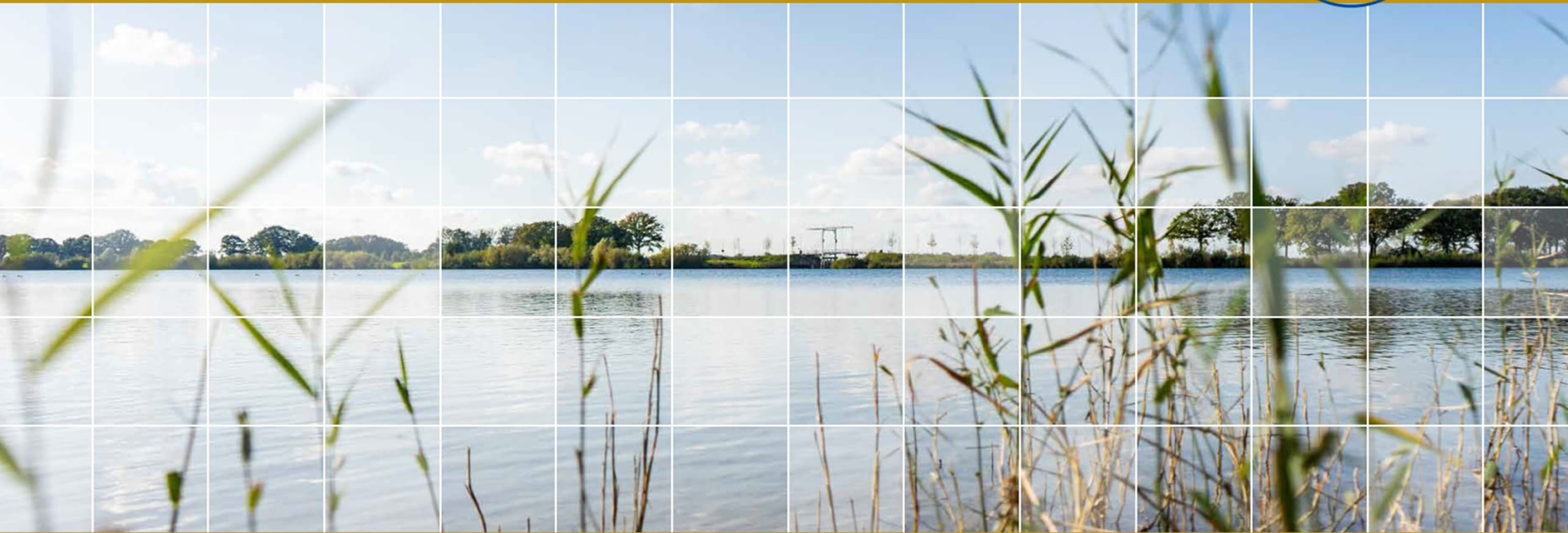


Waterpark Dommelsvoort

Presentatie 5 juli 2023





“Het vigerende bestemmingsplan”

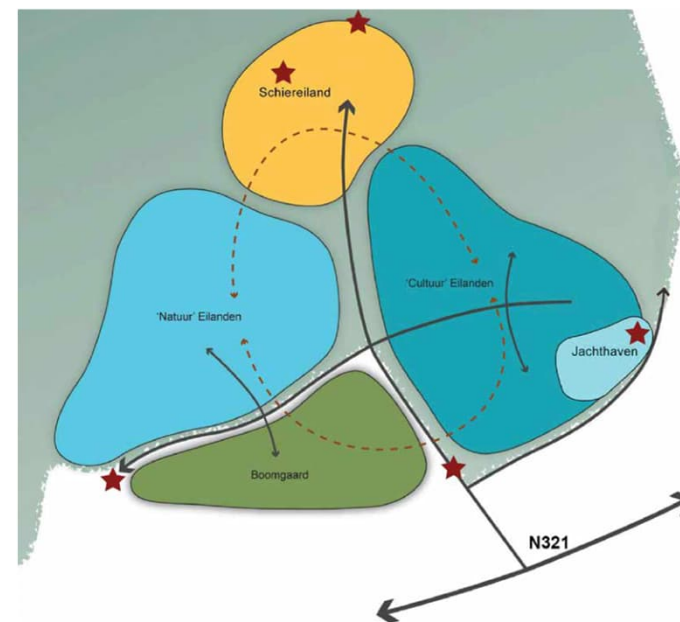
Waterpark Dommelsvoort

“Het vigerende bestemmingsplan:



Kraaijenbergse Plassen, Waterpark
Dommelsvoort

Bestemmingsplan onherroepelijk
vastgesteld 18-06-2012



“Het vigerende bestemmingsplan:

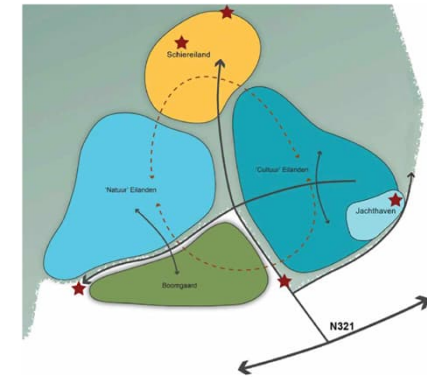
In het bestemmingsplan zijn toegestaan:

700 recreatiewoningen verdeeld over 4 gebieden:

- Boomgaard 150 stuks
- Natureilanden 200 stuks
- Cultuureilanden 250 stuks
- Schiereiland (centrum) 100 stuks

Schiereiland/ centrumvoorziening 10.000m²

Jachthaven 500 ligplaatsen



“Het participatietraject

Waterpark Dommelsvoort



“Het participatietraject

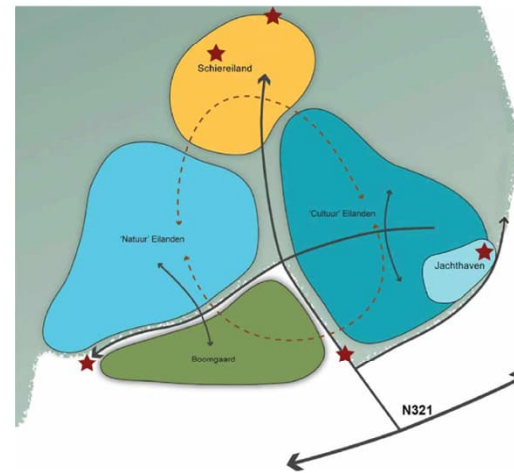
Er is het afgelopen jaar op meerdere momenten, laatste gesprekken dateren van mei en juni 2023, met een 40-tal belanghebbenden, overheidsinstanties, bewoners, verenigingen en anderen gesproken:

- De grondeigenaren in het gebied
- De bewoners (families) grenzend aan het gebied
- De diverse gebruikers van de Kraaijenbergse plassen
- De dorps- en wijkraden van Beers, Linden, Vianen, Gassel, Katwijk, Heeswijkse Kampen en de bewoners eilanden Cuijk
- De ondernemers in het gebied
- Betrokken overheden en adviseurs o.a. College B & W Land van Cuijk, Stuurgroep, Provincie Noord Brabant, Rijkswaterstaat, Brabants Landschap, Staatsbosbeheer, Gasunie, Enexis en Stichting Das en Boom etc.



