomstige ontwikkeling.

Zo kunnen de eerder genoemde groenstructuren zo worden aangepast dat ze belangrijke zichtlijnen mogelijk maken of accentueren, maar ook bijdragen aan de kaders van de “Bosvisie Zeeland”. Diverse parken schermen het zicht volledig af vanaf de Hageweg richting het park. Binnen het plangebied zou men juist fraaie zichtlijnen kunnen creëren om zicht te bieden op het hoogwaardige verblijfsmilieu.

Zoals eerder genoemd in de historische analyse

kenmerkt Zeeland zich door haar eindeloze verwevenheid met het water. Elementen als kreken en waterpartijen in het land spelen hier ook een belangrijke rol in. De watergangen binnen het plangebied bieden de kans om verblijfsferen langs het water te realiseren. De bestaande hoofdstructuur binnen het plangebied dient waar mogelijk behouden te worden. Daarnaast kan een van de huidige aansluiting aan de Hageweg benut worden voor een calamiteitenroute.

Tot slot zijn er diverse landschappelijke elementen die thematisch benut kunnen worden, zoals; laan- en wegbeplanting, erfbeplanting en fruitboomgaarden. De verschillende elementen maakten het mogelijk om een drietal verblijfsmilieus te creëren.



De bestaande waterstructuren kunnen worden uitgebreid om waterspelen en -recreatie mogelijk te maken.



Verblijven met zicht op water.



VLEKKENPLAN

3.1 PLANKAART

Het vlekkenplan laat de rationele structuur die voorheen te vinden was binnen het plangebied grotendeels los. Elementen die behouden blijven zijn de hoofdontsluiting, die in het ontwerp als laan uitgevoerd wordt en de entree.

De dichte bosschage en standplaatsen maakt plaats voor een drietal sferen.

Verblijven in de fruitboomgaard

Dit gebied kenmerkt zich door zijn halfopen verschijningsvorm en centraal gelegen groenplekken. De bebouwing oriënteert zich op een gezamenlijke



Sferen binnen het plangebied

verblijfsruimte die beschikt over diverse hoogstamfruit soorten, typerend voor het Zeeuwse landschap. Vanaf de Hageweg is er zicht op drie van deze hofjes, zonder inbreuk te doen op de privacy van de recreanten. De hofjes zijn ideale recreatieplaatsen voor gezinnen met kleine kinderen door de centrale speelplek.

Verblijven in de bosrand

Verblijven in het groen wordt mogelijk gemaakt door een deel van de bomen en struiken te behouden en nieuwe aanplant op de randen van de kavels. De recreatiewoningen worden in het midden van hun perceel geplaatst en omgeven door robuust groen, wat bijdraagt aan een besloten en intieme verblijfsplek met veel privacy.

Verblijven aan het water

De relatie met het water is onmisbaar in Zeeland en zal ook zijn plek krijgen binnen het plangebied. De watergang aan de oostzijde wordt verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Een deel van deze recreatiewoningen krijgen een plek aan de watergang, het andere deel bevindt zich op korte afstand. In het gebied ligt een specifieke waterspeeltuin.

Water is een centraal thema en komt terug op meerdere plekken in de vorm van speelplekken en -aanleidingen.



3.2 PROGRAMMA

Het gesuggereerde programma van 76 units wordt volgens het huidige model behaald. De drie gebieden binnen het plangebied beschikken over de volgende oppervlaktes (afgerond op tientallen).

Verblijven in de fruitboomgaard

Hoeveelheid units: 38
Oppervlakte: 12.800 m²

Verblijven in de bosrand

Hoeveelheid units: 19
Oppervlakte: 6.000 m²

Verblijven aan het water

Hoeveelheid units: 19
Oppervlakte: 6.200 m²

Het plangebied

Hoeveelheid units: 76
Oppervlakte: 25.000 m²

3.3 REFERENTIES

Verblijven in de fruitboomgaard



Verblijven in de bosrand





Verblijven aan het water





Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

info@CB5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com