

HET OVERSTICHT



foto: Google maps

Recreatieterrein Bavelds Dennen

B E E L D K W A L I T E I T P L A N

1. inleiding

Bungalowpark Bavelds Dennen is gelegen ten noordwesten van de kern Noord Deurningen in de gemeente Dinkelland. Het ruim opgezette bungalowpark is gelegen op een voormalig boeren erf. Centraal op het terrein is de voormalige boerderij gelegen. Deze boerderij is omgebouwd tot restaurant Fox. Naast dit restaurant is een royale vijver aangelegd.

De recreatiebungalows op het terrein zijn bijna allemaal van het zelfde type. Veel van deze recreatiebungalows zijn in particulier bezit en hebben in de tijd per bungalow verschillende wijzigingen ondergaan. Deze recreatiebungalows zijn veelal tussen het hoge groen op het terrein gelegen.

Rond restaurant Fox zijn een aantal moderne recreatiewoningen gepland en gebouwd. De architectonische kwaliteit van deze recreatiewoningen en de vormgeving van deze gebouwen verschilt sterk van de bestaande recreatiebungalows op het park. Deze door ontwerper Piet Boon ontworpen recreatiewoningen zijn modern vormgegeven.

Het bestemmingsplan voor het terrein waarop al deze recreatiebungalows en recreatiewoning zijn geplaatst (of worden geplaatst) wordt aangepast. De wijziging betreft onder andere een verruiming van de grootte van de recreatiebungalows / recreatiewoningen. De maximale grootte van 200 m² wordt verruimd naar 300 m². Verwacht mag worden dat dit grote invloed zal hebben op het uiterlijk van de bestaande, relatief kleine, recreatiebungalows. Doordat de recreatiebungalows meerdere eigenaren kennen en de uitbreidingsmogelijkheden sterk vergroot worden mag verwacht worden dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het park onder druk komt te staan. Dit is de reden voor de wijziging van de regelgeving welke betrekking heeft op de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving.

De welstandsnota van de gemeente Dinkelland geeft aan dat voor de Bavelds Dennen de welstandscriteria gelden voor recreatieparken en vakantiewoningen. Het is algemeen beleid dat een minimum aan ruimtelijke kwaliteit waarborgt. Onvoldoende voor de ambitie van recreatiepark Bavelds Dennen.

De gemeente Dinkelland heeft Het Oversticht gevraagd voor het terrein Bavelds Dennen nieuwe welstandsbeleid met toetsingscriteria, op te stellen om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden en te versterken



2. ruimtelijke situatie

stedenbouwkundige ligging

Het recreatieterrein Bavelds Dennen is gelegen in het Kampen- en Esselandschap ten noordwesten van de kern Noord Deurningen. Het terrein is gelegen aan de Johanninksweg. Hoewel het omliggende gebied landschappelijk oogt, is de invloed van het nabij gelegen tuincentrum Oosterik groot. Zowel vanuit de Johanninksweg als ook vanuit de Venweg zijn de bedrijfsgebouwen van dit tuincentrum zichtbaar. Anders om zijn ook de recreatiebungalows zichtbaar vanaf deze wegen. Het groen rond de recreatiewoning is echter dominant.

aanzicht terrein in het gebied

Het recreatieterrein kenmerkt zich door haar groene karakter. Het lijkt vanaf de openbare wegen een bosperceel. De enkele recreatiebungalow die zichtbaar is van de weg verraad dat er in het bosperceel een bungalowpark gesitueerd is.

De entree tot het recreatieterrein is daarbij bescheiden en onopvallend vormgegeven. Op het ogenblik van het schijven van dit beeldkwaliteitplan zijn enkele reclame-uitingen ter plaatse van de hoofdentree aan de Johanninksweg hier nadrukkelijk in beeld.

ontsluiting van het terrein

De hoofdontsluiting op het terrein is nog de oorspronkelijke laan die naar het oorspronkelijke boerenerf leidde. De bestaande bebouwing op dit erf is nu getransformeerd in restaurant Fox.

Wie over de laan rijdt ziet in één oogopslag de hoofdropzet van het recreatieterrein. Het ruime erf rond de voormalige boerderij en de vijver naast de boerderij geven het terrein hier haar royaal karakter.