“Het masterplan”

Waterpark Dommelsvoort



Plan op hoofdlijnen conform vigerend bestemmingsplan

- Er worden 550 woningen (= woningen inclusief appartementen) voorzien i.p.v. 700 woningen binnen de huidige regels van het vigerende bestemmingsplan qua perceeloppervlakte, eisen ten aanzien van goothoogte, nokhoogte en volume.
- Ook in de jachthaven komen 20% minder ligplaatsen dan het bestemmingsplan toelaat, circa 400 i.p.v. 500

Recreatiewoningen

Aantal recreatiewoningen

	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		OPGENOMEN IN MASTERPLAN	
	AANTAL	TYPE	AANTAL	TYPE
Boomgaard	150	vrijstaand	119	vrijstaand
Natureilanden	200	vrijstaand	177	vrijstaand
Cultuureilanden	250	vrijstaand	191	vrijstaand
Schiereiland	100	grondgebonden	37	vrijstaand
		appartementen	26	appartementen
Jachthaven	0	n.v.t.	0	n.v.t.
TOTAAL	700		550	

Perceeloppervlakten recreatiewoningen conform vigerend bestemmingsplan

	MINIMUM	MAXIMUM
Boomgaard (Sr-1)	375 m ²	450 m ²
Natureilanden (Sr-2)	550 m ²	800 m ²
Cultuureilanden (Sr-3)	500 m ²	600 m ²
Schiereiland (Sr-4)	500 m ²	600 m ²

Bouwregels conform vigerend bestemmingsplan

Bouwregels conform vigerend bestemmingsplan

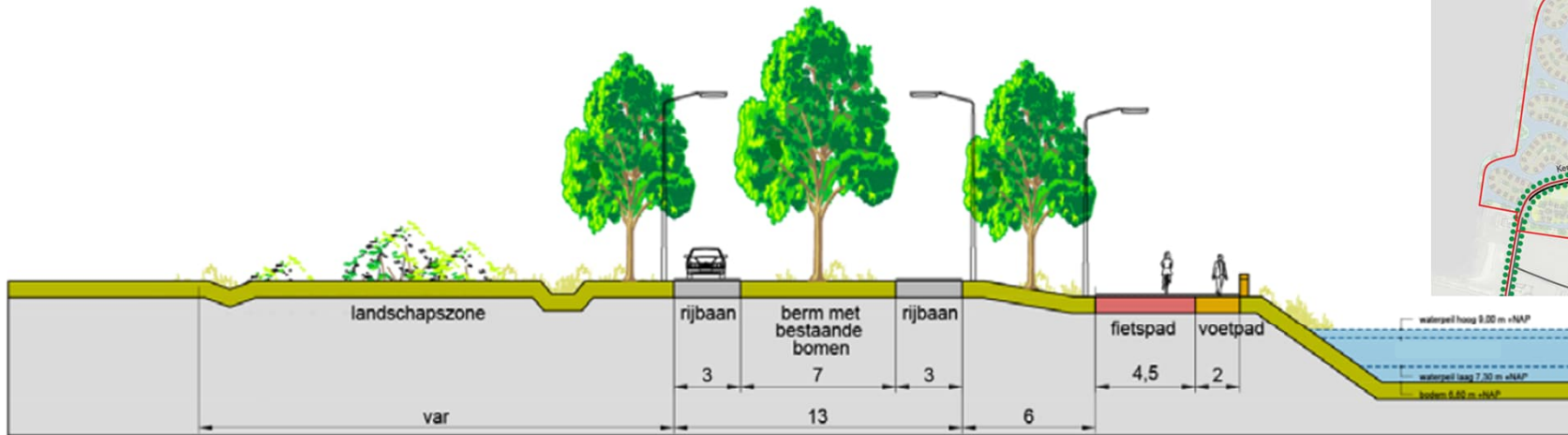
	EIS PER UITWERKINGSGEBIED				
	BOOMGAARD	NATUUREILANDEN	CULTUUREILANDEN	SCHIEREILAND	JACHTHAVEN
max. goothoogte hoofdgebouw	3,5 m	4 m	7 m	7 m	10 m
max. bouwhoogte hoofdgebouw	10 m	8 m	10 m	15 m	10 m
max. oppervlakte hoofdgebouw	70 m ²	100 m ²	100 m ²	-	-
max. oppervlakte bijgebouw	30 m ²	0 m ²	30 m ²	-	-
min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens	3 m	3 m	3 m	-	3 m
Dakhelling	40° - 60°	0° - 45°	0° - 70°	-	0° - 45°

Centrumvoorzieningen

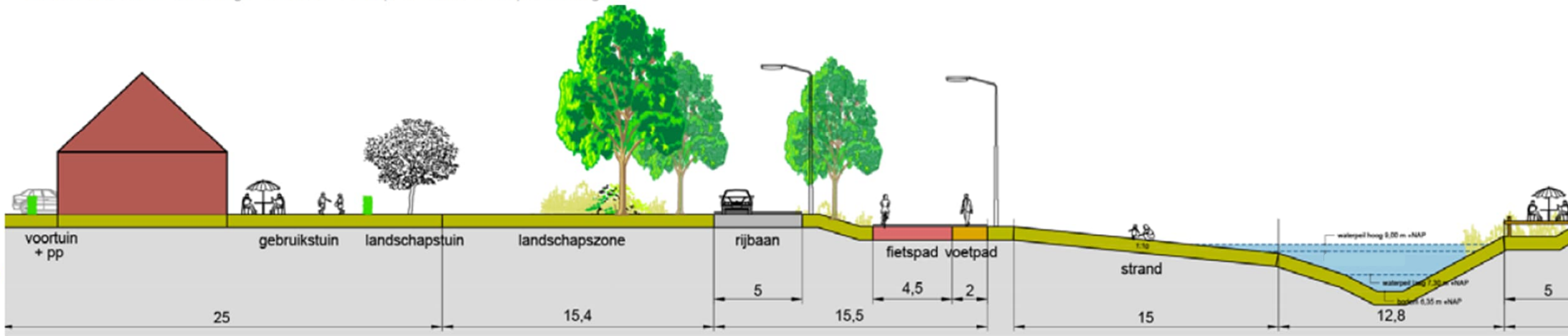
Globaal Programma Centrumvoorzieningen (uitgaande van volledige ontwikkeling)

