



BEELDKWALITEITSPLAN  
17.016 02.04.2019

RUTBEEK      ENSCHEDE  
OPDRACHTGEVER VASTBOUW RIJSSEN



ARCHITECTS PLANNERS



# Inhoud

1. Inleiding
2. Ligging en beschrijving plangebied
3. Bestemmingsplan
4. Visie
5. Stedenbouwkundig en landschappelijk plan
6. Beeldkwaliteit gebouwen
7. Duurzaamheid en energie
8. Beeldkwaliteit openbare ruimte en groen





# 1 inleiding

Outdoor Resort Boekelo BV, is voornemens op Rutbeek een vakantiepark te ontwikkelen. Dit kwaliteitsplan beschrijft de uitgangspunten en visie voor het park. De uitgangspunten zijn de kwaliteitsstandaard, het stedenbouwkundig plan, de parklayout, de landschappelijke inrichting, toegankelijkheid, routing en verschijningsvorm gebouwen.

De in het beelkwaliteitplan opgenomen lay-out is geen feitelijk ontwerp, doch schetst het uitgangspunt omtrent omvang bebouwing, ligging van de centrale voorzieningen en routing. Het feitelijk ontwerp volgt op basis van de nog te selecteren marktpartij.

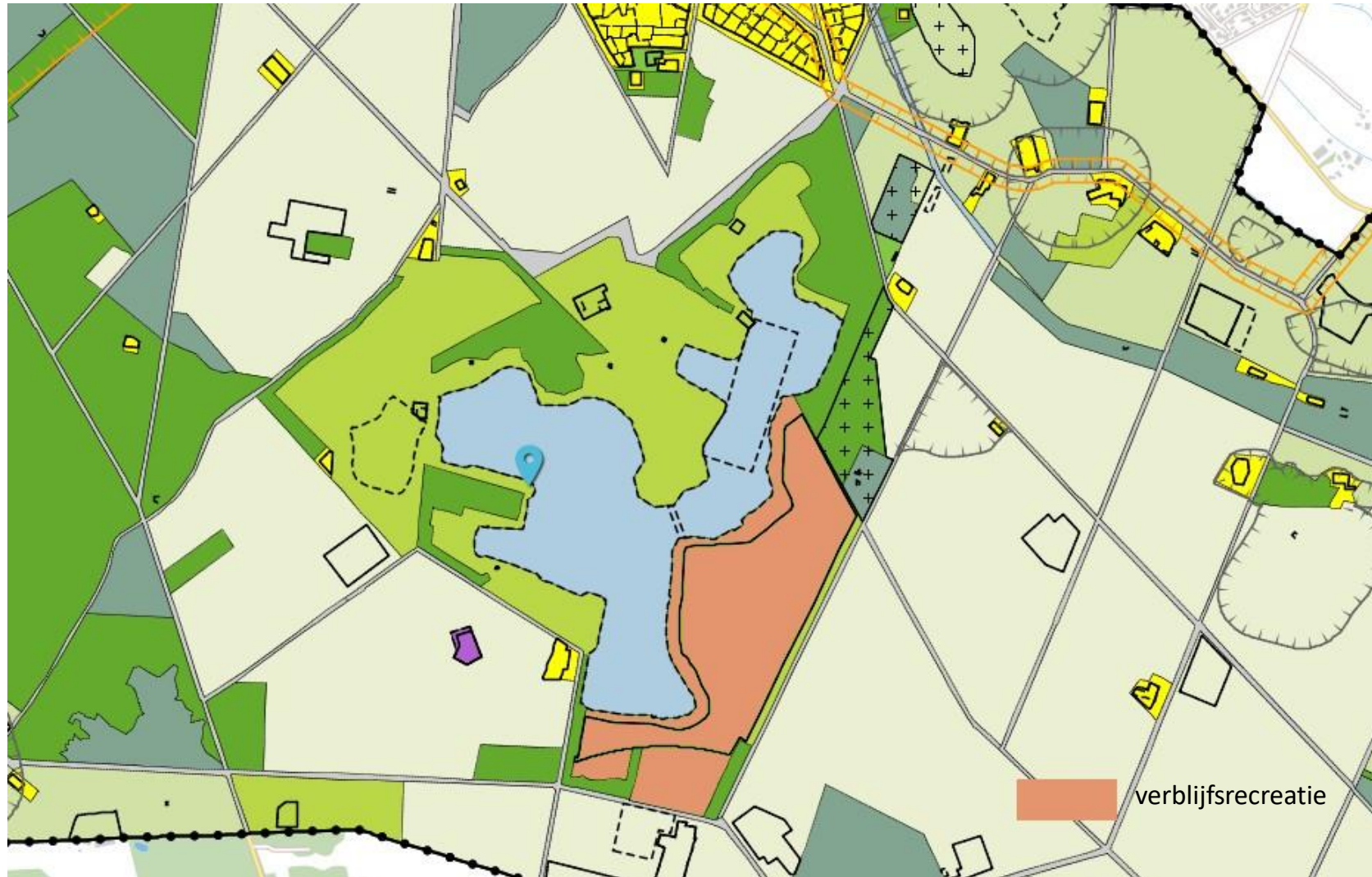