Achter de vijver en achter de boerderij zijn de oorspronkelijke recreatiebungalows in al in het groen herkenbaar. De nieuwe "Piet Boon recreatiewoningen" aan de vijver gesitueerd vallen door hun kleurstelling minder op tegen het groen.

Langs de oever van de vijver zijn de twee dubbele recreatievilla's gerealiseerd. Deze recreatiewoningen vallen op door hun moderne vormgeving. Een vormgeving die elders op het recreatieterrein niet voorhanden is.

Veel van de oorspronkelijke recreatiebungalows zijn gelegen in hoog opgaand groen. De wegenstructuur van geasfalteerde smalle wegen leidt naar elk van de 126 recreatiebungalows.

De wegen zijn smal en de tuinen zijn voorzien van hoog groen. Hier mist het park haar overzichtelijkheid. Daar komt bij dat er hekwerken en schuttingen zijn geplaatst die de ruimtelijke kwaliteit hier nadelig beïnvloeden. De privacy van de gebruikers van de recreatiebungalows lijkt hier het uitgangspunt.

inrichting van het terrein

De hoofdropzet van het terrein is helder. Dit komt doordat de hoofdontsluiting een laan betreft die leidt naar de oorspronkelijke boerderij (nu restaurant Fox). Het gebied rond restaurant Fox is open waardoor er rond om zicht is. Als tweede zichtpunt komt de centraal gelegen vijver vanuit de laan in het zicht. Rondom de vijver en de open ruimte rond restaurant Fox zijn de recreatiewoningen in het groen gesitueerd.

De laan geeft ook toegang tot de verdere ontsluiting van het recreatieterrein. Hoewel er in eerste instantie een ringweg op het terrein lijkt te zijn gerealiseerd is dit niet zo. De twee aftakkingen aan de centrale laan leiden naar twee gebieden met de oorspronkelijke recreatiebungalows. De nieuwe recreatiewoningen rond de vijver zijn ontsloten door één van de twee aftakkingen.

Op het centrale open deel van het terrein, aan de hoofdontsluiting, is een algemene parkeerplaats gestieerd. Deze parkeerplaats wordt opgedeeld door schuttingen. Dit heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.





Legenda:
 lichtgroen: plangebied Bavelds Dennen
 donkergroen: bosgebied

recreatiebungalows

Er zijn op het recreatieterrein een groot aantal recreatiebungalows gerealiseerd. Er is ruimte voor maximaal 137 recreatiewoningen in het gebied. Er zijn hierbij twee hoofdgroepen te onderscheiden.

- 1/. het oorspronkelijke type recreatiebungalows,
- 2/. het type "Piet Boon recreatiewoning".

- 1/. Het basistype is de oorspronkelijke uniform vormgegeven recreatiebungalow. Deze woningen zijn vrijstaand gebouwd.
- 2/. Het type "Piet Boon" behelst twee typen en zijn twee-onder-één-kappers. Nog niet alle geplande "Piet Boon woningen" zijn gerealiseerd.

1/. Het basis type recreatiebungalow / de oorspronkelijke recreatiebungalows lijken uniform ontworpen. De hoofdvorm is een rechthoekige volume van één bouwlaag met daarop een flauw helend zadeldak. De woningen zijn alzijdig vormgegeven zonder nadrukkelijke voor- en achterkanten. De woningen zijn (nagenoeg overal nog) opgetrokken uit baksteen. Het baksteen heeft een gele tint. De daken zijn voorzien van antraciet kleurige dakbedekking. Doordat veel recreatiebungalows in particulier bezit zijn is het overgrote deel van deze recreatiebungalows nu afwijkend gedetailleerd en van diverse kleuren voorzien. Zo zijn er recreatiebungalows met gemetselde gevels die wit of licht blauw zijn gesaust. Maar er zijn ook recreatiebungalows in wit stucwerk. Voor de daken zijn dakpannen standaard, maar stalen dakpanplaten komen ook voor.

Bij de recreatiebungalows valt op dat de (architectonische / bouwkundige) kwaliteit van de woningen sterk verschillend.