	Fase 1	Totaal plan
Horeca	900 m ² BVO	1.500 m ² BVO
Detailhandel Food	250 m ² BVO	450 m ² BVO
Detailhandel Non Food	250 m ² BVO	750 m ² BVO
Zwembad (binnen en buiten)	600 m ² BVO	1.000 m ² BVO
Wellness, gym en animatie	1.450 m ² BVO	3.500 m ² BVO
Ligplaatsen aan steiger	60 ligplaatsen (passanten)	60 ligplaatsen (passanten)

De hoofdontsluiting Dommelsvoort



Profiel indicatieve inrichting Dommelsvoort (kijkend in noordelijke richting)



Profiel indicatieve inrichting Kerkeveld (kijkend in westelijke richting)

De ontsluiting van Dommelsvoort op de provinciale weg N321



Landschappelijke inpassing van Dommelsvoort en randen



1. Dommelsvoort als doorgaande weg naar Linden met behoud en uitbreiding met extra bomenrijen.
2. Een centrale groen zone in het park met recreatief spelen en zichten over het water
3. Een natuurlijke zone van eilanden voor natuur/ecologie en afscherming van de 'woon'-eilanden van de Kraaijenbergse plassen
4. Aan de zuidzijde van het parkgedeelte 'Boomgaard' een afscherming met groen
5. Aan de zuidzijde van de 'Cultuureilanden' een afscherming met groen en mogelijk een scherm

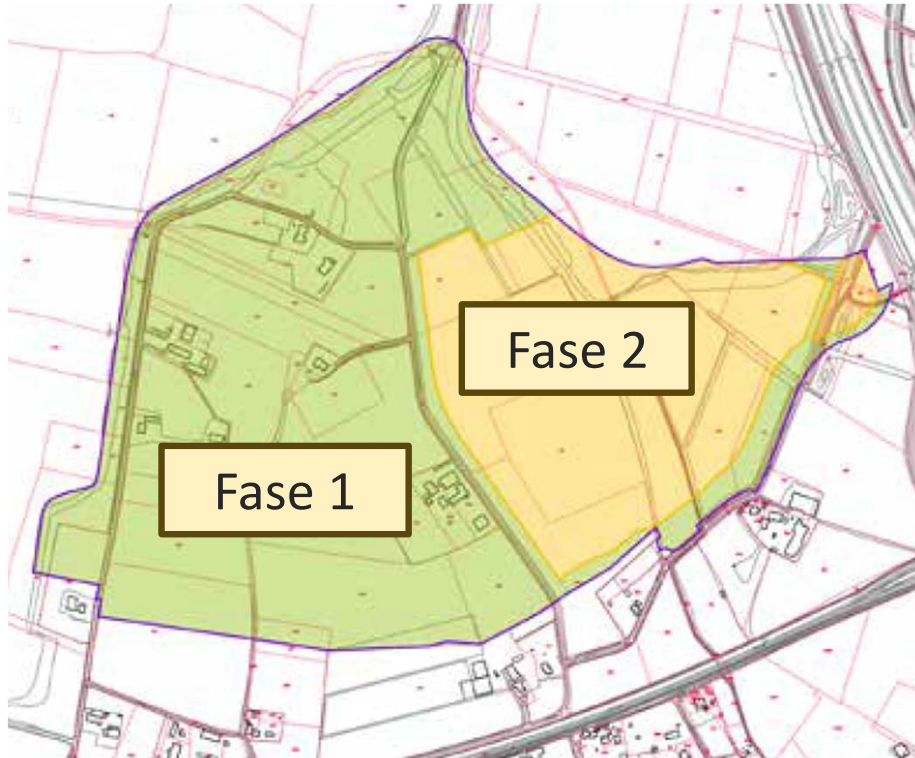
De zone van natuureilanden aan de westzijde van het park



Landschappelijke inpassing westelijke en oostelijke zuidzijde



Fasering van het plangebied



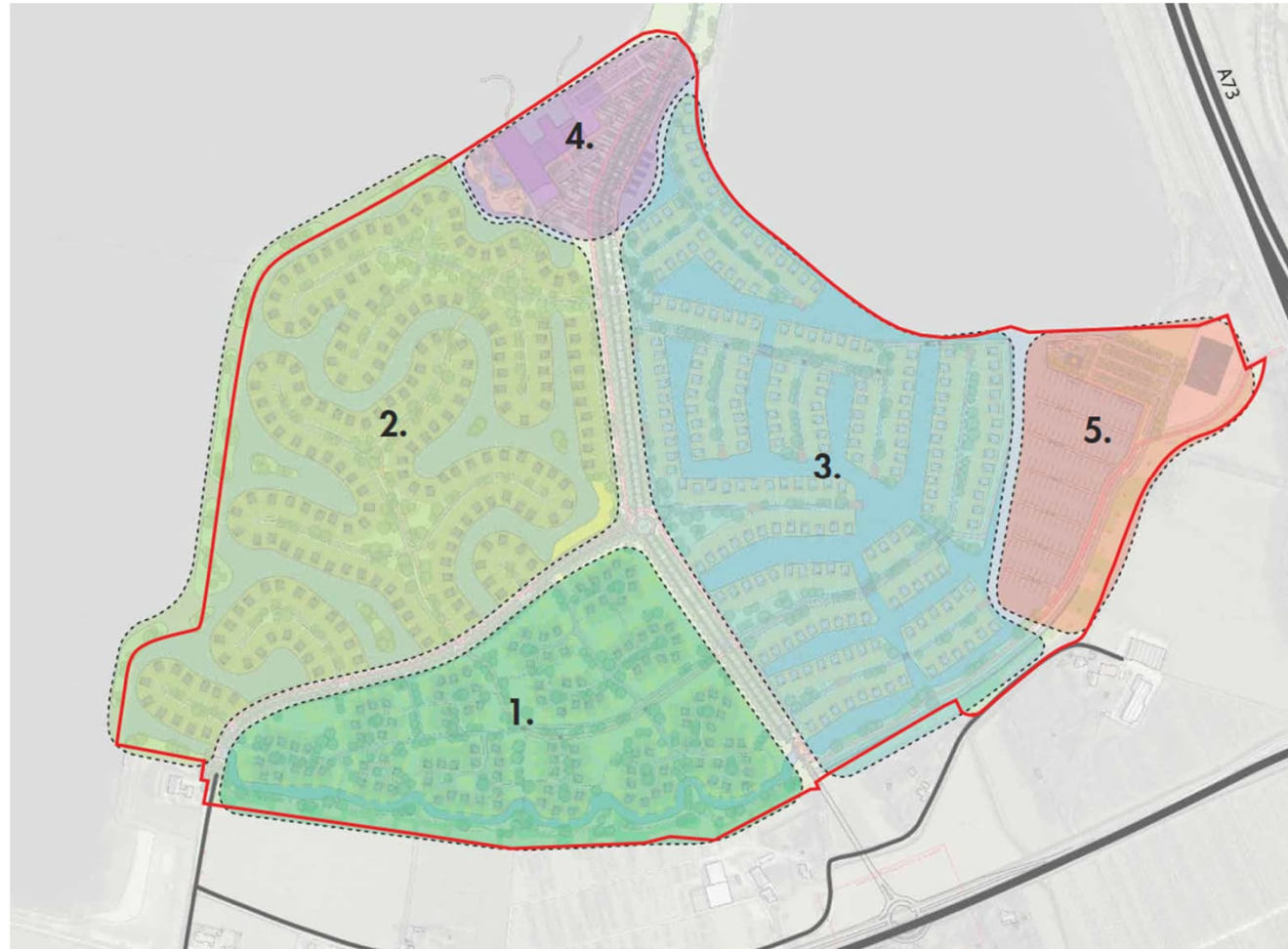
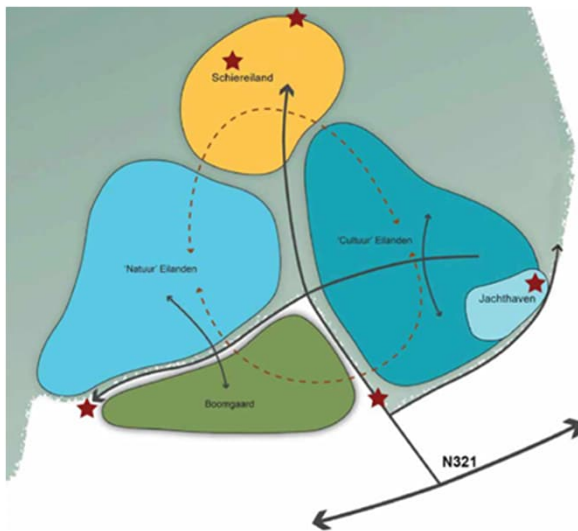


