herontwikkeling

Hooge Veluwe

Beeldkwaliteitplan

DroomParken
Even lekker weg!

Beeldkwaliteitplan

14 april 2014

Herontwikkeling

Hooge Veluwe

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

DroomParken
Even lekker weg!

Jan van Tellingen
architecture & creative consult

DroomParken
Even lekker weg!

Inhoud

1. Inleiding 7
2. Systematiek 9
3. Opbouw in sferen 11
4. Inrichtingsprincipe privéterreinen 21
5. Beeldkwaliteitrichtlijnen openbare ruimte 29
6. Toetsingskader bebouwing 35

Bijlagen
- beplantingslijst 41
- toekomstige groenbalans 42

1

Inleiding

Voor Droompark Hooge Veluwe is een proces ingezet om tot herontwikkeling te komen. Hiervoor is in eerste instantie een Masterplan opgesteld. De volgende logische vervolgstap in het proces van de herontwikkeling is het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is van toepassing op nieuwbouw en uitbreiding en op de aanpassing van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan stelt daarbij eisen aan de kwalitatieve invulling van de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte. Het doel is een strategische ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het terrein.

Welstandsbeleid Arnhem

In de op 18 maart 2013 vastgestelde Welstandnota Arnhem is het gemeentelijk welstandsbeleid vastgelegd. Voor reguliere welstandstoetsing zijn in de welstandsnota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied anders: er worden drie gebiedstypen onderscheiden: géén toets, lichte toets en zware toets. DroomPark Hooge Veluwe valt binnen het gebied Veluws landschap. Dit gebied is aangeduid als een gebied zonder welstandstoets. In dit gebied acht de Welstandsnota de ruimtelijke kwaliteit niet in grote mate afhankelijk van een bepaalde architectuur of van materiaalgebruik. Vergunningaanvragen worden binnen deze gebieden daarom niet op welstand getoetst.

Verder is van belang dat voor heel Arnhem voorschriften gelden ten aanzien van reclame. Ook is er een excessenregeling van kracht. Er zijn in de welstandsnota geen objectgerichte criteria geformuleerd voor recreatieve voorzieningen.

Groenplan Arnhem 2004-2007/2015

Het Groenplan Arnhem 2004-2007/2015 noemt als streefbeeld voor de groene inrichting bij instellingen en (recreatieve) bedrijven in het Veluws landschap dat dit een afspiegeling is van het omringende landschap: het heeft kenmerken van eiken-/ beukenbos en schraalgraslanden, met parels in de landgoedsfeer. De grote infrastructuur zoals provinciale wegen is ingepast in het landschap en passeerbaar voor de fauna. Verder wordt zo mogelijk reliëf hersteld.

Status van het beeldkwaliteitsplan

In de Welstandnota is aangegeven dat bij (grotere) projecten, waarbij professionele opdrachtgevers en architecten betrokken zijn, het praktisch is dat de welstandscriteria ruimte bieden voor nadere invulling. Voor die ontwikkelingen kunnen los van de welstandsnota speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit worden opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan of een beeldkwaliteitplan. Deze mogelijkheid is met name bedoeld voor projecten waar een welstandstoetsing aan de orde is, maar dit kan desgewenst ook voor gebieden zonder toets. Het kwaliteitskader vervalt dan weer op het moment dat het project is afgerond. In de Welstandsnota worden ook voorbeelden genoemd. Het betreft één voor één prestigieuze projecten met een grote mate van openbaarheid. Verblijfsrecreatieterreinen worden hierbij niet genoemd.

Gebruikelijk aan haar werkwijze heeft DroomParken een masterplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze plannen worden gemaakt met het oog op een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling van het terrein en om de gestelde beeldkwaliteitsambities te waarborgen. Het is de bedoeling dat dit beeldkwaliteitsplan samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Richtlijnen en criteria

Het beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van DroomPark Hooge Veluwe is beschreven als een reeks expliciete richtlijnen en criteria, die formuleren welke kwaliteitsambities met de transformatie van het park beoogd worden, zowel voor de bebouwing als voor de terreininrichting. Voor de terreininrichting wordt aandacht besteed aan de vormgeving van de openbare ruimte en de inrichting en vormgevingsprincipes van de individuele kavels met onder andere aandacht voor parkeren, rooilijnen en oriëntatie, materiaal- en kleurgebruik, beplantingsstrategieën en -soorten. Waar beschrijvingen tekort schieten, geven beelden de ambities weer. De criteria voor de bebouwing zijn bruikbaar voor de welstandstoets bij omgevingsvergunningaanvragen. De richtlijnen en criteria zijn eenvoudig en globaal van aard.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Naast dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de systematiek van het beeldkwaliteitplan beschreven: Hoe moet het beeldkwaliteitplan worden gelezen en gebruikt? In hoofdstuk 3 wordt de sfeer en ambitie van het nieuwe terrein beschreven. De hoofdstukken 4, 5 en 6 beschrijven vanuit de omschreven ambitie achtereenvolgens de inrichtingsprincipes van de privéterreinen, de openbare ruimte en de bebouwing.
In de bijlage is ter informatie een beplantingslijst opgenomen en een kaart waarop het toekomstig robuust groene raamwerk is gespecificeerd.

Masterplankaart

2

Systematiek

In dit hoofdstuk wordt kort de aanpak en plansystematiek van dit beeldkwaliteitplan beschreven. Het beleid heeft tot doel om continuïteit tussen de verschillende schaalniveaus te waarborgen. Dit betekent streven naar samenhang in de hoofdstructuur (een herkenbaar en fraaie hoofdstructuur), en het mogelijk maken van verschillen op onderdelen (verrassend en bijzonder door individuele vrijheid).

De aandacht wordt gericht op optimalisatie en verbetering van de ruimtelijk-visuele kwaliteiten van het plangebied binnen een haalbaar kader (richtlijnen en criteria), door het ambitieniveau (hoofdstuk 3) duidelijk te formuleren en met streefbeelden te implementeren. Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van een landschappelijk raamwerk bestaande uit bomen en landschapssferen dat als continue en samenhangende structuur gaat dienen. Binnen dit raamwerk is vooral op het niveau van de recreatiewoningen variatie mogelijk.

Het beeldkwaliteitplan is een verbeelding van het Masterplan en van de gewenste landschappelijke en architectonische kwaliteit van de gebouwde en onbebouwde omgeving die wordt beoogd. Dit met het doel om te inspireren en overtuigen.
Het beeldkwaliteitplan is een belangrijk regie instrument om de beoogde ambities te realiseren. Het is gericht op herstructurering en ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan bestaat uit richtlijnen voor de belangrijkste ruimtelijke onderdelen van het masterplan. Het gaat hierbij zowel om de uit te geven percelen als om de openbare ruimte.

Voor het realiseren van de doelstelling van dit beeldkwaliteitplan is het allereerst van belang de ruimtelijke onderdelen die een onderscheidende rol spelen in de beleving van het gebied aan te wijzen. Deze worden aangegeven op de toetsingskaart (zie de volgende pagina). Het betreft de volgende ruimtelijke onderdelen:

- landschapssferen bos en heide,
- gebouwencomplex;
- kavels recreatiewoningen;
- kavels stacaravans;
- (semi) openbare wegen en paden;
- erfgrens zuidzijde;
- speelweide;
- geluidscherm Koningsweg;
- bebouwing.

De regels uit het beeldkwaliteitplan worden, voor zover mogelijk, opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een direct toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.
De criteria voor bebouwing in het beeldkwaliteitplan zijn de basis voor welstandsadvies en moet dan ook als aanvulling worden gezien op het gemeentelijke welstandsbeleid.

Toetsingskaart

3

Opbouw in sferen

Ambitie sfeer en beleving

De natuurlijke omgeving dient als basis voor de ontwikkeling. De kwaliteit van het gehele terrein wordt verbeterd, waarbij de aanwezige natuurwaarden worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Het inrichtingsconcept gaat uit van de sfeer van het typische Veluwelandschap. Zo ontwikkelt DroomPark Hooge Veluwe zich tot een onderdeel van het Veluwelandschap. Daarbij wordt ingezet op een samenhangend beeld met voldoende afwisseling van sferen. Dat is de ambitie.