2/. De onlangs geplaatste recreatiewoning van "Piet Boon" aan de vijver kenmerken zich door een éénlaags volume met plat dak in zwart hout potdekselwerk voor de gevels en naturel zink voor de daken. Deze daken zijn platte daken met dakschilden, geen kappen. Een ruimtelijk accent bij deze recreatiewoningen zijn de pregnant vormgegeven schoorstenen aan de achterkant van de woningen. Nog niet alle bouw mogelijkheden van dit type zijn gerealiseerd.

Uitgangspunt bij het ontwerp "Piet Boon" was een ander type recreatiewoning te ontwerpen dan dat er al was op het recreatieterrein. De

woningen heten Lodges en zijn innovatief vormgegeven, waarin luxe en kwaliteit belangrijke belevingsfactoren zijn. In het totaal zijn er 11 lodges gepland, waarvan er 4 al gerealiseerd zijn.

De lodges zijn strak en eenvoudig van vorm vormgegeven. De veranda boven het water is een buitenruimte die voortkomt uit het interieur van de woning. Hier is nadrukkelijk een ruimtelijke verbinding gemaakt tussen binnen en buiten. Dit in tegenstelling tot de voorzijde van de woningen die juist gesloten overkomen. Hier oogt de woning sober en strak.

De woningen zijn middels structureel groen goed in de omgeving ingepast.

andere bouwwerken

Naast de recreatiebungalows en recreatiewoningen zijn er ook nog een restaurant, bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het terrein aanwezig. Deze bouwwerken hebben een eenvoudige vormgeving.

nieuwe ruimtelijke situatie:

Met het realiseren van de lodges is er een kwaliteitsimpuls gegeven aan het binnenterrein van het bungalowpark.

Met het tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan worden er ruimere bouw mogelijkheden geboden ook aan de bestaande recreatiebungalows op het terrein. De kwaliteitsimpuls van de lodges zou hierdoor in het gedrang kunnen komen. Ook bij de overige recreatiebungalows kan er door individueel handelen ernstige afbraak plaatsvinden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Een afstemming tussen de verschillende recreatiewoningen is dan ook wenselijk.

Het is om deze reden belangrijk de bestaande ruimtelijke kwaliteit rond het restaurant Fox en de vijver minimaal te handhaven. Dit betekent dat de bebouwing rond dit gebied ook een hogere ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd. We streken daarom van twee gebieden met elk zijn eigen weerstandsniveaus:

A/. gebied waar de oorspronkelijke recreatiebungalow het uitgangspunt is.

B/. gebied waar de Piet Boon Lodges het uitgangspunt zijn

3. een nieuw bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan voor het terrein Bavelde Dennen maakt het onder andere mogelijk de bestaande recreatiebungalows te vergrootten van 200 tot 300 m³. Doordat een centrale aansturing op de vormgeving niet mogelijk is, dit vanwege het particulier bezit van de individuele recreatiebungalows, is een gedragen welstandsbeleid met criteria voor dit gebied een goede mogelijkheid om onderlinge afstemming in de vormgeving te bewerkstelligen. Doel zal hierbij zijn het karakter van het park (aanleg erf en vormgeving van de individuele recreatiebungalows) op elkaar af te stemmen op dat er een eenduidig ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan.

Naast het maximeren van het bouwvolume tot maximaal 300m³ is ook de goothoogte gemaximeerd tot 3,0 m1. en de bouwhoogte tot maximaal 6,0 m1. een kapvorm is daarbij niet gedefinieerd.

Er zijn nog aanbouwen mogelijk. Voor een aanbouw bijbehorend bouwwerk is er een maximum van 10m² met goothoogte max. 3,0m1 en gebouwhoogte max. 4,5 m1 hoog.

De recreatiebungalows blijven minimaal 5,0 m1 vrij van elkaar gesitueerd.

4. welstandscriteria

welstandsnota

Het gebied Bavelds Dennen is gelegen in het welstandsgebied G5 "Recreatieparken en vakantiewoningen" in de welstandsnota van de gemeente Dinkelland. Voor de recreatieparken en vakantiewoningen geldt het BASIS niveau van welstand. De gebouwen in deze gebieden zijn landschappelijk goed ingepast en van buitenaf nauwelijks waarneembaar. Belangrijk is de onderlinge afstemming van de bebouwingen in het park

Voor de recreatieparken en vakantiewoningen (G5) gelden aparte criteria. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen.

beleid en ontwikkeling

In dit beeldkwaliteitplan worden de richtlijnen gegeven op basis waarvan de ruimtelijke ontwikkeling van de bebouwing stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch zal worden beoordeeld. De richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan vervangt het welstandsbeleid in de huidige welstandsnota van de gemeente .
(Zie ook plankaart)

Voor de betreffende locaties komen onderstaande welstandscriteria in plaats van de gebiedsgerichte criteria, zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Dinkelland zijn opgenomen. De nieuwe richtlijnen zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de locatie en haar ruimte omgeving.