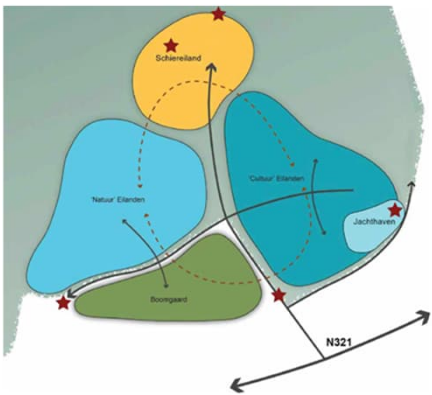
“Het landschap en beeldkwaliteit”

De 5 deelgebieden

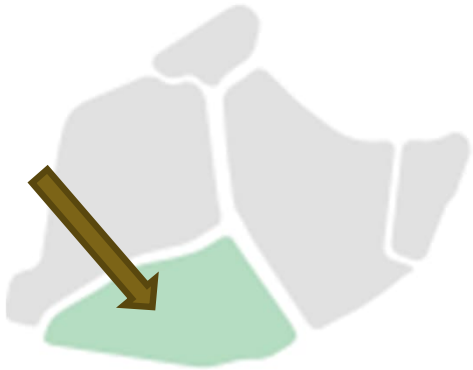
Inrichting deelgebieden

1. Boomgaard
2. Natureilanden
3. Cultuureilanden
4. Schiereiland/centrum
5. Jachthaven





De boomgaard



De boomgaard

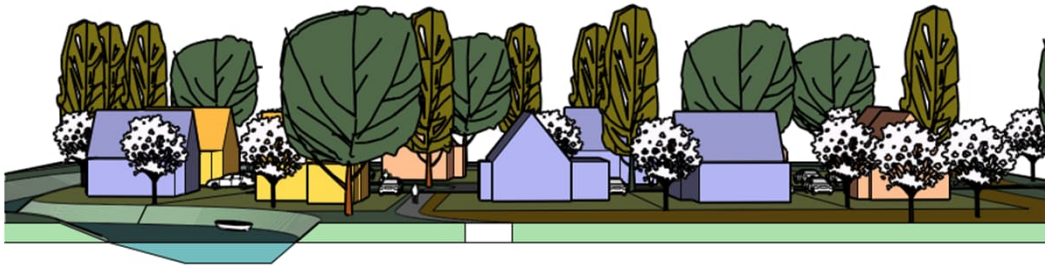
Sfeer en beleving

1. Erf
2. Centrale erf
3. Woningen
4. Gebruikstuin
5. Boomgaard
6. Bomen en struwelen
7. Landschap

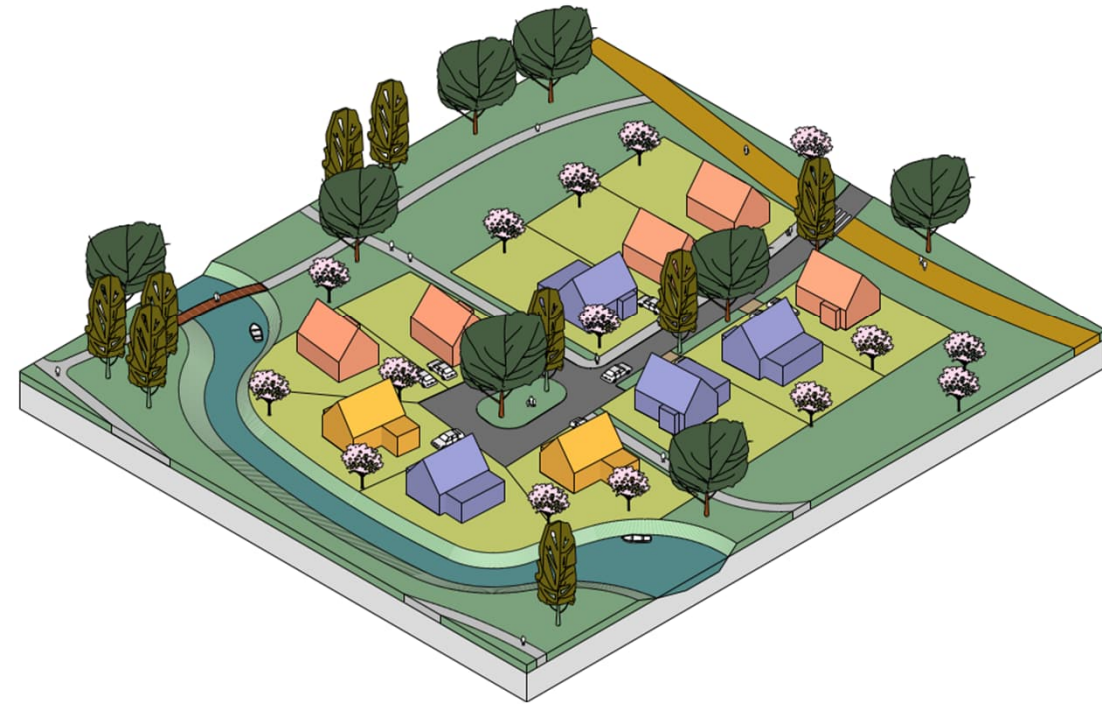


De boomgaard

Sfeer en beleving



Zachte overgang van tuin (privé) naar landschap (openbaar) met boomgaard, wilde bloemen, hagen en hekwerk