Bos en heide

De recreatief hooggewaardeerde combinatie van bos en heide wordt bij de terreininrichting als inspiratie gebruikt. Met de zonering van de gebiedstypen bos en heide wordt aangesloten bij de huidige terreininrichting en bij het landschap in de directe omgeving. Binnen het park wordt een afwisselend beeld nagestreefd dat wordt bereikt door toepassing van die twee sferen. Voor de inrichting van het groene raamwerk worden voor de twee sferen grotere eenheden gerealiseerd. Zo wordt een ‘doorgaand’ landschap vormgegeven. Dit betekent dat de individuele kavels niet (duidelijk) herkenbaar zijn, maar dat het beeld wordt benaderd van losse recreatiewoningen in het landschap.

- ***Bossfeer***
  De bossfeer kenmerkt zich door beslotenheid en wordt – naast de te behouden beplanting – gerealiseerd door nieuwe opgaande beplanting en bomen op de kavels.
- ***Heidesfeer***
  Deze heidesfeer kenmerkt zich door openheid en licht. Er staan weinig bomen, er is juist een gevarieerde lage begroeiing. Met in achtneming van de aanwezige bomen en wortelstructuren, worden in het terrein hoogteverschillen aangebracht, zowel in de openbare ruimte als op de kavels.

De rand langs de Koningsweg

Vanuit de rand van de Koningsweg wordt een strook van 12 meter als bosstrook gehandhaafd, danwel versterkt of als zodanig ingericht. Dit wordt in het bestemmingsplan geregeld. Tussen de Koningsweg en het bestaande stacaravangedeelte liggen buiten genoemde bosstrook kavels met recreatieobjecten, gesitueerd langs een pad dan wel in clusters daarbuiten. In deze band heeft de bossfeer de overhand en krijgen enkele clusters een heideaccent. Hierdoor ontstaat een samenhangende zone met voldoende afwisseling en verrassing in het beeld.

Het bestaande stacaravangedeelte

Ook op het bestaande stacaravangedeelte wordt een versterking van de samenhang van het landschap nagestreefd. Een belangrijk deel van de kavels zijn reeds in particulier eigendom. Op het moment dat stacaravans vervangen en/of een perceel verkocht worden, wordt DroomParken betrokken. Dat is het moment waarop op een andere inrichting zal worden aangestuurd. De inrichting elders in het park zal de bestaande eigenaren daartoe ook verleiden. Het bestaande stacaravangedeelte heeft voor een groot deel een bossfeer, mede als gevolg van de in ruimte mate aanwezige hagen die de beslotenheid benadrukken. Ten behoeve van meer afwisseling zal getracht worden heideclusters te realiseren. Aan de zuidzijde langs de erfgrens van het park zal met een haag een kwalitatief goede scheiding met de omgeving worden vormgegeven.

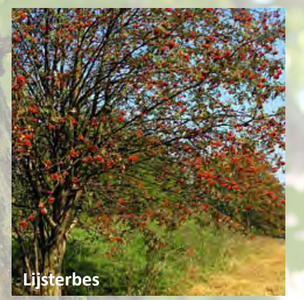
Bossfeer

Zomereik

Zomereik

Zwarte den

Lijsterbes

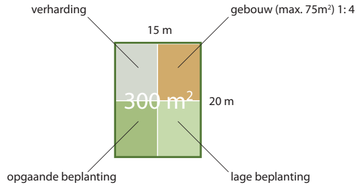

Lijsterbes

Bochtige smele

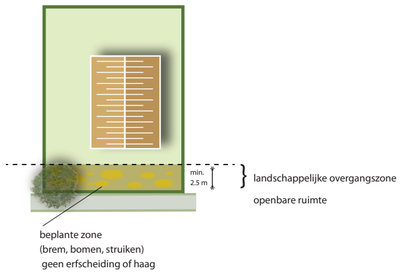
Vogelkers

Bosbes

Standaard boskavel



Overgangszone openbare ruimte



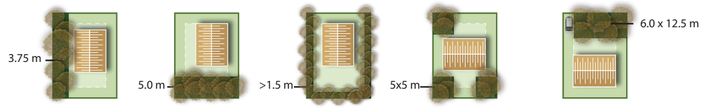
Bossfeer

Bij het streven naar een optimaal landschappelijk raamwerk voor de nieuwe ontwikkeling is het bestaande groen de basis – het groene kapitaal - . Bestaande bomen en diverse bosschages worden in dit deelgebied ingezet om de bossfeer verder te ontwikkelen. De bestaande opgaande beplanting wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Bestaande bospercelen worden gehandhaafd. Ter compensatie van de bosdelen die moeten wijken voor het complex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties worden elders bospercelen gerealiseerd (zie toetsingskaart). Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.
In het bestemmingsplan is ook vastgelegd dat op de kavels langs de Koningsweg de langs deze weg aanwezige bosrand wordt verbreed met ten minste 2 meter nieuw bos. Ook is vastgelegd dat langs de zuidzijde van het terrein een twee meter brede haag wordt gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het park op het moment dat de hier aanwezige kavels worden heringericht.
De meer besloten bossfeer wordt gerealiseerd door eisen te stellen aan de hoeveelheid bomen en struiken op de kavels. Afscherming ten behoeve van privacy vindt plaats met inheemse soorten, zoveel mogelijk in de vorm van opgaande beplanting (struiken en bomen). Gecultiveerde (inheemse) beplanting en hagen worden alleen incidenteel toegepast waar dat vanwege de terreininrichting en om reden van privacy niet anders kan. In dat geval worden bij voorkeur beukenhaagjes van maximaal 1,20 m hoog toegepast, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een dichtere beplantingsstructuur.
Op elke kavel staan een of meerdere bomen. Bij nieuwe aanplant kan gekozen worden uit enkele specifieke inheemse soorten.

Paspoort Bossfeer

- Specifieke kavels voor enkele grotere woningen op markante punten zoals bij wegkruisingen.
- Vrije opstelling binnen clustertjes: los in de ruimte, geen specifieke oriëntatie.
- Maximaal 25 % verhard (parkeren, terras en paden).
- Minimaal 25% van de kavel wordt benut voor inheems opgaand groen (bomen en struiken zoals lijsterbes, Hollandse vogelkers, vuilboom, zomereik en zwarte den).
- Geen erfscheidingen in de vorm van hekken of andere gebouwde afscheidingen.
- Afscherming ten behoeve van privacy met inheemse soorten in de vorm van opgaande struiken en bomen. Indien niet anders mogelijk haagjes van maximaal 1,20 m hoog. Indicatie materialisering haagjes: haagbeuk. Geen hekwerken of gebouwde afscherming.

Principes 25 % beplanting (75 m² op kavels van 300 m²)



Heidesfeer

Kruipbrem

Verfbrem

Stekelbrem

Spurrie

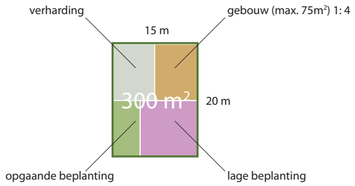
Valkruid

Schapenzuring

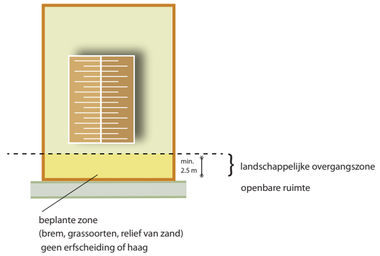
Struikheide

Jeneverbes

Standaard heidekavel



Overgangszone openbare ruimte



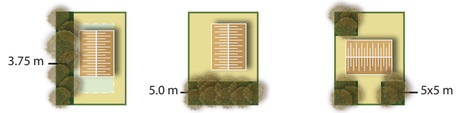
Heidesfeer

Het landschappelijk raamwerk is opgezet vanuit de afwisseling in beleving van dicht en open. De bossfeer representeert het dichtere besloten deel. De heidesfeer vormt de meer open landschappelijke tegenhanger. Dit gebied krijgt door een gevarieerde oriëntatie, subtiele hoogteverschillen en vooral lage beplanting een meer open en informele sfeer. Specifieke beplantingen van heide en onder meer bremsoortengeven dit deelgebied door kleur en vorm de echte heideuitstraling. Deze wordt voor een groot deel vormgegeven op de uit te geven kavels. Subtiele landschappelijke erfscheidingen van zandlichamen en beplantingen binnen de clustertjes zorgen voor de open sfeer. Ook hier kunnen bijvoorbeeld op markante punten grotere kavels worden uitgegeven met een afwijkend groter woningtype. De voorkeur gaat uit naar een heidelandschap. Mocht de heide niet tot ontwikkeling komen, dan is schaalgrasland mogelijk.
Voor de kavels langs de Koningsweg geldt overigens dat de langs deze weg aanwezige bosrand met 2 meter op de kavel wordt uitgebreid.

