

LANDSCHAPPELIJKE, STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE VISIE

RESORT KAATSHEUVEL



KAATSHEUVEL



COLOFON

RESORT KAATSHEUVEL, KAATSHEUVEL

Landschappelijke analyse, concept en schetsontwerp
Oosterhout, 15 november 2022
IND-457828-01M



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

info@cb5.nl



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.nl



EuroParcs Hoofdkantoor
Oude Apeldoornseweg 48
7333 NS Apeldoorn
+31 (0)88 070 80 90

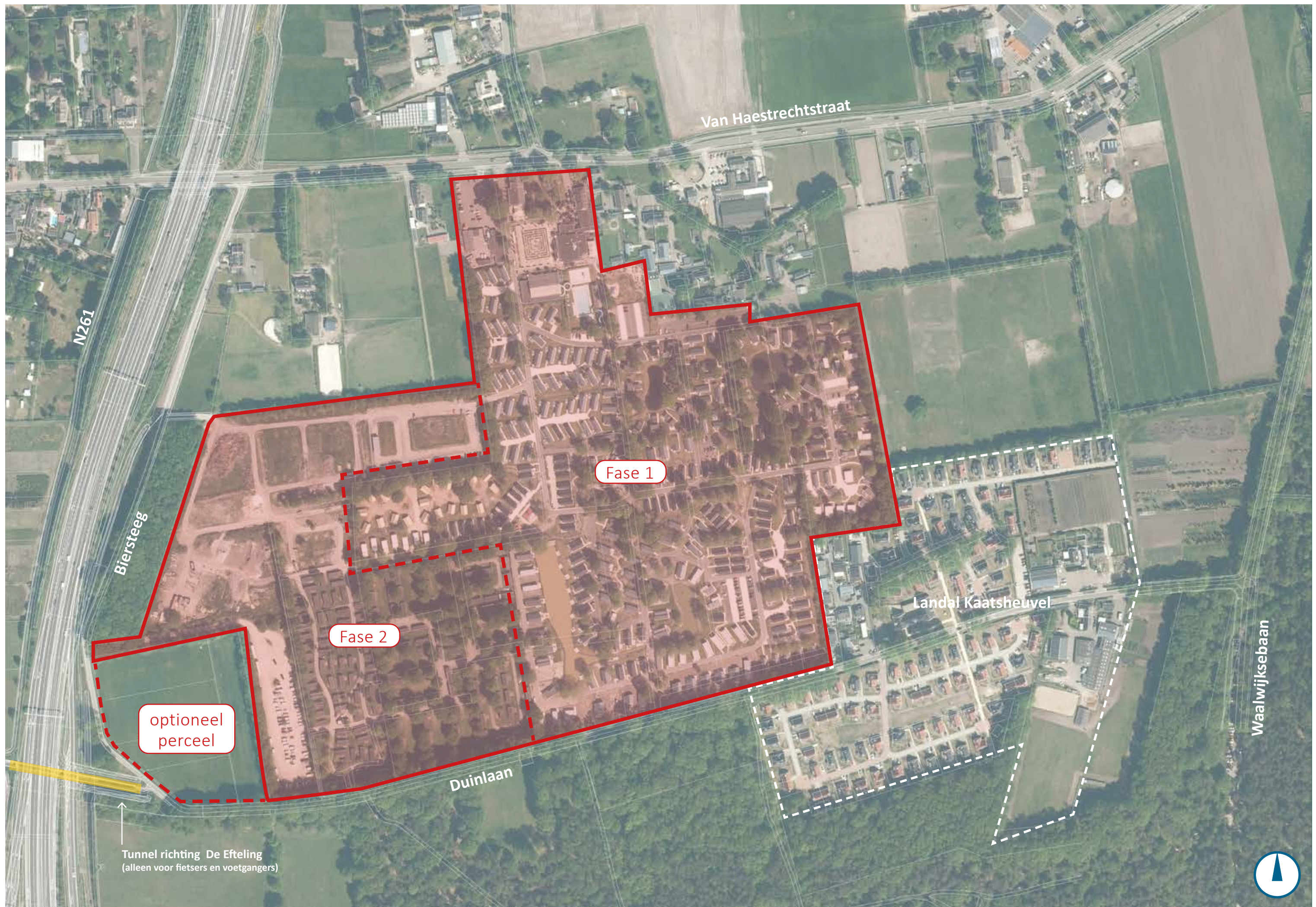
www.europarcs.nl

Datum vrijgave:
15-11-2022



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	OPGAVE	5
1.2	LOCATIE	5
1.3	OPBOUW DOCUMENT	5
2.	ANALYSE LANDSCHAPPELIJKE OMGEVING	9
2.1	HISTORISCH INSPIRATIEKADER	9
2.2	LANDSCHAPPELIJK INSPIRATIEKADER	10
2.2	AMBITIES EUROPARCS	19
2.2	ONTWERPUITGANGSPUNTEN	19
3.	CONCEPT	21
3.1	CONCEPT	21
3.2	ONTWERPSTAPPEN	22
4.	SCHETSONTWERP	31
4.1	VERKAVELINGSSUGGESTIE	31
4.2	OPTIONEEL PERCEEL	35
4.3	FASERING	37
4.4	OMGEVINGSSFEREN	38
4.5	PARKEERBALANS	41
4.6	10-METER AFSTANDSLIJN	43
4.7	ZICHTBAARHEID VANUIT OMRINGENDE OPENBARE RUIMTE	45
4.8	AANPASSING BIERSTEEG	59
5.	BEELDKWALITEIT	61
5.1	OPENBARE RUIMTE	61
5.2	ECOLOGISCHE INRICHTINGSMAATREGELEN	69
5.3	ARCHITECTUUR	73
6.	BEELDKWALITEITSPLAN	75
6.1	DEELGEBIEDEN	75
6.2	DEELGEBIED 1 - DE BOERDERIJEN	77
6.3	DEELGEBIED 2 - DE VAKANTIEVILLA'S	79



1

INLEIDING

1.1 OPGAVE

Droomgaard is een bestaand recreatiepark. EuroParcs wil het park fasegewijs ontwikkelen tot een luxe resort voor verschillende doelgroepen toeristen. Onder het vigerende bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor fase 2 te beperkt om de plannen van EuroParcs op rendabele wijze volledig te kunnen uitvoeren. Een bestemmingsplanwijziging zal noodzakelijk zijn om het Resort Kaatsheuvel daar tot haar volle recht te laten komen.