De boomgaard



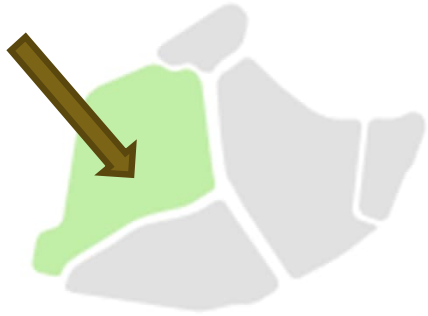
rieten kap in combinatie met pannen, natuurlijke materialen, gevelplint



eenvoudige hoofdvorm met grote raampartij op kopgevel



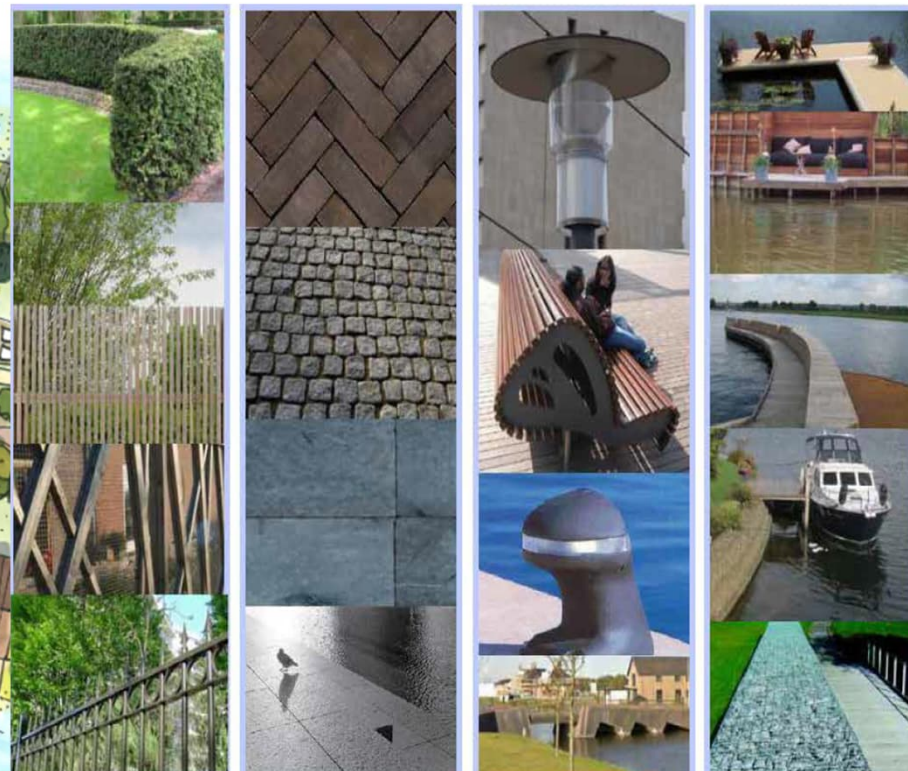
De natuureilanden



De natuureilanden

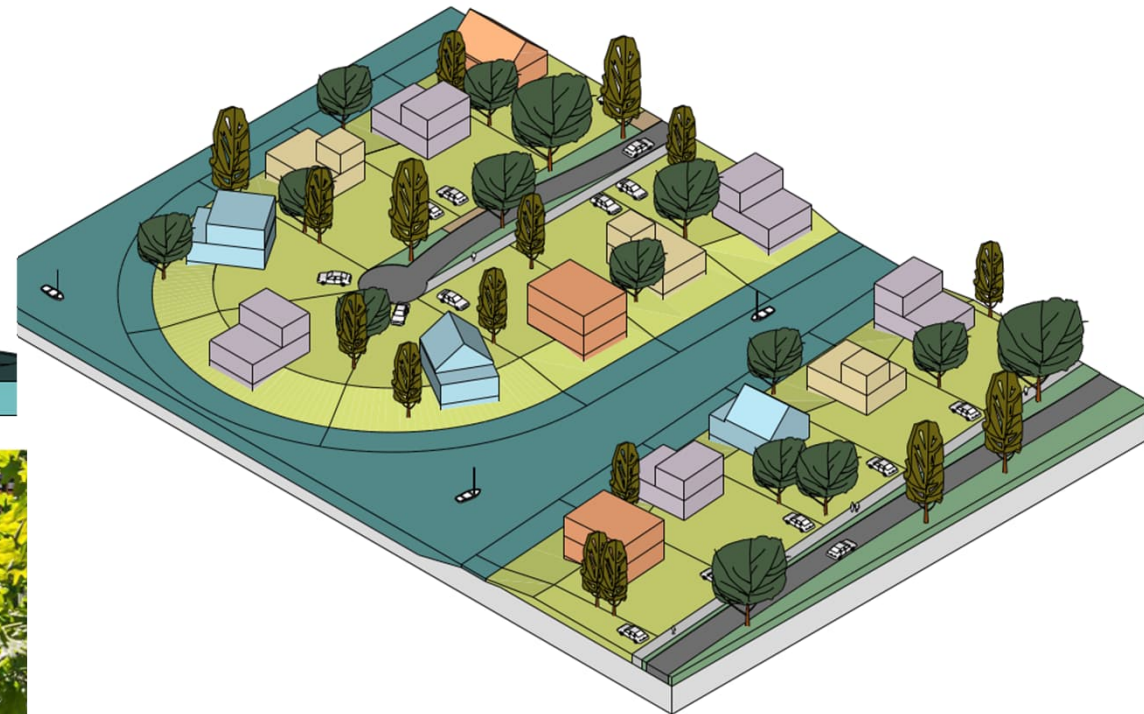
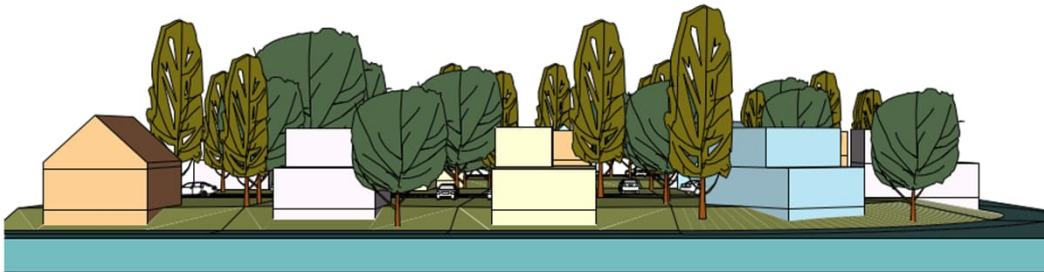
Sfeer en beleving