Paspoort Heidesfeer

- Vrije opstelling binnen clustertjes: los in de ruimte met oriëntatie op de openbare ruimte.
- Beperkte hoeveelheid (10% tot incidenteel maximaal 25 %) inheems opgaand groen per kavel (zoals jeneverbes of berk).
- De beplanting op aangrenzende kavels sluit op elkaar aan zodat grotere eenheden ononderbroken beplanting worden gerealiseerd. Materialisering: inheemse struiken en bomen.
- De recreatiewoningen worden strategisch gesitueerd zodat (zo goed als) geen erfafscheidingen nodig zijn. Er zijn in ieder geval geen hekwerken of gebouwde afschermingen toegestaan.
- Afscherming ten behoeve van privacy met inheemse soorten in de vorm van opgaande struiken en bomen en/of terreinaccidentatie. Incidenteel haagjes van maximaal 1,20 m hoog. Indicatie materialisering (zie verder beplantingslijst): haagbeuk, brem of jeneverbes, eventueel gecombineerd met hoogteverschillen tot 1 m met daarop bijvoorbeeld gras of (stekel)brem.
- Parkeren zo mogelijk half verdiept, maar geen ingraving indien aanwezige wortelstructuren worden aangetast.
- Voorzijden kleinere hoogteverschillen of beplantingen (tot 50 cm).

Principes 10 tot 25 % beplanting (30 - 75 m² op kavels van 300 m²)



aan zijkant | aan achterzijde | drie blokken

Groene zone Koningsweg

Gaspeldoorn

Gaspeldoorn

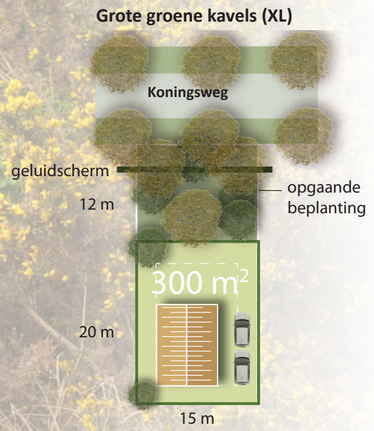
Kamperfoelie

Kamperfoelie

Vingerhoedskruid

Struikheide

Met Klimop begroeid scherm



Afwisselende sfeer langs Koningsweg

De route langs de Koningsweg krijgt door lichte buigingen en (zo mogelijk) subtiele hoogteverschillen in en langs de weg een afwisselend beeld. In deze zone wordt vanaf de Koningsweg een bebouwingsvrije groene zone van ten minste 18,5 tot 22,5 m aangehouden (de huidige beplantingsstrook) met inheemse soorten zoals taxus, eik en den. Aanwezige exoten worden verwijderd. Deze zone wordt aangevuld gevarieerde wintergroene soorten', waaronder hazelaar, gelderse roos en incidenteel taxus, hulst en vuilboom.

Het robuust groen langs de Koningsweg wordt versterkt door dit aan te vullen. Het opgaande groen op de private percelen wordt ten behoeve van een zo breed mogelijk groene rand langs de Koningsweg zoveel mogelijk aansluitend op het robuuste groen gerealiseerd. Hiermee ontstaat inclusief de laanbeplanting langs de Koningsweg een groene rand van 18 tot 22 meter breed. Relevant is dat de laanbeplanting langs de Koningsweg nog jong is, waardoor deze geen licht wegneemt. Daardoor zal nieuwe aanplant in de te verdichten robuuste groene rand volop de gelegenheid krijgen om uit te groeien.

Een geluidscherm langs de Koningsweg wordt neergezet om het gewenste akoestische klimaat te bereiken. Het geluidscherm zal met beplanting worden ingepast. Zowel vanaf de Koningsweg als vanuit het park wordt het scherm op deze manier onzichtbaar gemaakt.

De recreatiewoningen zijn direct aan deze route of in kleine clusters langs de route gesitueerd. De clusters krijgen een evenwichtige opbouw door de oriëntatie van de woningen op een centrale groene plek te richten. Het hoofdbeeld in de zone langs de Koningsweg is die van de bossfeer. Variatie wordt bereikt door het realiseren van enkele open plekken in heidesfeer. Zo ontstaat een gebied met overwegend een bosachtige sfeer met bijvoorbeeld de inheemse soorten zwarte den en berk op de hogere zanderige delen en in de lagere delen zomereik en lijsterbes. Daartussen wordt op enkele meer open plekken een heidesfeer toegepast met inheemse lage bodembedekkers zoals verschillende bremsoorten. De kleurindicatie is geel tot paars. Langs de route ontstaat een rustig en fraai maar toch afwisselend beeld.

Daar waar de weg een buiging maakt, is ruimte voor verbijzondering. Dat kan door een specifieke oriëntatie van een recreatiewoning, door een afwijkende vormgeving of door aanplant. Deze plekken kunnen bijvoorbeeld locaties voor de kavels met iets grotere recreatiewoningen zijn.

Plaatsing/verdeling woningtypen

- Specifieke kavels voor grotere woningen bij voorkeur op herkenbare plekken (bocht / hoek).
- Langs de Koningsweg: in (min of meer) orthogonaal stramien met variatie in de rooilijn.
- Andere zijde: vrijere opstelling binnen clustertjes.

Bossfeer noordrand

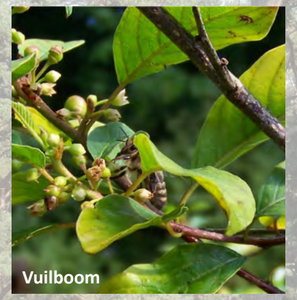
Berken in groep

Berk

Zwarte den

Berk

Brem


Vuilboom

Lijsterbes

Zwarte den

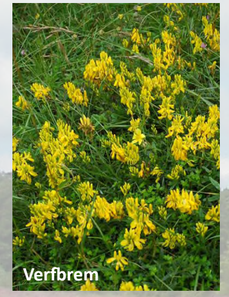
Lijsterbes

Heidesfeer noordrand

Brem

Stekelbrem

Valkruid


Verfbrem

Jeneverbes

Solitaire berk

Zwarte den

Struikheide

Struikheide

4

Inrichtingsprincipes privéterreinen

4.1 Beeldkwaliteitrichtlijnen gebouwencomplex

Aan de zuidwestzijde van het recreatiepark zal een gebouwencomplex worden gerealiseerd voor groepsaccommodaties en recreatieappartementen.
Voor de kavel met het gebouwencomplex gelden de volgende eisen ten aanzien van de opbouw:

Landschappelijk inpassing
- Robuust groen wordt zoveel mogelijk gespaard en de bestaande bossfeer wordt zoveel mogelijk behouden rondom het gebouw.
- Daar waar in de huidige situatie geen bomen staan wordt aangesloten bij de heidesfeer, behalve aan de achterzijde, waar een bossfeer zal worden toegepast.
- Door toepassing van de bossfeer wordt het gebouwencomplex zoveel mogelijk opgenomen in de omgeving. De besloten bossfeer en het strategisch situeren van paden en groen zorgt voor een beperkte zichtbaarheid vanuit het park en de omgeving.
- Het perceel bestaat voor minimaal 50 % uit een groene inrichting, waarvan op de delen met bossfeer minimaal 25 % opgaande beplanting (bomen en struiken) en op de delen met heidesfeer minimaal 10% opgaande beplanting.