In fase 1 worden (energieneutrale) chalets gerealiseerd in een landschap met waterpartijen, heide en zandverstuiving. De centrale voorzieningen worden opgeknapt en vernieuwd. Deze fase past binnen het huidige bestemmingsplan (losse gebouwen en maximaal 4,5 meter hoog) en is de afgelopen twee jaren uitgevoerd. Nu de resort twee jaar operationeel is, zijn een aantal aandachtspunten rondom de entreezone naar voren gekomen zoals de problemen bij het oprijden van het terrein op drukke momenten (opstopping op de Haestrechtstraat), de routing voor de fietser en voetganger, de afvalinzameling en het inchecken van nieuwe bezoekers. Daarom is voor de entreezone het ontwerp aangepast.

In fase 2 bestaat het programma uit een mix van glampingtenten, tiny houses, chalets, bosvilla's en groepsaccommodaties. Voor de realisering van deze fase dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Daarbij wordt mogelijk gemaakt om aaneengesloten te bouwen en met meer bouwhoogte. Deze fase is onlosmakelijk verbonden met het beëindigen van de verhuur aan arbeidsmigranten.

De gemeente heeft de vraag gesteld om een aantal camperplaatsen (verblijfsrecreatie) en openbare parkeerplaatsen voor het Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen te faciliteren. Voor deze opgave wordt op een optioneel perceel aan de zuidwestzijde een schets gemaakt als onderdeel van deze studie.

CB5 is gevraagd stedenbouwkundige en landschappelijke werkzaamheden voor de ontwikkeling van het recreatiepark voor zijn rekening te nemen. Op basis van onze ontwerpervaringen van andere vakantie- en recreatieparken en de locatie- en omgevingskennis wordt onze expertise ingezet om te komen tot een stedenbouwkundig en landschappelijk zorgvuldig ingepast en voor recreanten aantrekkelijk vakantiepark. Het opstellen van de ontwerpvisie is in samenwerking vervaardigd met K3H Architecten en andere adviseurs van EuroParcs.

In het ontwerp is ingespeeld op het bijzondere landschap van Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen en de beleveniswereld van de recreant.