1. Landweg
2. Struweel & bomen
3. Tuinen
4. Geen erfafscheiding
5. Inritten combineren
6. Oever
7. Woning
8. Natuurvriendelijke oever en steiger



De natuureilanden

Sfeer en beleving



De natuureilanden



stevige horizontale geleiding met grote dakoverstek verbindt binnen en buiten met elkaar



groen dak, schuine kap met zonnepanelen, eenvoudige vorm en materialisering



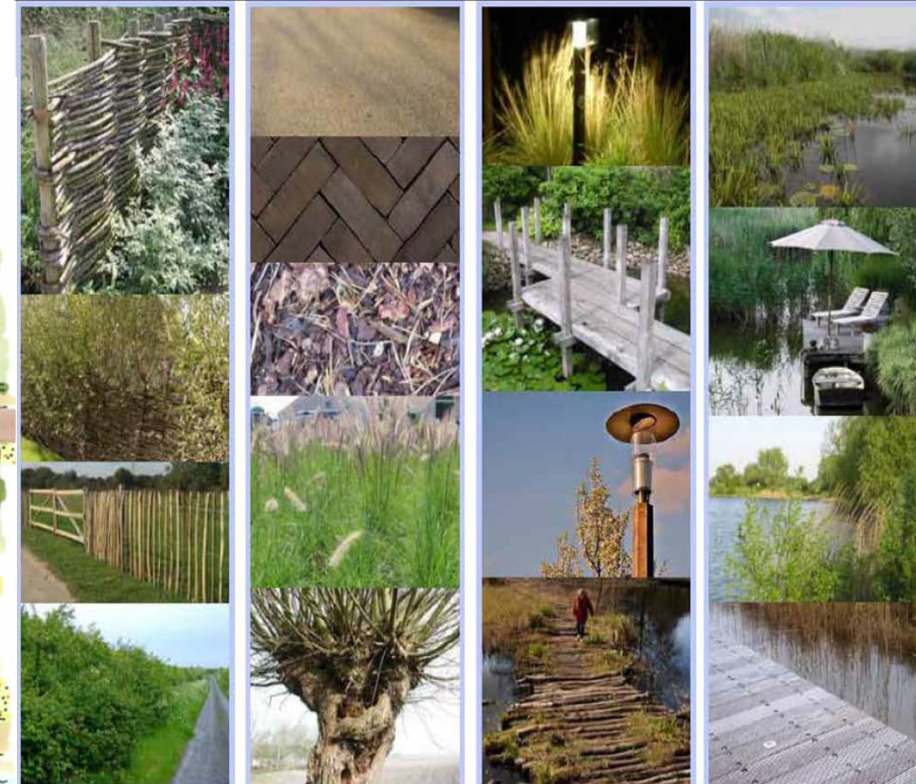
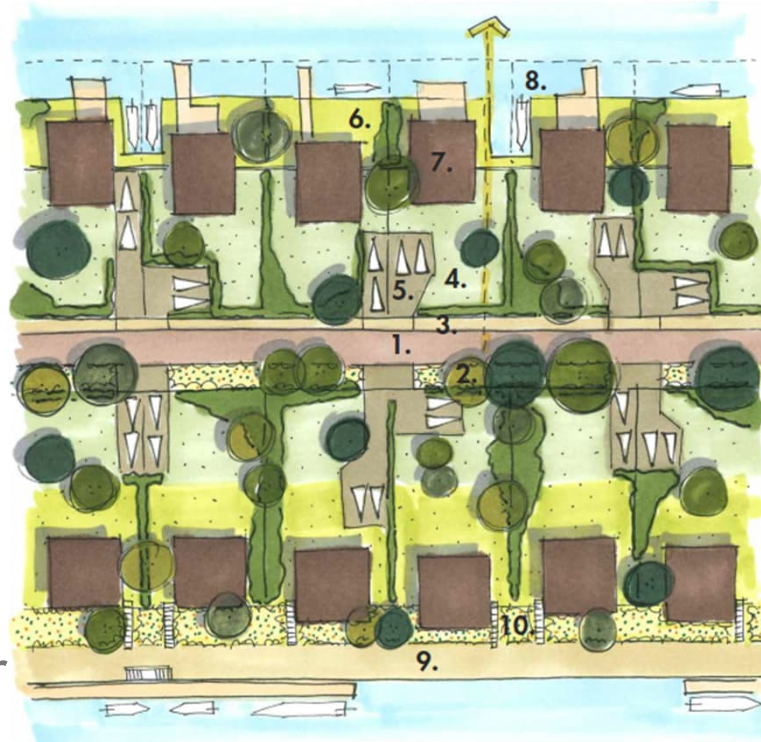
De cultuureilanden