## 2 plangebied

Rutbeek is gelegen in het landelijk gebied ten zuiden van Enschede. In het toekomstige park is het water het belangrijkste element. Doch eveneens is de ligging hiervan direct naast andere attracties in en rond Rutbeek van primair belang voor de beleving van het park. Binnen het plangebied zijn een aantal gebieden gelegen met hoge archeologische en ecologische waarde.

# 3 bestemmingsplan

Vigerende bestemming verblijfsrecreatie





## 4 visie

Het park zal in landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische zin worden vormgegeven in Twentse sferen, met dien verstande dat deze Twentse sfeer een eigen karakter zal krijgen door combinatie van traditionele en moderne elementen, waarin duurzaamheid en energie een belangrijke rol spelen. Hiermee wordt het park niet de zoveelste Twentse boerderijverzameling in het bos, doch een park met een geheel eigen karakter. Uitgangspunt is een hoogwaardige kwaliteitsstandaard te hanteren voor de vakantiewoningen en landschappelijke inrichting.



Plattegrond bestand





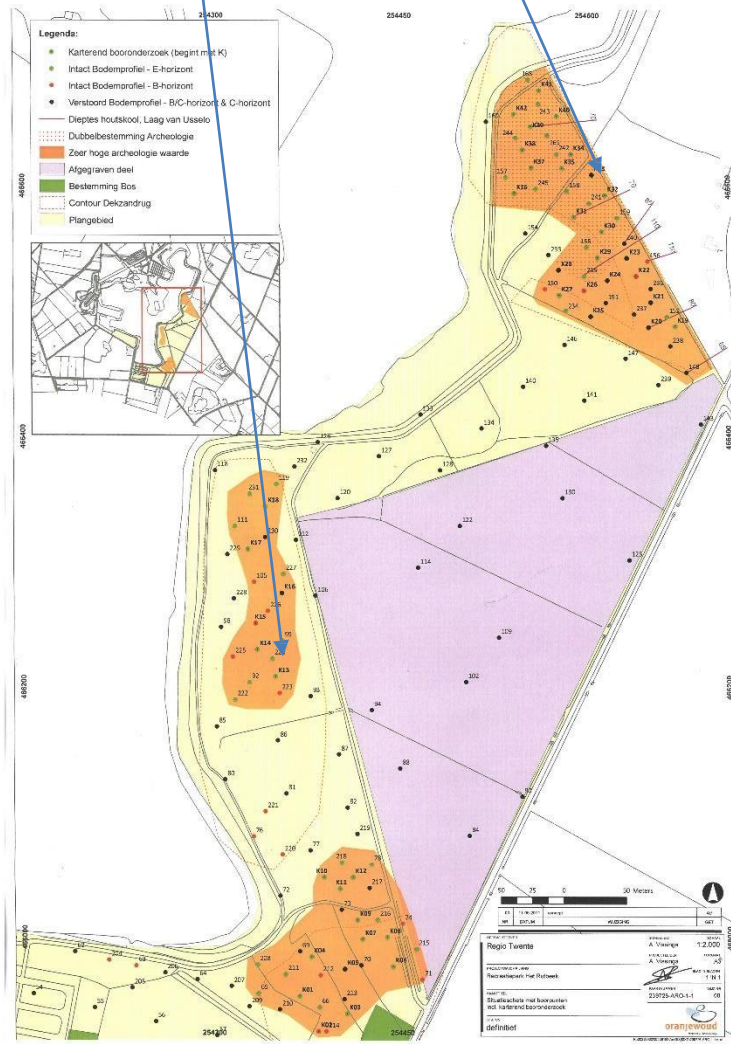
## 5 stedenbouwkundig en landschappelijk plan

De basis voor de lay-out van het park is in een eerdere ontwikkelingsfase vastgelegd. Het belangrijkste element daarin is vergroting van wateroppervlak en oeverlengte. In de uitwerking gelden de volgende uitgangspunten:

- Heldere routing autoverkeer
- Kwalitatief goede langzaam-verkeersroute los van autoverkeer, waarbij deze aansluit op bestaande routing rondom de plas.
- Recreatie woningen in 3 hoofdtypes: oeverwoningen, boswoningen en Twents –erf-woningen, waarbij alles in uiterlijk en materiaalgebruik familie van elkaar is.
- Diversiteit en vermijding repetitie.
- Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing met behoud van de gebieden met hoge archeologische waarde.
- Het park zal ten alle tijde een landschappelijke uitstraling hebben met zorgvuldig mee ontworpen groen.
- Water is het belangrijkste inrichtingselement. De oeverwoningen bieden onderling openheid zodat zichtlijnen vanuit het achtergebied worden gewaarborgd.
- Zorgvuldige parkeeroplossingen, ingepast in het groen.
- Duurzaamheid. De energieambitie is minimaal gasloos en energieneutraal. Voor de materiaalkeuze is circulair bouwen uitgangspunt.

De boswoningen worden in kleine cluster los gegroepeerd. De Twentse-erf woningen zijn groepsaccomodaties in de vorm van geschakelde en geclusterde woningen rondom een erf.

Gebieden met archeologische waarde, oa heidevelden.



In overleg met diverse instanties blijven de 2 aangewezen gebieden met hoge archeologische waarde volledig intact. Deze genoemde percelen worden tevens iets uitgebreid en aan elkaar verbonden. Door de regio wordt aansluitend aan het park 3 ha extra natuurgebied aangelegd.



2-onder-1- kapwoningen

4 geschakelde woningen als groepswo-  
ning

fietsroute-wandelroute

fasering n.t.b.

vrijstaande woningen

centrale voorzieningen

wandelroute

MTB-route



## NADER UIT TE WERKEN PARKEEROPLOSSINGEN EN POSITIONERING VAN WONINGEN



Parkeren in kleine clusters verdekt in het groen



Op een aantal plaatsen wordt de wandelroute langs het water gelegd

Bij elke woning aandacht voor oriëntatie voor wat betreft uitzicht en zon (pv panelen).



Zichtlijnen worden vanuit het achtergebied naar de waterkant, in combinatie met niet belemmerende situering van parkeren, gewaarborgd.



INDIVIDUEEL PARKEREN



## 6 Beeldkwaliteit gebouwen

### Korrelgrootte

Het park bevat kleinschalige elementen in de vorm van merendeels vrijstaande recreatiewoningen.

Op een te beperken aantal plekken worden de woningen samengevoegd in de vorm van tweekappers.

De woningen zullen vallen in de verderop omschreven categorie oeverwoning dan wel boswoning.

De groepsaccommodaties worden uitgevoerd idv 4 geclusterde woningen rondom een erf, dan wel 1 volume. Deze zullen vallen onder de verderop omschreven categorie Twents erf.

De centrale voorzieningen zijn het receptiegebouw, en eventueel een zwembad, het restaurant valt in de categorie special.



## Massa

Merendeels enkelvoudige bouwvolumes van 1 laag met een kap.

Nok- en goothoogte woningen:

	Nok	goot
Oever	4,50 m	3 m
Bos / oever	7,50 m	3 m
Bedrijfswoning	7,50 m	3 m

Nok- en goothoogte groepsaccommodaties:

	Nok	goot
Twents erf (indien 1 volume als groepsaccommodatie)	9 m	3,50 m
Twents erf (indien geclusterd rondom erf)	7,50 m	3 m

Nok- en goothoogte centrale voorzieningen, zoals receptie:

	Nok	goot
Special (restaurant)	9 m	3,50 m
	nokhoogte	
	8 m	

Bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume. De grotere volumes hebben als uitgangspunt 1 laag met kap, aangevuld met kleinere volumes.



## Architectuur

Twentse architectuur is uitgangspunt op passende wijze aangevuld met eigentijdse elementen. Op deze wijze wil het park onderscheidend zijn en een geheel eigen kwaliteit uitstralen.

Oeverwoningen, boswoningen en woningen Twents erf hebben een traditionele uitstraling met eigentijdse kenmerken doch zijn in kleur en materiaal familie van elkaar.

### Gevel

Kenmerk van de Twentse architectuur is een afwijkende topgevel. De topgevel bepaalt in hoge mate het karakter van de woning of centrale voorziening. Op Twentse wijze kan de materialisering van de top (de verdieping) anders zijn dan die van de begane grond.

Materiaal en kleur top- en langsgevel:  
Grove baksteen in aardetinten.  
Verduurzaamd hout, in lichte natuurlijke kleuren of zwart.