1.2 LOCATIE

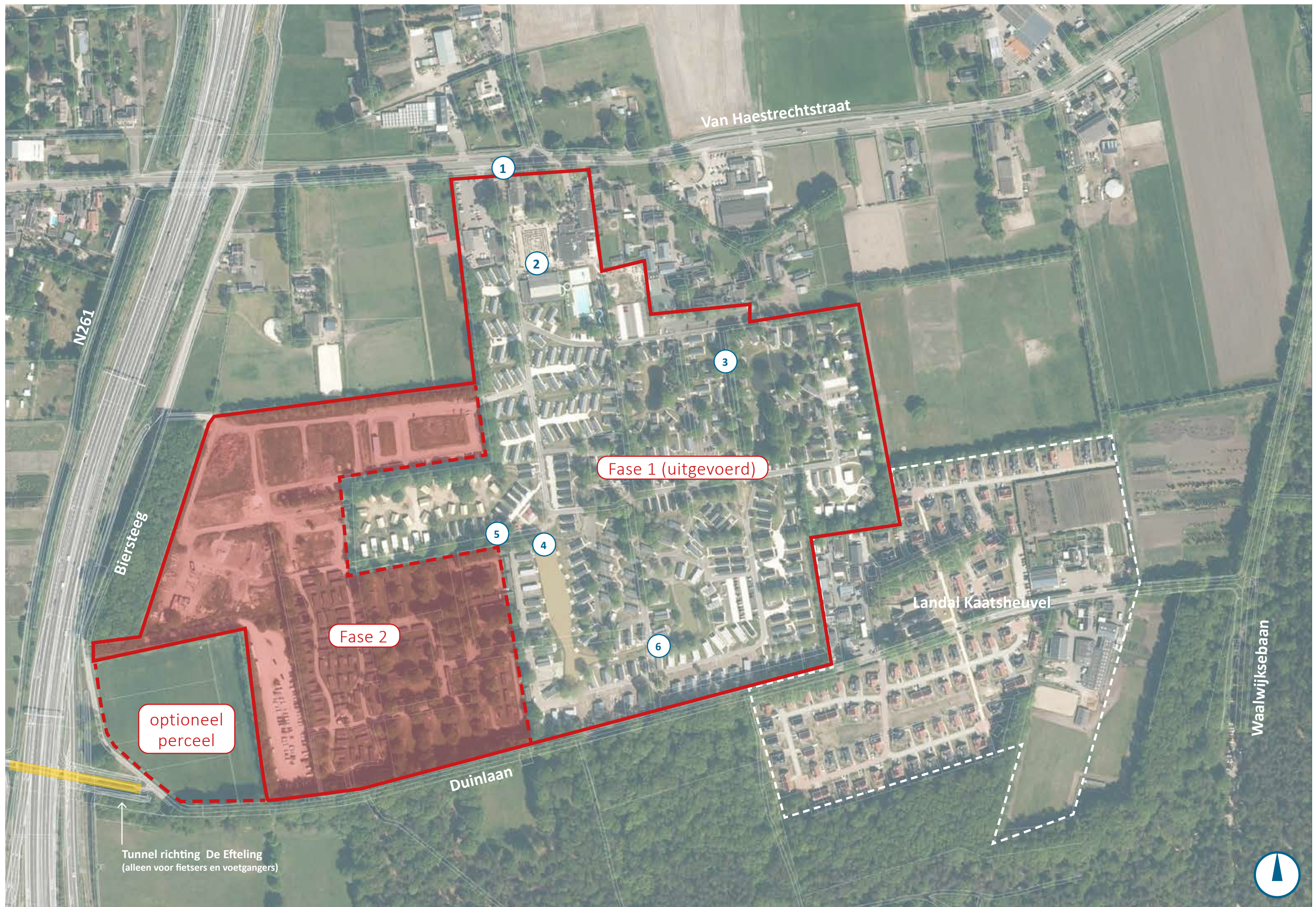
Het Resort Kaatsheuvel is gesitueerd aan de Van Haestrechtstraat in Kaatsheuvel. Het plangebied is het voormalige park Droomgaard (zie kaart bladzijde 4). Op bladzijde zes staat de luchtfoto uit 2022 waarin duidelijk de recentelijk aangelegde / in aanleg zijnde fase 1 zichtbaar is.

De hoofdentree met diverse voorzieningen zijn aan deze straat (noordzijde plangebied) gesitueerd. Aan de westzijde (Biersteeg) ligt een tweede entree, deze entree wordt gebruikt als ontsluiting voor de arbeidsmigrantenwoningen. Aan de zuidzijde ligt het recreatiewoningenpark van Landal Kaatsheuvel. Het park heeft zeer recentelijk ook een upgrade gekregen.