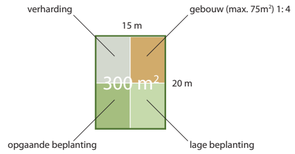
Situering
- Het gebouwencomplex is nodig voor een doelmatige akoestische afscherming van het geluid van de A12/A50. Het complex ligt daarom in het deel dat het dichtst bij deze geluidbron ligt.
- Het parkeerterrein bij het gebouwencomplex ligt zo veel mogelijk uit het zicht aan de zijkant en de achterkant. Aan de voorkant van het gebouwencomplex wordt niet geparkeerd.

Maatvoering
- De verhouding tussen grondoppervlak gebouw en kavel is ten minste 1 : 5. Dat betekent dat van de op de toetsingskaart aangegeven kavel maximaal 20% is bebouwd.
- Het maximale grondoppervlak van het gebouwencomplex bedraagt 2.600 m^2 (exclusief de verbindende grondwallen).
- Parkeren: 1,0 parkeerplaats per recreatieappartement, 3,0 parkeerplaats per groepsaccommodatie. Maximaal 25% van de kavel mag daarvoor worden verhard.
- Uitgaande van een verhouding voor de goothoogte : voorterrein van 1 : 3 reikt het bij het complex behorende voorterrein tot 24 meter afstand uit de rooilijn. Deze maat is ruim voldoende om een groene landschappelijke sfeer aan te leggen.
- Er is geen parkeren mogelijk aan de voorzijde: auto's staan verdekt opgesteld aan de andere zijde van het gebouw. De over het park lopende ontsluitende weg ligt buiten dit voorterrein.
- Omdat het gebouw als een ensemble wordt vormgegeven is er geen eenduidige rooilijn. Op meerdere plekken zal de afstand van de weg tot de gevel daardoor meer dan deze 24 m bedragen.
- Een uitzondering vormt de bouwmassa op de oostelijke hoek van het complex. Hier is sprake van een minimale afstand van 5 m tot de over het park lopende ontsluitende weg. Dat is het gevolg van het feit dat het complex naar binnen buigt (het park in) om een voldoende geluidafschermende werking te bereiken. Op deze hoek dient de bouwhoogte minder te zijn (maximaal 5 meter) om de verkorte afstand tot de weg te compenseren.

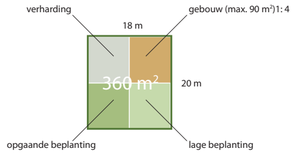
Inrichting
- Toepassen waterpartij is toegestaan als onderdeel van één of beide sferen. De waterpartij heeft een natuurlijke uitstraling en vormgeving passend in de landschapssferen bos en/of heide.
- Ten behoeve van een doelmatige akoestische afscherming zijn de gebouwen onderling gekoppeld door geluidswallen of geluidsschermen.
- Goothoogte maximaal 8 m, nokhoogte maximaal 10 m.

Kavelprincipes

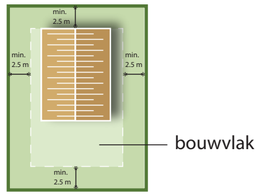
Standaard kavel (M)



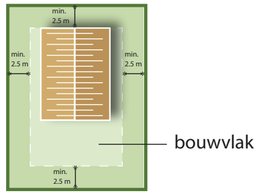
Grote kavels (L)



Plaatsing woning



Plaatsing woning



4.2 Kavelopbouw

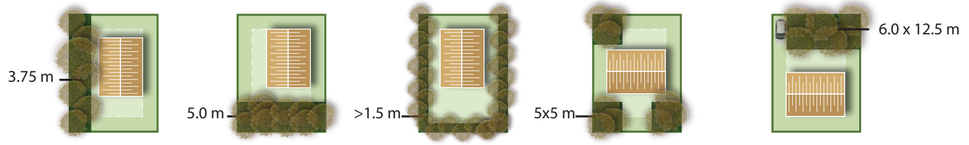
Op het park zullen kavels van verschillende grootte worden aangeboden. Het maximale grondoppervlak van de meest voorkomende woningen is 75 m^2. De hierbij behorende reguliere kavelmaat is circa 300 m^2. Daarnaast zullen enkele grotere woningen worden gerealiseerd van circa 90 m^2. Hierbij past een kavelmaat van circa 360 m^2.

Voor alle kavels gelden de volgende eisen ten aanzien van de opbouw:

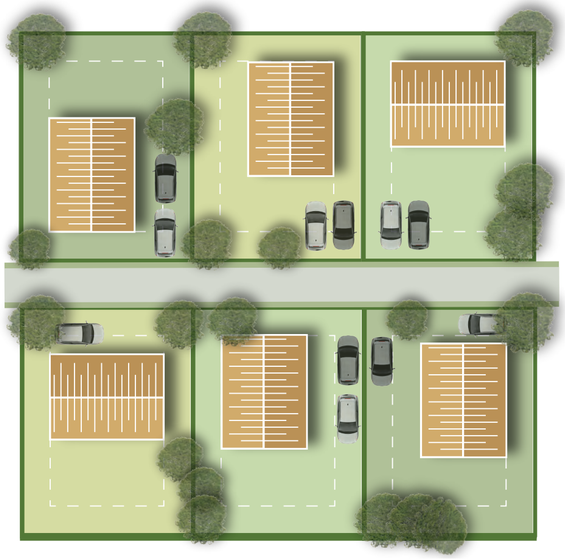
- Verhouding tussen grondoppervlak gebouw en kavel minimaal 1 : 4.
- Bebouwing minimaal 2,5 m van de erfgrens.
- Maximaal 25 % verharding (parkeren, terras en paden).
- Minimaal 50 % groene inrichting, waarvan op boskavels 25 % opgaande beplanting (bomen en struiken) en op heide kavels 10% tot (incidenteel) maximaal 25%. Hiervoor zijn verschillende opstellingen mogelijk (voor beplantingsprincipes zie schema).

De kavelvorm, schakeling, beplanting en inrichting verschilt. Voor het toepassen van opgaande beplanting zijn vijf principes vastgelegd. De principes zijn toegespitst op de eis voor boskavels van 25% opgaande beplanting. Drie principes zijn ook toepasbaar in de heidesfeer. De opgaande beplanting op aangrenzende kavels sluit op elkaar aan. Zo worden grotere eenheden van ononderbroken beplanting gerealiseerd.

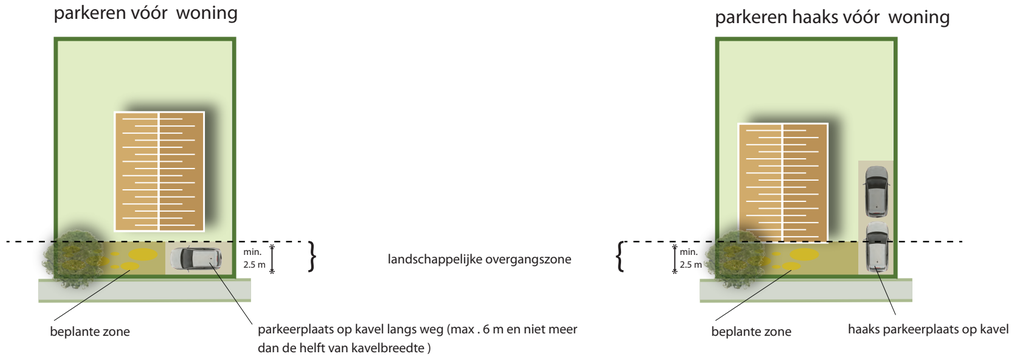
Principes 25 % beplanting (75 m^2 op kavels van 300 m^2))



Principe variatie plaatsing en parkeren Boskavels



Principe parkeren boskavels



4.3 Parkeren

Parkeren gebeurt in principe op de kavel. Er wordt geen centrale parkeervoorziening aangelegd, behoudens de bestaande cluster bij de entree. Voor bezoekers worden – zoveel mogelijk geclusterd – voldoende informele parkeerplekken aangelegd.