Uitwendige toepassing van kalkzandsteen, betonsteen, kunststof en niet natuurlijke materialen zijn niet toegestaan.



## Dak

Alle elementen hebben een kap. Een plat dak is niet toegestaan. De kap kan uitgevoerd worden als zadeldak. Een lessenaarsdak is in beperkte mate toegestaan bij lagere elementen met een nokhoogte van 4,50 m. Centrale voorzieningen kunnen samengestelde kappen hebben.

Alle kappen hebben voldoende overstek, zowel bij de topgevels als aan de gootzijde.

Materiaal en kleur daken:

Pannendak

Glaselementen in dak tbv eigentijdse uitstraling

Eventuele dakkapellen maken onderdeel uit van de architectuur van het dak.

## Detaillering

De zorgvuldige detaillering van ramen, kozijnen, borstweringen, goten, overstekken en bij de woning horende terrassen versterken het bijzondere karakter van woning, centrale voorziening en groepsaccommodatie.



### Traditioneel met eigentijdse elementen

Uitgangspunt is dat deze materialen geen of weinig milieubelasting geven en goed passen in het circulair bouwen:

Metselwerk	grove baksteen in aardetinten en roodnuanceringen
Stucwerk plinten	grijs
Kozijnen	wit, antraciet of hout
Deuren, ramen	wit, standgroen of gelijk aan kozijn
Gevelbekleding hout	zwart en hout naturel
Kozijnen	wit, antraciet en hout naturel
Pannendak	antraciet en gedekt rood

Traditioneel





Traditioneel en eigentijds





### Special

Het restaurant wijkt als enige bouwvolume af van de bouwregels van de centrale voorzieningen. Twee-laags volume waarbij de dakvorm als plat dak uitgevoerd wordt. De bovenliggende laag ligt terug ten opzichte van begane grond.

## Duurzaam recreëren in Rutbeek

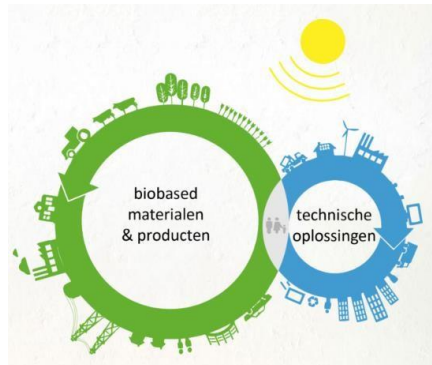
*In samenwerking met HVE (HUIS VOOR ENERGIE) wordt een totaal energieconcept ontwikkeld voor het totale park, gasloos, gebruik makend van de meest moderne technieken. In duurzaamheidsconcept wordt ook materiaalgebruik, circulariteit, biodiversiteit en afvalscheiding geïntegreerd.*



warmtepompen in diverse uitvoeringen, indien nodig met geluid reducerende maatregelen. Kasten tbv warmtepompen worden meegenomen in het ontwerp, niet los aan de buitengevel of dakvlak



Zonnepanelen, alleen in combinatie met donker dak of groendak



Circulair materiaalgebruik met duurzame materialen

## ECOFALT

Duurzaam en milieuvriendelijk asfalt, met gebruik van gerecyclede materialen. Te produceren met 100% reductie van CO2 uitstoot en gasverbruik



Afvalscheiding in meer dan de standaard categorieën. Binnen het plan zal voldoende ruimte voor afvalcontainers moeten worden gereserveerd, op gepaste wijze opgenomen in het groen. en opvang van regenwater. Regenwater van daken wordt geïnfiltreerd in de bodem. Water van verhardingen wordt opgevangen op eigen terrein.

# 8 beeldkwaliteit openbare ruimte en groen





Erfscheidingsen worden niet aangebracht, behoudens middels beplanting op plekken die daar aanleiding toe geven tussen prive en openbaar.

Op 1 of 2 plekken wordt vanuit de centrale voorziening contact gemaakt met het water middels houten terrassen en strand. Het buitenmeubilair wordt eveneens gekozen in natuurlijke materialen.



Het karakter van het park wordt in detail versterkt door sfeervolle lantaarnpalen, eventuele lage verlichting in het groen, een aantal zitbanken en laagblijvend groen en riet bloeiend in verschillende seizoenen.







Bestrating hoofdroute die kan worden doorgezet als halfverharding



Langzaamverkeerroutes

Terreininrichting, materialisering rij-, loop- en parkeervlakken.  
Het materiaalgebruik is door het park heen uniform.  
Materialisering wordt aangepast op kleur en materialisering  
van bouwvolumes.