De cultuureilanden

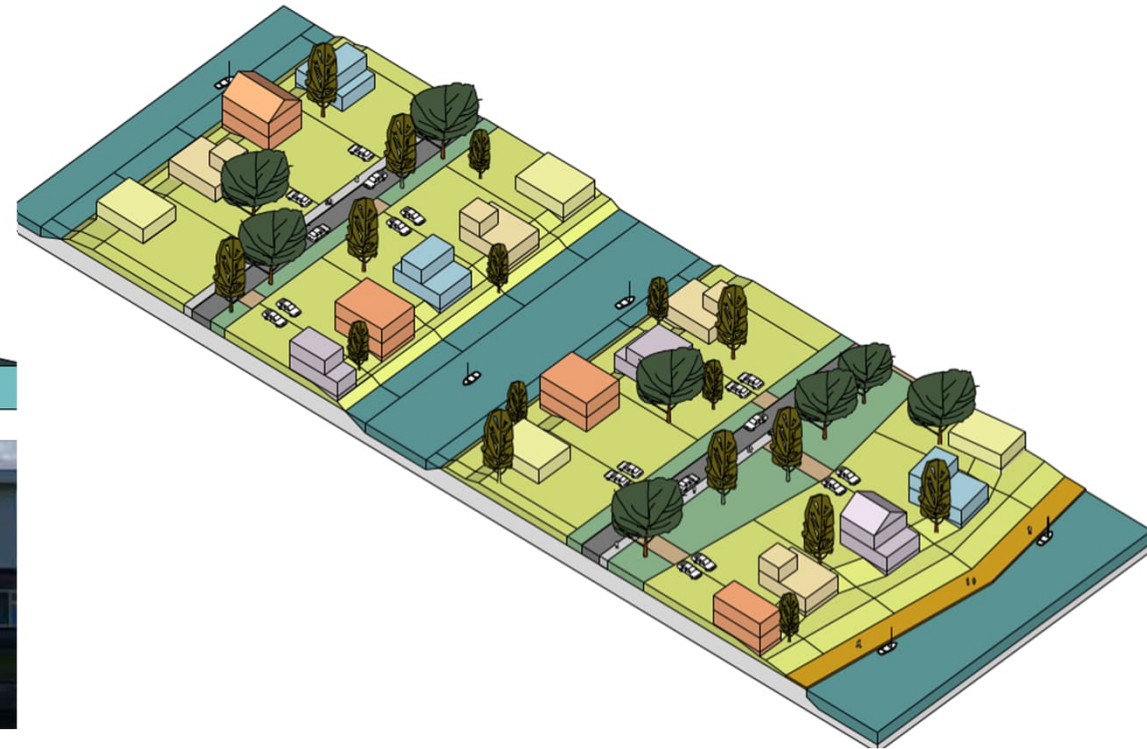
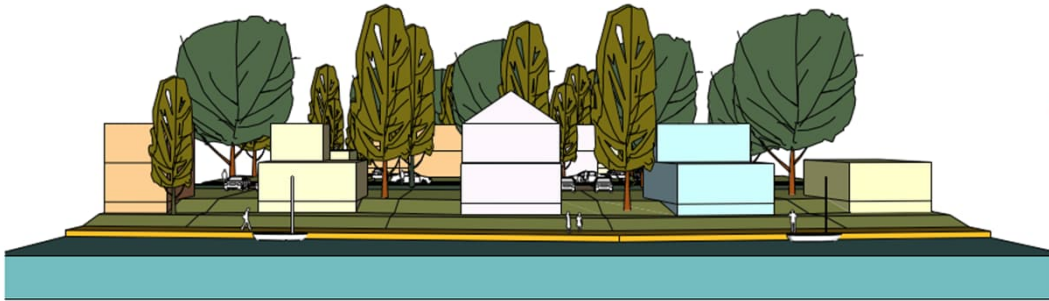
Sfeer en beleving

1. Weg
2. Bermen
3. Trottoir
4. Voortuin
5. Opritten
6. Oevers
7. Woning
8. Oever/steiger
9. Boulevard
10. Tuin/boulevard

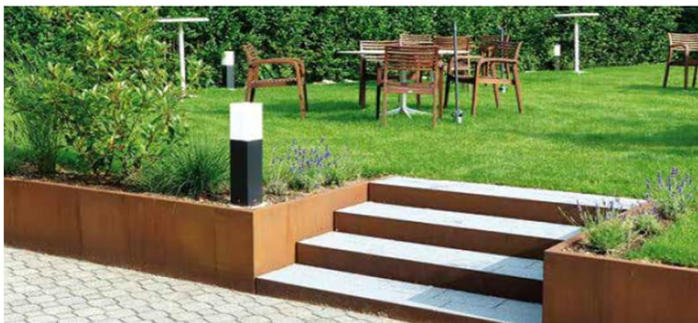


De cultuureilanden

Sfeer en beleving



De cultuureilanden



glazen gevel naar tuin, horizontale geleiding, mix van natuurlijke materialen (baksteen en hout)



woning met gedeeltelijke tweede bouwlaag, stucwerk



balustrade dakterras geïntegreerd in gevel, ingetogen kleurgebruik



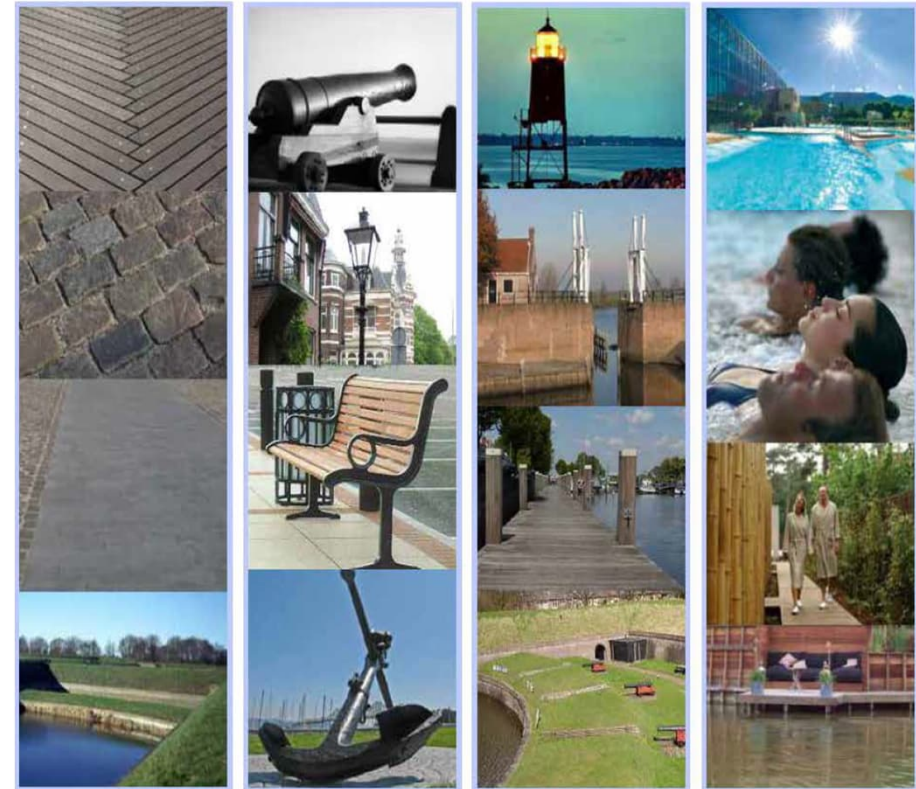
mooi onderscheid in onder- en bovenbouw versterkt horizontale richting, buitenruimten in hoofdvoort