Voor de herontwikkeling van de locatie wordt uitgegaan van maximaal 485 units. Het terrein is ca. 22,97 hectare groot. Het gebied bestaat uit fase 1, fase 2 en een onbebouwd deel aan de oostzijde. Hiermee wordt de dichtheid maximaal ca. 21,0 units per hectare.

1.3 OPBOUW DOCUMENT

- In hoofdstuk 2 wordt het inspiratiekader gegeven dat ten grondslag ligt aan het concept en het ontwerp. Dat betreft respectievelijk het historische inspiratiekader, het landschappelijk inspiratiekader en de ambities van EuroParcs. Tot slot worden de ontwerpuitgangspunten geformuleerd voor het concept en het ontwerp van Resort Kaatsheuvel. De bredere analyse van vakantieparkterreinen en de locatie zijn verplaatst naar een bijlage.
- In hoofdstuk 3 wordt het concept toegelicht in een aantal ontwerpstappen. De opbouw van het concept sluit aan op het landschap van de Loonse en Drunense Duinen en de wensen van de moderne recreant.
- In hoofdstuk 4 wordt het schetsontwerp uitgewerkt tot een verkavelingssuggestie met ca. 480 recreatiewoningen verdeeld over twee fasen. In enkele deelkaarten worden de fasering, deelsferen inclusief programma en het parkeren toegelicht. Tot slot wordt ingegaan op de zichtbaarheid van het park vanaf de omringende openbare ruimte.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en welstandsvrije objecten en toont daarmee de ambitie van EuroParcs.
- Hoofdstuk 6 toont het beeldkwaliteitsplan (ook beschikbaar als separaat document) voor de gebouwen die onder welstand vallen en door de Welstandscommissie getoetst gaan worden.



Van Haestrechtstraat

N261

Biersteeg

Fase 1 (uitgevoerd)