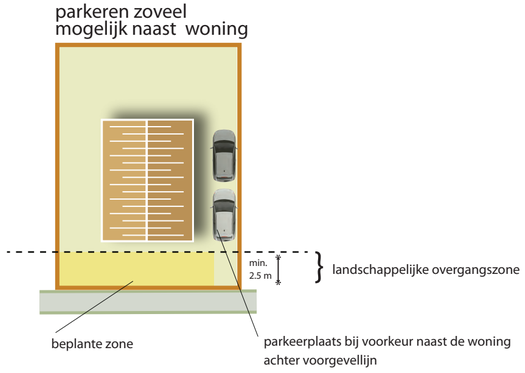
Parkeren op de kavel

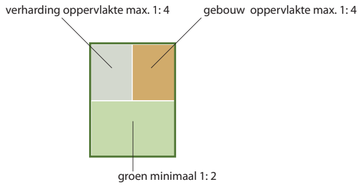
- Gemiddeld 1,3 parkeerplaats per kavel (ervaringscijfers van DroomParken), waarvan ten minste 1 parkeerplaats op de kavel.
- Parkeerplekken krijgen een informeel karakter, halfverhard en bijvoorbeeld afgebakend met enkele lage houten paaltjes.
- De parkeeroplossingen variëren binnen de clusters.
- Op de heidekavels worden parkeerplekken bij voorkeur achter de voorgevellijn gelegd en/of indien mogelijk door hoogteverschillen in het terrein aan het zicht onttrokken. Bijvoorbeeld halfverdiept, onder voorwaarde dat wortelstructuren niet worden aangetast.

Parkeren langs de route (bezoekers)

- Voor bezoekers wordt per 10 kavels één parkeerplaats gerealiseerd.
- Algemene parkeerplekken worden zoveel mogelijk geclusterd en waar dit niet mogelijk is strategisch verspreid. Het streven is de auto's zo min mogelijk onderdeel te laten zijn van het ruimtelijk beeld.
- Indien parkeerplaatsen alleen langs de weg mogelijk zijn, is deze maximaal 6 m lang en beslaat deze niet meer dan 50% van de kavelbreedte.
- Parkeerplekken worden informeel in de openbare ruimte ondergebracht, bijvoorbeeld door een incidentele verbreding van het profiel.
- De parkeerplaatsen worden gerealiseerd met grasbetonstegels of halfverharding, afgebakend met enkele lage houten paaltjes of haagjes en gesitueerd onder een bomendak.

Principe parkeren heidekavels





4.4 Stacaravangedeelte

Voor de inrichting van de bestaande stacaravangedeelte wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze voor het nieuw te ontwikkelen gedeelte zijn opgesteld. Het doel is om de vergroening en kwaliteitsverbetering van het park ook hier door te voeren. De groene inpassing van de zuidelijke terreingrens zal worden versterkt met een aan te planten haag van 1 à 2 meter breed.

Kavelopbouw

- Verhouding tussen grondoppervlak gebouw en kavel minimaal 1 : 4.
- Bebouwing minimaal 2,5 m van de erfgrens.
- Maximaal 25 % verhard (parkeren, terras en paden).
- Minimaal 50 % groene inrichting, waarvan bij bossfeer 25 % opgaande beplanting (bomen en struiken) en bij heidesfeer 10% tot (incidenteel) maximaal 25%.
- De opgaande beplanting op aangrenzende kavels sluit zoveel mogelijk op elkaar aan, waarbij gewerkt wordt vanuit de bestaande beplanting. Zo worden grotere eenheden ononderbroken beplanting gerealiseerd.
- Exoten vervangen (zoveel mogelijk) voor inheemse beplanting.

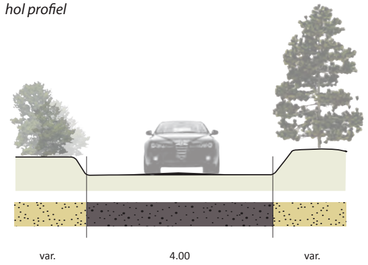
Afwisseling sferen

- Omwille van afwisseling wordt onderscheid nagestreefd tussen delen met een bossfeer en met een heidesfeer. Ook hier worden grotere eenheden nagestreefd (meerdere aansluitende kavels per sfeer).
- Afscherming ten behoeve van privacy met inheemse soorten in de vorm van opgaande struiken en bomen (bossfeer) en/of hoogteverschillen met beplanting (heidesfeer). Incidenteel haagjes van maximaal 1,20 m hoog. Geen hekwerken of gebouwde afscherming.
- Bestaand water zo mogelijk openbaar bereikbaar maken. Oevers natuurvriendelijk inrichten.
- Bezien of nieuw water in de vorm van vijvers kan worden toegevoegd. Oevers natuurvriendelijk inrichten.

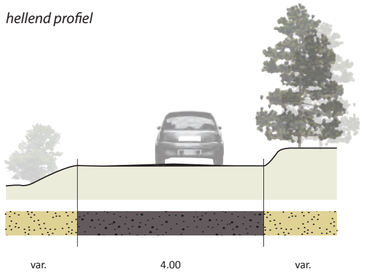
Invoering

Van belang is te vermelden dat in de huidige situatie op het bestaande stacaravangedeelte circa 139 kavels in particulieren eigendom is. Op het moment dat stacaravans vervangen en/of het perceel verkocht worden, wordt DroomParken betrokken. Dat is het moment waarop op een andere inrichting zal worden aangestuurd. Indien aan de zuidrand huidige kavels met stacaravans vrijkomen, wordt dit aangegrepen om de kavels landschappelijker in te richten door onder meer de erfafscheidingen en verharding te verwijderen.

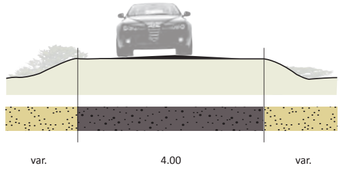
hol profiel



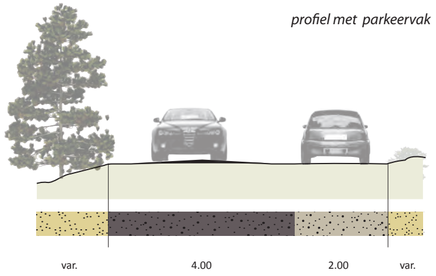
hellend profiel



bol profiel



profiel met parkeervak



5

Beeldkwaliteitrichtlijnen (semi) openbare ruimte

Het groene raamwerk van het park zorgt voor een samenhangende landschapsstructuur. De sferen bos en heide zijn daarin beeldbepalend. Dit geldt niet alleen voor de kavels, maar zal ook worden doorgevoerd in de (semi) openbare ruimte. De openbare ruimte en de inrichting kunnen daardoor bijdragen aan de samenhangende structuur van het park: het raamwerk.

5.1 Wegen en paden

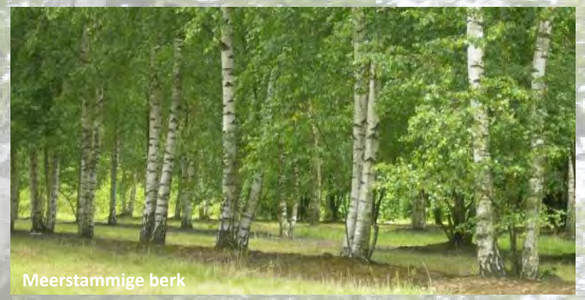
Opbouw wegprofiel

Alle wegen worden eenduidig vormgegeven. Zo ontstaat een herkenbare routestructuur voor gemotoriseerd verkeer en is er continuïteit in het beeld. Er wordt een stabiele halfverharding met een natuurlijke uitstraling toegepast. DroomParken heeft op dit moment een testlocatie ingericht om de kwaliteit en haalbaarheid hiervan te toetsen.