De schiereiland



Het schiereiland

Sfeer en beleving



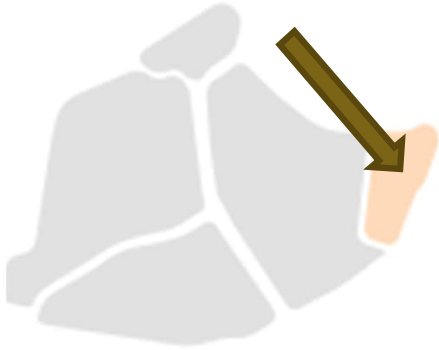
Het schiereiland



Het schiereiland

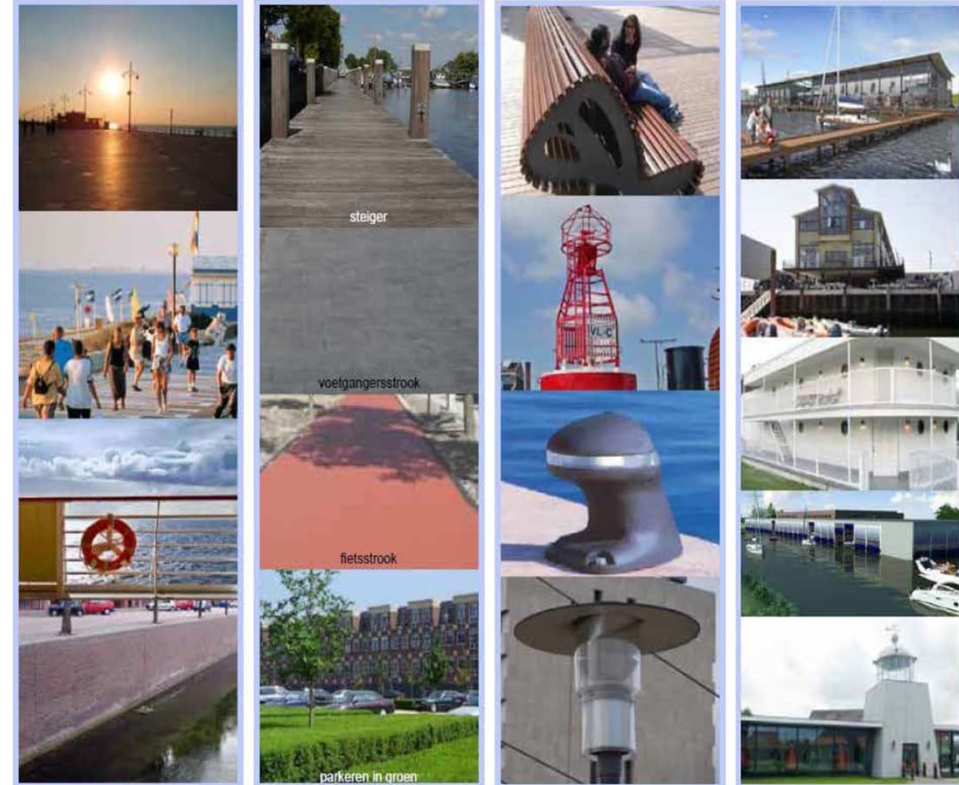


De jachthaven



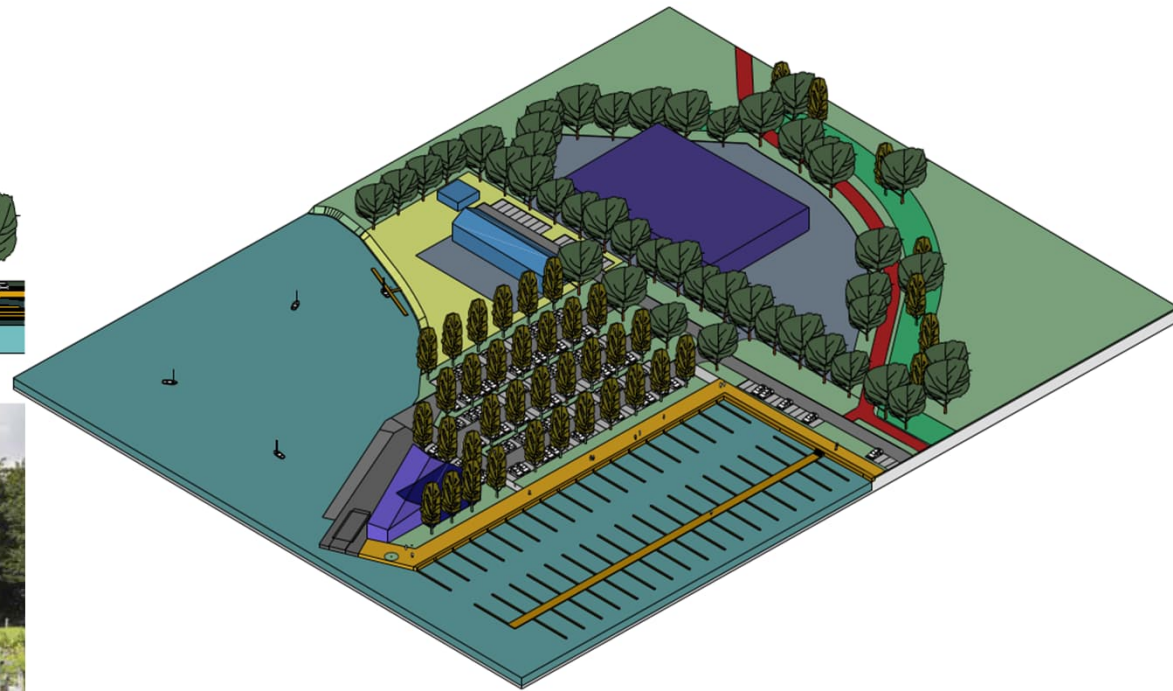
De jachthaven

Sfeer en beleving

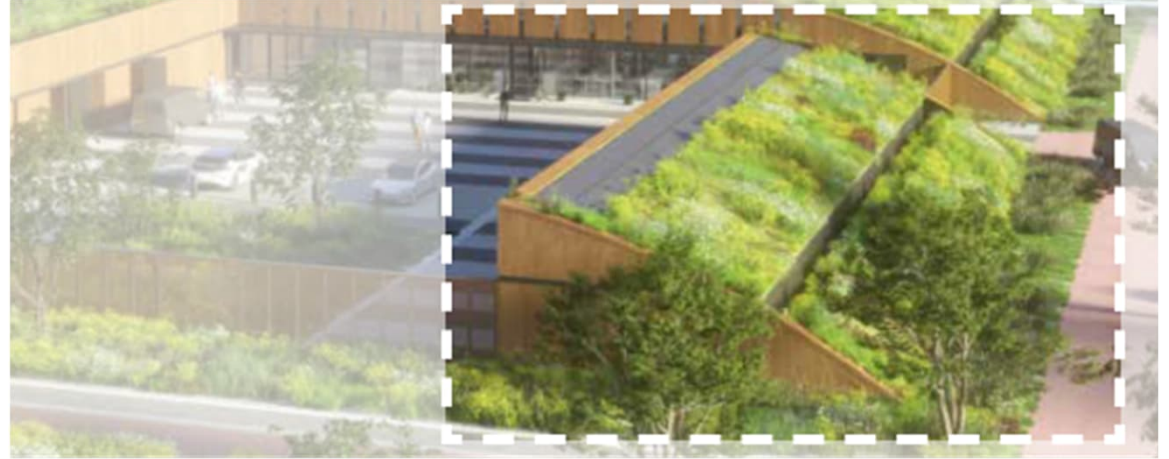


De jachthaven

Sfeer en beleving



De jachthaven



“Waterpark Dommelsvoort”

Waterpark Dommelsvoort



kragten