Fase 2

optioneel
perceel

Duinlaan

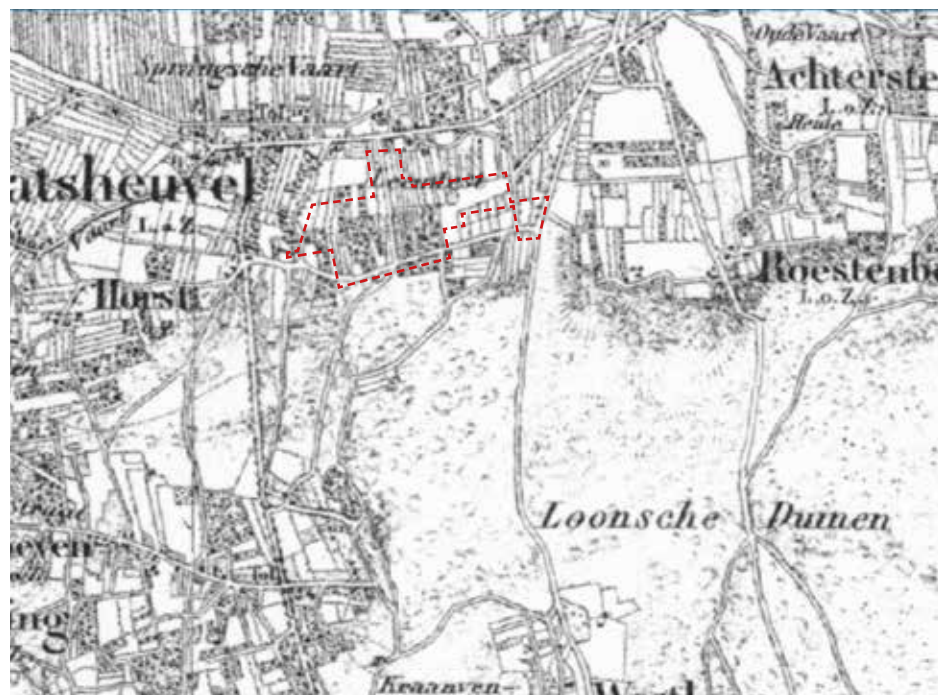
Landal Kaatsheuvel

Waalwijksebaan

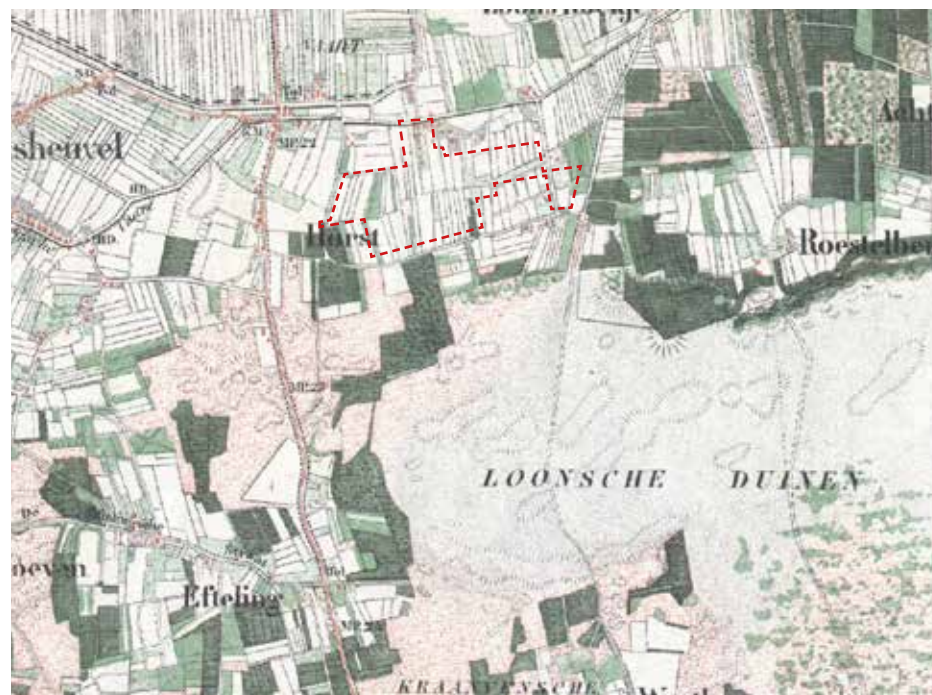
Tunnel richting De Efteling
(alleen voor fietsers en voetgangers)







Topografische kaart 1850



Topografische kaart 1870



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1940



Topografische kaart 1960



Topografische kaart 2000



INSPIRATIEKADER

2.1 HISTORISCH INSPIRATIEKADER

Het plangebied (voormalige camping Droomgaard) is gelegen in de gemeente Loon op Zand en ligt op de noordelijke grens van het uitgestrekte Brabantse dekzandlandschap.

LANDSCHAP

Ten noorden van het plangebied ligt de gemeente Waalwijk op de grens van dekzandlandschap en de meest oostelijke uitloper van het zeekleilandschap. Daarboven ligt een groot gebied onder invloed van de rivieren: het rivierenlandschap.

In het zeekleilandschap liggen de hooilanden van de boerengemeenschappen uit het dekzandlandschap.

In het dekzandlandschap lagen oerbossen tot in de middeleeuwen. Door houtkap, intensieve begrazing door schapen en plaggen heidevelden voor het potstalsysteem kreeg het gebied een ander uiterlijk. De heideplaggen werden gebruikt als strooisellaag. In het voorjaar werd de mest uitgereden op aangrenzende akkers om de arme grond te bemesten en werd de heide begraasd. Tot in de late middeleeuwen was er een evenwicht in dit systeem van begrazing en plaggen van de heide.

Na de late middeleeuwen werd dit systeem verstoord door overbegrazing en te vaak plaggen van de heide waardoor de wind meer en meer grip kreeg op het onderliggende dekzand. Er ontstond een steeds groter wordend stuifzandgebied dat kleine boerengemeenschappen opslokte (Efteling en Westloon).

Vanaf de 14^e eeuw werden langs de randen opnieuw eiken geplant in een poging de uitbreiding van het stuifzandgebied te keren. Vanaf de 18 en 19 eeuw werd dit gedaan met dennen en helmgras.

Rond 1850 bestaat de ruimtelijke karakteristiek van het huidige plangebied uit lange smalle kavels die gedeeltelijk zijn bebost. Rond 1900 werd het gebied ten zuiden van de Duinlaan bebost (vastleggen zandverstuiving) en transformeerde het gebied naar agrarisch gebied met meer noordzuid gerichte houtsingels met bomen.

Rond 1950 zijn door de schaalvergroting in de landbouw deze houtsingels gedeeltelijk verdwenen. Het huidige bosperceel aan de Biersteeg en enkele eikenlanen in het westelijk deel van het plangebied dateren van circa 1950.