-  Gebied 1. "Oorspronkelijk Parkgebied recreatiebungalows"
-  Gebied 2. "Centrumgebied":

gebiedsbeschrijving van de te onderscheiden kwaliteitsgebieden

1. "Oorspronkelijk Parkgebied recreatiebungalows":

Uitgangspunt zijn de bestaande recreatiebungalows met een "Piet Boon recreatiewoning" als uitzondering binnen dit gebied.

Dit "Oorspronkelijk Parkgebied met de recreatiebungalows " is het grootste deel van het recreatieterrein Bavelds Dennen.

Ambitie: basis ruimtelijke kwaliteit.

2."Centrumgebied":

Uitgangspunt is hier de "Piet Boon" kwaliteit voor recreatiewoningen en overige gebouwen in dit deelgebied.

Het " Centrumgebied " is het centrale deel van het recreatieterrein Bavelds Dennen en omvat naast de "Piet Boon recreatiewoningen" ook de bouwwerken voor restaurant Fox en de woningen nabij de entree tot het park..

Ambitie: hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.



welstandscriteria

1/." Oorspronkelijk Parkgebied recreatiebungalows",

Situering: alle recreatiebungalows en recreatiewoningen

- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn en volgt daarbij de richting van het parkontsluiting of straat (voor deze bebouwing);
- tussen de hoofdmassa's is een royale onbebouwde ruimte aanwezig.

Bouwmassa: bestaande recreatiebungalows

- de bouwmassa is gerelateerd aan de omliggende bebouwing en de hoofdvorm heeft een flauw hellend zadeldak met nok (een hoofdvorm met platte daken, piramidevormige daken of daken met wolfseinden zijn niet toegestaan);
- de hoofdvorm is helder en eenvoudig;
- de toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en in lijn met het hoofdgebouw vormgeven;
- het aan-/ bijgebouw ligt achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- dakkapellen hebben een maximale breedte van een halve lengte van het dakvlak en minimaal 0,5 m1.dakvlak rondom. Dichte langsgevels komen bij dakkapellen niet voor.

Bouwmassa: Piet Boon recreatiewoningen

- nieuwbouw recreatiewoningen komen over een met het ontwerp overeenkomstig de bestaande "Piet Boon" recreatiewoningen welke al op Bavelds Dennen gerealiseerd zijn.
- de massa van bebouwing heeft een plat dak ken en daken met dakschilden overeenkomstig de bestaande Piet Boon recreatiewoningen in plangebied 2 van BKP Bavelds Dennen.
- de toegevoegde elementen zijn overeenkomstig de bestaande Piet Boon recreatiewoningen in plangebied 2 vormgegeven.
- Gevelindeling is overeenkomstig de bestaande Piet Boon recreatiewoningen in plangebied 2 van BKP Bavelds Dennen.

Materiaal en kleurtoon: bestaande recreatiebungalows

- de gevels zijn opgetrokken in metselwerk. Het kleurgebruik past binnen het kleurenpalet van de omgeving;
- de aan de gevel aangebrachte houten delen hebben een gedekte kleurstelling
- de daken worden voorzien van dakpannen overeenkomstig de recreatiebungalows,
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de overige recreatiebungalows is niet toegestaan.