Aan de openbare ruimte worden de volgende beeldkwaliteiteisen gesteld:

- Breedte rijweg: 4 m breed.
- Materialisering rijweg: stabiele halfverharding (bijvoorbeeld Quarztische Grauwacke Flachkorn van De Beijer Bouwgrondstoffen).
- Wisselende bermbreedten.
- Incidenteel losse parkeerplaatsen voor bezoekers: indien langs de weg: 2 m breed en halfverhard of met toepassing van grasbetontegels.
- Vormgeving met hoogteverschillen in en direct langs de route zijn gewenst.
- Bebouwing aan weerszijden van de weg verspringt waar mogelijk ten opzichte van elkaar om smalle profielen te voorkomen.
- Wandel(bos)paden: zandpad met een natuurlijke uitstraling of dezelfde halfverharding als de wegen.
- Indicatie materialisering beplanting bermen (zie verder beplantingslijst):
    - Langs bossfeer: bosbes en verschillende grassoorten.
    - Langs heidesfeer: struikheide, pijpestrootje en valkruid.
    - Langs het berkenlaantje: meerstammige ruwe berken met een ondergroei van struikheide, bosbes, grasklokje en pijpenstrootje. De berken worden in clusters van drie aangeplant op een onderlinge afstand van 10 meter.

Meerstammige berk



Meerstammige berk

Bosbes

Grasklokje

Struikheide

Pijpestrootje

Wegen- en padenstructuur

Het deel met stacaravans is wat betreft de ontsluitingsstructuur voor auto's gescheiden van het deel met de recreatiewoningen. In aanvulling op de autostructuur is voorzien in wandelpaden. Deze sluiten de paden voor het autoverkeer met elkaar kort en maken het park beter doorkruisbaar via een fijnmazige padenstructuur. Een wandeling via de bestaande en nieuwe bospercelen is mogelijk. De wandelpaden leiden op ten minste twee plaatsen ook naar het bos direct buiten het park.

De wegen- en padenstructuur is landschappelijk ingebed en voegt zich naar het groene raamwerk, de hoogteverschillen en de verkaveling. De halfverharding van de wegen zorgt voor een parkachtige uitstraling. De wegen en andere infrastructuur en de aanleg daarvan ontzien de aanwezige wortelstructuren.

Clusters met kavels die niet direct vanaf de doorgaande wegen- en paden worden ontsloten, zijn georiënteerd op een centrale groene ruimte waarin het parkeren wordt geclusterd. De parkeerplekken hebben een informeel karakter door halfverharding, afbakening met bijvoorbeeld een laag haagje en gesitueerd onder een bomendak.

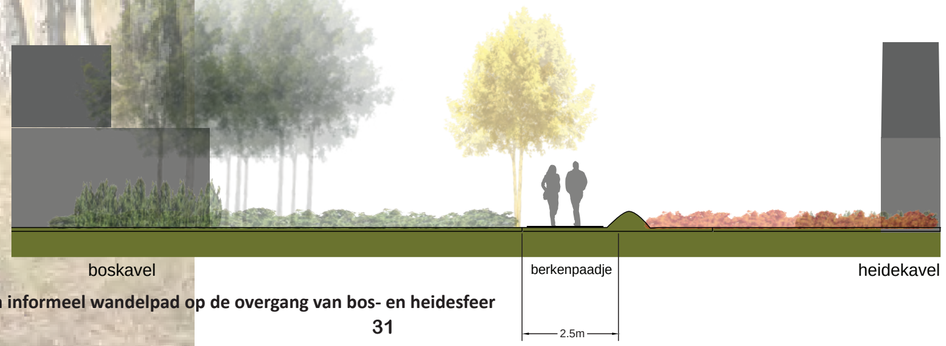
5.2 Beeldkwaliteitrichtlijnen erfgrens en speelweide

Erfgrens zuidzijde.

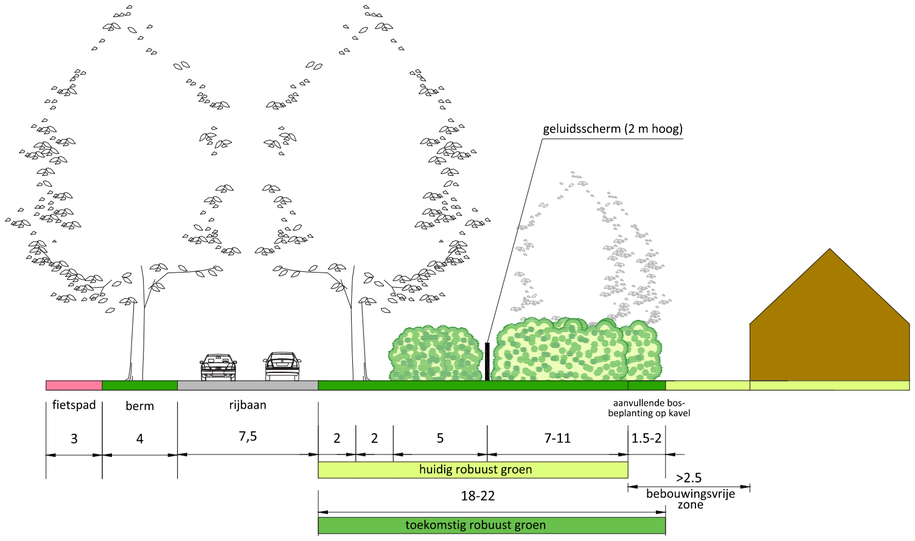
Aan de zuidzijde van het park (ter hoogte van het parkdeel met stacaravans) wordt voor de erfgrens van het terrein een smalle groenstrook voorgesteld met daarin opgenomen een haag. Dit om een kwalitatief beeld aan zowel de binnenzijde van het park als aan de buitenzijde te waarborgen.

Speelweide

De speelweide ligt in een relatief open deel van het park en zal qua beeld moet passen bij de heidesfeer. Dit betekent dat de randen van het perceel door hoogteverschillen worden benadrukt. De beplanting rondom en op de weide is ijler van structuur dan in het bos. De materialisering en het kleurgebruik sluiten aan bij het beeld van het heidelandschap: de voorkeur gaat uit naar halfverharding en natuurlijke materialen (bv. boomstammen).



Het berkenpaadje: een informeel wandelpad op de overgang van bos- en heidesfeer



Referentiebeeld begroeid geluidscherm

Een gesloten groen beeld van klimop ontstaat na 5 tot 10 jaar waarna het scherm geheel onzichtbaar is geworden. Dit proces kan nog versneld worden door direct al geheel of gedeeltelijk begroeide schermen te plaatsen. Door voor het scherm tevens enig struweel te planten wordt het beeld van een uniforme groene wand vermeden en wordt een bosachtig beeld dicht benaderd.

Huidige rand langs Koningsweg

5.3 Beeldkwaliteitrichtlijnen inpassing geluidscherm Koningsweg

Om het geluidscherm vanaf de aanleg zo onzichtbaar mogelijk te maken is allereerst de kleurstelling van belang. Hiervoor wordt een donkergroene kleur gekozen. Daarnaast zal het scherm bij aanleg worden ingeplant met klimop (Hedera helix) aangevuld met kamperfoelie (Lonicera periclymenum). Beide soorten zijn hier inheems en groeien goed op deze schrale zandgrond en relatief beschaduwde groeiplaats. Met dit groene scherm ontstaat een natuurlijk ogende achtergrond.

Voor deze natuurlijk ogende achtergrond wordt een vijf meter brede strook ingeplant met struweel- en boomsoorten. In deze vijf meter brede strook kan de beplanting bestaan uit twee rijen (onderlinge afstand 1 meter). Binnen de rij zelf wordt eveneens een beperkte afstand aangehouden van circa 1,5 meter.

De in te planten strook ligt aan de noordzijde van het geluidsscherm. Daar komt minder licht dan aan de zuidzijde waardoor de gewassen wat langzamer zullen groeien. Positief in dit geval is dat geen extra licht wordt weggenomen door de laanbeplanting langs de Koningsweg. Deze is nieuw ingeplant, nog jong, iel en laag. Voorgesteld wordt Hazelaar (Corylus Avellana) en Gelderse Roos (Viburnum opulus) en Vuilboom in de vijf meter brede strook toe te passen.

De reeds aanwezige Amerikaanse vogelkers wordt momenteel regelmatig gesnoeid en zal blijvend moeten worden gereduceerd. Deze soort zal daarnaast door beschaduwing geleidelijk verder in zijn groei worden beperkt door de breedbladige en meer schaduwtolerante Hazelaar en Gelderse roos.

Hazelaar en Gelderse roos worden 4 tot 5 meter hoog en zullen periodiek (elke 3 tot 5 jaar) moeten worden afgezet. Beide soorten hebben een ecologische meerwaarde door de noten en vruchten. De combinatie van deze soorten (samen met de Amerikaanse vogelkers) zal reeds na enkele jaren zorgen voor een relatief gesloten beeld waardoor de uniforme groene achterwand van klimop nauwelijks meer opvalt. Ten opzichte van de huidige situatie is het eindbeeld aanzienlijk groener.

Een bossfeer is in de huidige situatie nergens langs de Koningsweg aanwezig. Ondanks een zo goed mogelijke inpassing van het geluidsscherm zal dit ook niet worden gecreëerd. Wel wordt het groener langs de Koningsweg en zal het park zelf niet langer zichtbaar zijn. Hiermee treedt een landschappelijke verbetering op ten opzichte van de huidige situatie.

Gelderse roos

Hazelaar

Compacte woning

Traditionele architectuur overwegen binnen open heidesfeer

Traditionele vormen met moderne accenten (beide sferen)

Moderne architectuur overwegen binnen besloten bossfeer

6

Toetsingskader bebouwing

6.1 Recreatiewoningen

Op het park wordt een variatie van woningtypen voorgesteld. De woningen worden ondergebracht in clusters. Per cluster wordt de architectuur van de recreatiewoningen op elkaar afgestemd, zodat elk cluster een architectonisch ensemble zal vormen. De variatie tussen clusters leidt tot diversiteit in de bebouwingsstructuur.

Door de sterke uitwerking van het landschappelijk raamwerk als samenhangende structuur is het niet nodig het beeld sterk te sturen op de architectuur. Hier is dus meer vrijheid mogelijk.

Plaatsing en oriëntatie

- De woningen worden met een representatieve zijde op de belangrijkste openbare ruimte georiënteerd.
- Uitgangspunt is woningen met een kleinschalig karakter, die zich voegen in het landschap. De gebouwen hebben een sobere uitstraling;

Massa en vorm

- De bouwhoogte van de recreatiewoningen is maximaal 8 m. Binnen deze maat is een fraaie kap of (gedeeltelijk) twee verdiepingen mogelijk (maar geen voorwaarde).
- Een gedifferentieerd beeld wordt als volgt gewaarborgd:
    - Bij toepassen schuine kap: maximale goothoogte 4 meter.
    - Maximaal 50% recreatiewoningen met plat dak, de rest met een kap.
    - Overwegend recreatiewoningen met een kap daar waar wordt aangesloten op het bestaande deel met stacaravans.
    - Een kap toepassen als een plat dak in combinatie met de bouwhoogte tot aantasting van beeldbepalende bomen leidt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering;
- Gebruik van traditionele materialen (zoals baksteen, hout, riet, gestuukt etc.);
- Hoofdzakelijk ingetogen kleurgebruik.

6.2 Complex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties

Als essentiële afscherming van de geluidhinder van de A12/A50 is in het westelijk deel van het park een complex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties voorzien. Een aanvaardbaar akoestisch klimaat op maaiveld in het park vergt een aaneengesloten complex van circa 150 meter lang en tot 10 meter hoog. Om de geluidwerende functie te optimaliseren buigt het gebouw terug het recreatiepark in. De noodzaak en de opzet van dit complex is in het masterplan beschreven.

Het complex vormt een apart cluster en ligt relatief verscholen op het park. Het gebouw heeft een hoogte van maximaal 10 meter ten behoeve van de geluidwerende functie. Om aan te sluiten bij de maat en schaal van de recreatiewoningen wordt het gebouw opgedeeld in kleinere eenheden door rooilijnverspringingen en losse bouwdelen verbonden door de aarden wal.

Hier gelden de volgende beeldkwaliteiteisen:

Plaatsing en oriëntatie
- Het gebouw staat met de voorzijde naar het park toe.
- Ook de hoofdentree ligt aan de noordzijde.

Massa en vorm
- Het geheel van geschakelde delen vormt een ensemble.
- De gebouwen worden gedekt met kappen.
- Het dakvlak krijgt een eenduidige vormgeving, zonder teveel detaillering.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik
- Gevels en daken worden in gedekte tinten uitgevoerd.
- Gebouwen worden uitgevoerd met natuurlijke en traditionele materialen, zoals hout, stucwerk en/of bakstenen voor de gevels. De kappen worden gedekt met dakpannen en/of riet.

Het landschap voor het complex wordt vormgegeven als een subtiele samenstelling van bos en heide. Hierin is een ven voorstelbaar op de overgang van deze landschapstypen.

6.3 Stacaravans

Op het park blijft een groot deel van de percelen bestemd voor stacaravans. De vormgeving, materialisering en kleurstelling van deze stacaravans verschilt per type.
Voor het bestaande deel wordt wel een versterking van de samenhang van het landschap nagestreefd. Binnen deze versterkte structuur kunnen vervolgens verschillende stacaravantypen worden geplaatst.

Plaatsing en oriëntatie

- De caravans worden met de meest representatieve zijde op de belangrijkste openbare ruimte georiënteerd.
- De plaatsing wordt aangepast aan de plek van de bestaande bomen op het perceel.
- Er wordt naar gestreefd om per cluster enige mate van samenhang in de typen te creëren, zodat er rust in het beeld ontstaat.

Massa en vorm

- Uitgangspunt is een kleinschalig karakter van de caravans die zich voegen op de kavel. Dit betekent dat zij een sobere uitstraling hebben:
- De bouwhoogte van de stacaravans is maximaal 5.0 m.
- Maximale oppervlakte van 70 m².
- Bijgebouwtjes hebben een grondoppervlak tot maximaal 6 m^2 en een hoogte van maximaal 2.5 m en worden in dezelfde stijl als de stacaravan vormgegeven.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Een neutrale ingetogen kleurstelling.
- Een eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering.

DroomParken
Even lekker weg!

Bijlage beplantingslijst

Referentie potentieel natuurlijke vegetatie

- Vuilboom,
- Gelderse roos,
- Incidentele hulst.

Bossfeer

Hoofdboomsoort:

- Zomereik,
- Wintereik,
- Haagbeuk.

Overige boomsoorten:

- Zachte Berk
- Ruwe Berk,
- Zwarte Den
- Grove Den,
- Ratelpopulier,
- Zoete kers.

Struiken:

- Lijsterbes,
- Hazelaar,
- Haagbeuk.

Ondergroei:

- Bosbes.