Materiaal en kleurtoon: Piet Boon recreatiewoningen

- de gevels zijn opgetrokken zwart houten delen op een plint overeenkomstig de bestaande Piet Boon recreatiewoningen in plangebied 2 van BKP Bavelds Dennen.
- de daken worden voorzien van zink overeenkomstig de "Piet Boon recreatiewoningen",
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Detailering: alle recreatiebungalows en recreatiewoningen

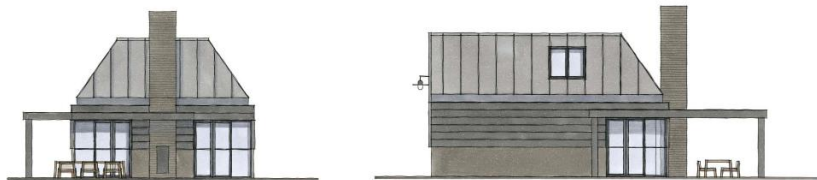
- de gevels zijn samenhangend vormgegeven;
- daken zijn waar mogelijk beëindigd met een dunnen daklijst.

Bijgebouwen:

- vrijstaande bijgebouwen worden niet geplaatst tussen de recreatiebungalow en de openbare ruimte.
- de gevels worden uitgevoerd in gedekte kleuren

Openbare ruimte/erfscheidingen: alle recreatiebungalows en recreatiewoningen

- groene erfafscheiding: gaashekwerk met klimplanten, of:
- opbouwen uit duurzame materialen (steen, hout of open metalenhekwerk), betonschuttingen niet toegestaan,
- uitvoeren in donkere kleuren (bijvoorbeeld: donkergroen)



Piet Boon recreatiebungalows



oorspronkelijke recreatiebungalows

2I. "Centrumgebied": hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit,

Situering

- de bebouwing is los op de kavel geplaatst,
- bebouwing nabij restaurant Fox vertoont samenhang met de boerderij (onderdeel van de huidige horeca voorziening;
- het entreegebouw en de receptie zijn in lijn met de hoofdentree tot het recreatieterrein gesitueerd;
- tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig.

Bouwmassa

- bij de "Piet Boon woningen" heeft de hoofdmassa een plat dak. De bouwmassa heeft rond om dakschilden. De bouwmassa is als één volume herkenbaar. De overige bebouwing is één bouwlaag hoog en voorzien van een zadeldak;
- de vorm van de hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven;
- de toegevoegde elementen aan de hoofdmassa zijn qua volume ondergeschikt vormgegeven en gesitueerd. Ze zijn daarbij qua vormgeving afgestemd op de bestaande hoofdmassa;
- dakkapellen hebben een maximale breedte van een halve lengte van het dakvlak en minimaal 0,5 m1.dakvlak rondom. Dichte langshevels komen bij dakkapellen niet voor.

Gevels

- de plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd;

Materiaal en kleurtoon

- de gevels van de "Piet Boon woningen" zijn opgetrokken uit houten delen in de kleur zwart met daar onder een trasraam is licht grijs geschilderd stucwerk. De overige gebouwen zijn opgetrokken met metselwerk of gevels hoofdzakelijk in glas, al of niet voorzien van een houten topgevel ;
- de daken van de "Piet Boon woningen" worden voorzien van gepatineerd zinken roefendak. De overige gebouwen worden de daken belegd met dakpannen in de kleur rood of antraciet (niet glimmend);
- het kleurgebruik past binnen het kleurenpalet van de omgeving;
- witte gevels zijn toegestaan bij de overige bebouwing .

Detailering

- de detailering van de gevels en de daken is sober en samenhangend vormgegeven;

Openbare ruimte/erfscheidingen:

- gebouwde erfafscheidingen zijn ongewenst, tenzij sprake is van groene erfafscheiding: gaashekwerk met klimplanten,
- uitvoeren in donkere kleuren (bijvoorbeeld: donkergroen)



receptie met woning nabij entree.



-

Zicht op de oorspronkelijke recreatiebungalows



Piet Boon recreatiewoningen

D/." reclame-uitingen"

Reclame-uitingen zijn ongewenst in en langs het gebied Bavelds Dennen. Alleen voor de herkenbaarheid van het gebied langs de hoofdontsluiting op het park zijn bescheiden reclame-uitingen mogelijk. Ook op en rond restaurant Fox zijn bescheiden reclame-uitingen mogelijk.

Begrip reclame:

Elke aanduiding (aanprijzing) in combinatie met een bouwkundige uitbreiding of attentie-element voor zover deze van de openbare straat of weg op het recreatieterrein in, op, aan of rondom gebouwen of in het veld zichtbaar is, met name bedoelt om de afzet van goederen en/of diensten te bevorderen.



reclame nabij entree Bavelds Dennen