Heidesfeer:

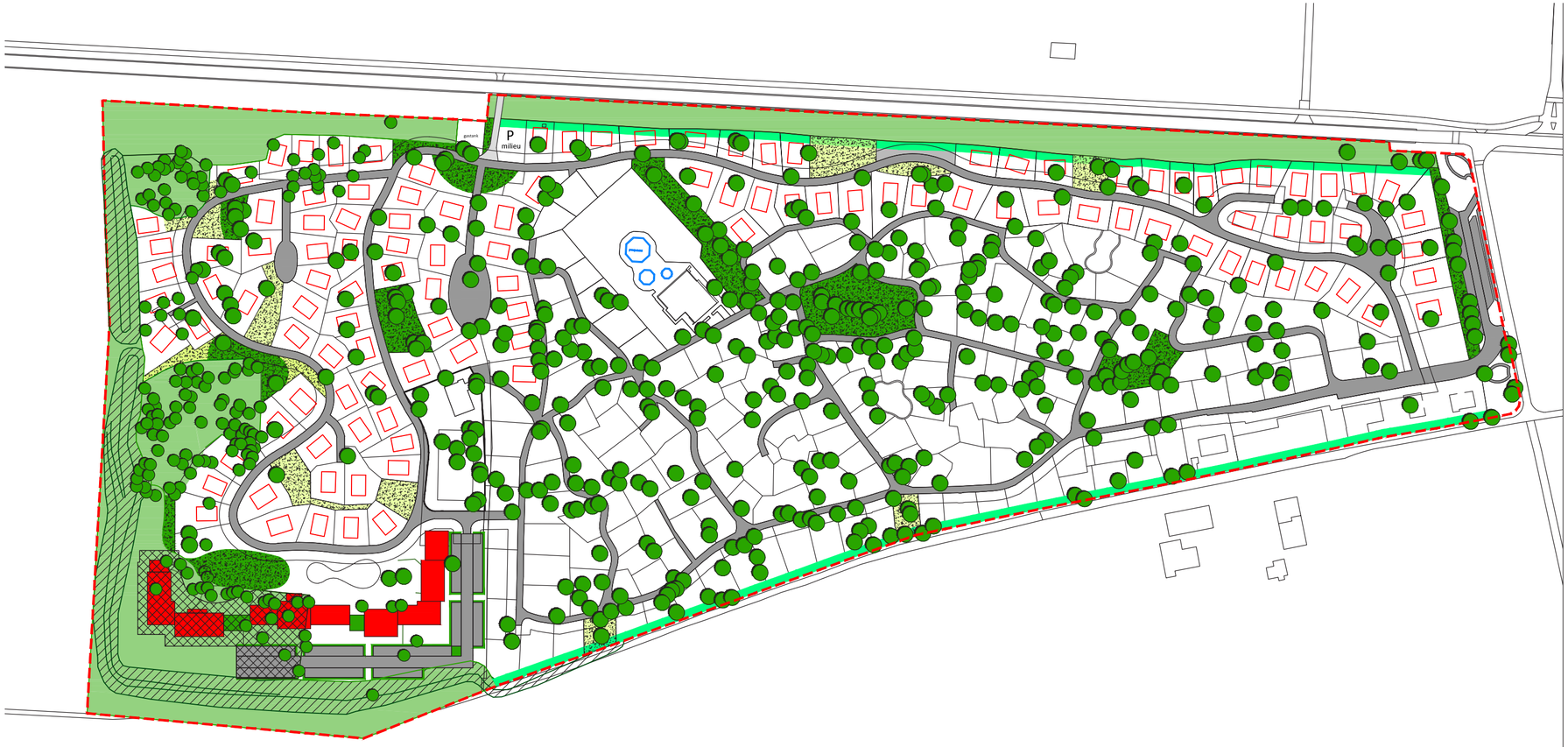
Struiken:

- Jeneverbes,
- Beukhaag.

Ondergroei:

- Struikheide,
- Kruipbrem,
- Stekelbrem,
- Verfbrem,
- Grasklokje,
- Gewone spurrie,
- Schapenzuring.

Uitgangspunt is geen giftige vrucht-/besdragende bomen/struiken toepassen.



Bijlage toekomstige groenbalans

Verharding	19.039 m²	
Huidig en toekomstig robuust groen raamwerk	36.147 m²	
Huidig robuust groen raamwerk		28.541 m²
Insnijding in huidige robuust groen raamwerk		-3.202 m²
Nieuw aan te leggen robuust groen raamwerk		7.264 m²
Overig aanvullend robuust groen (locatie indicatief, aantal m² vastgesteld in regels bestemmingsplan)		3.544 m²
Groene inpassing 1 à 2 meter breed (haag langs zuidrand; aanvullende bosbeplanting langs noordrand)		
Bestaande bomen (622 stuks)		
Inplanten geluidswal		
Plangebied	170.440 m²	

opdrachtgever
project

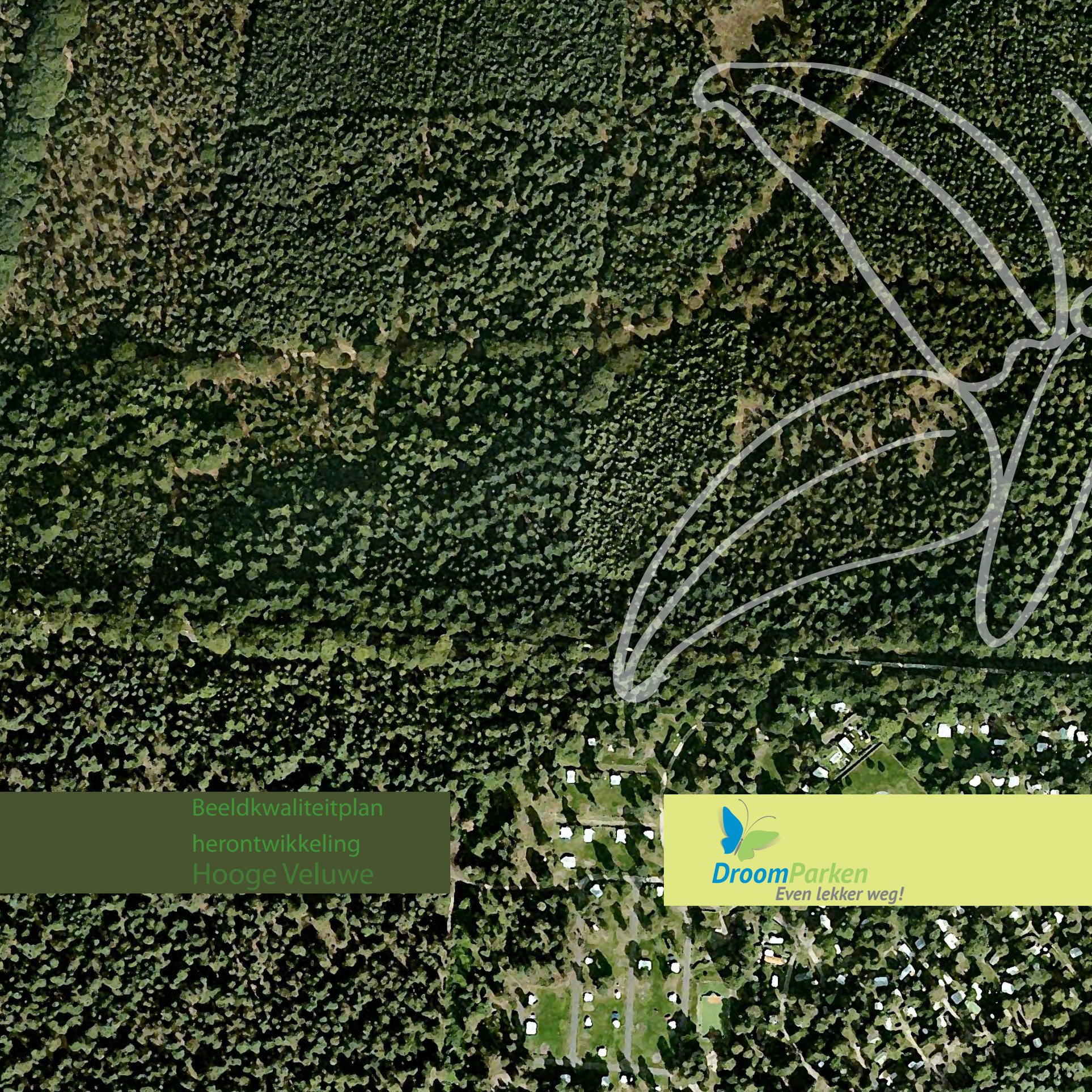
Droomparken
Hooge Veluwe
Groenbalanskaart Toekomstig

noordpijl

identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:2.000
	11-03-2014	concept	afmeting	: A3
		voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1
041802.17800.00		vastgesteld	bestand	: Groen

Rho adviseurs voor leefruimte
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555
info@rho.nl
www.rho.nl

referte : drs. ing. J.M van Riet
getekend : RN



Beeldkwaliteitplan herontwikkeling Hooge Veluwe

DroomParken
Even lekker weg!