In 2002 werd het gebied uitgeroepen tot Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen. Het is een 465 hectare levend stuifzandlandschap dat uniek is in Europa. Slechts 270 hectare is nog actief in beweging. Het landschap is nu vrij afwisselend. Het bestaat uit naald- en loofbossen, zandvlaktes met tot vierentwintig meter hoge duinen, heidevelden en in de laagtes een enkel ven.

HISTORISCHE NAMEN

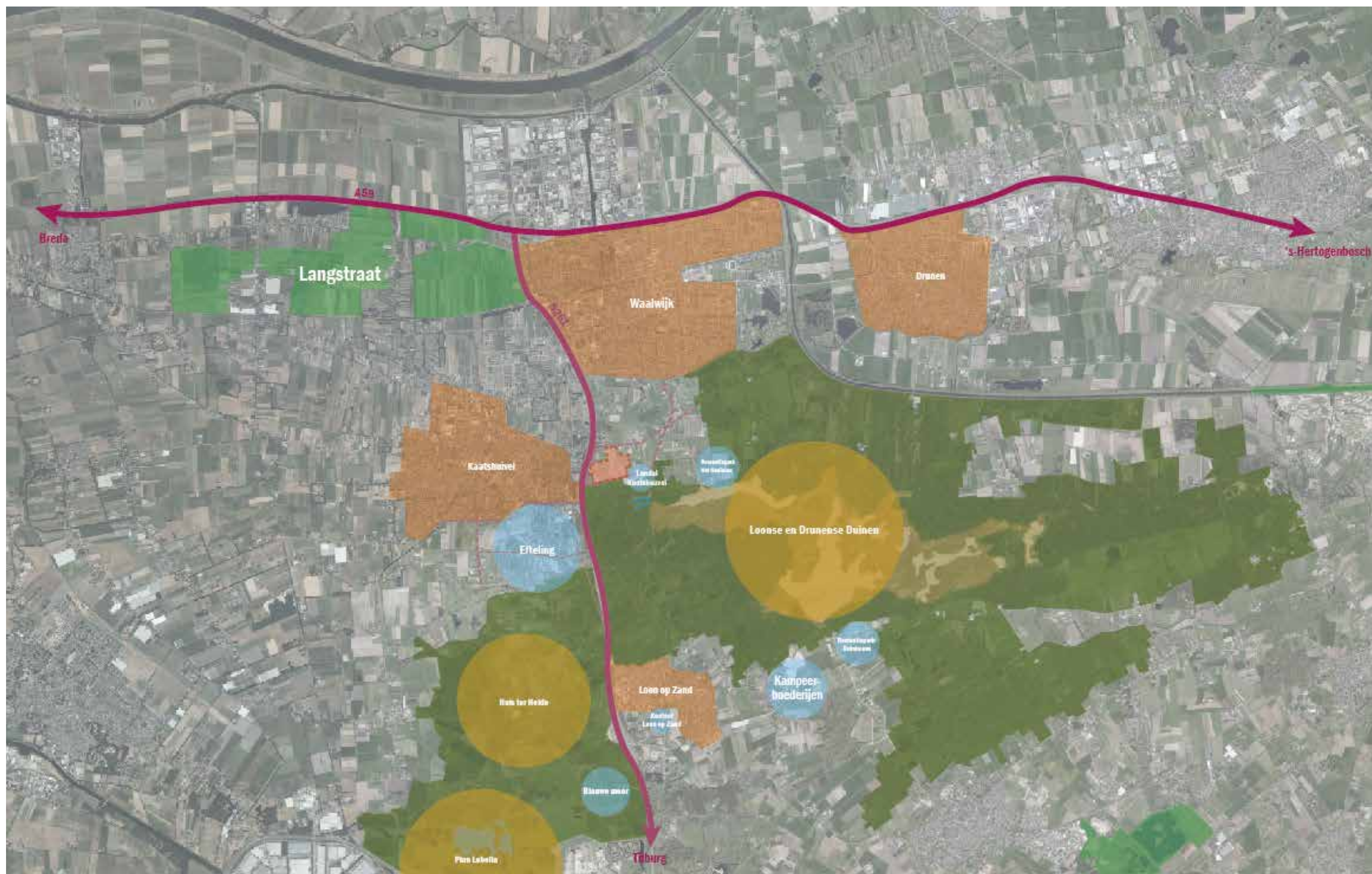
De zuidwesthoek van het plangebied wordt Horst genoemd. Horst is doorsneden door de aanleg van de N261. De noordoosthoek van het plangebied is Leemtest genaamd.

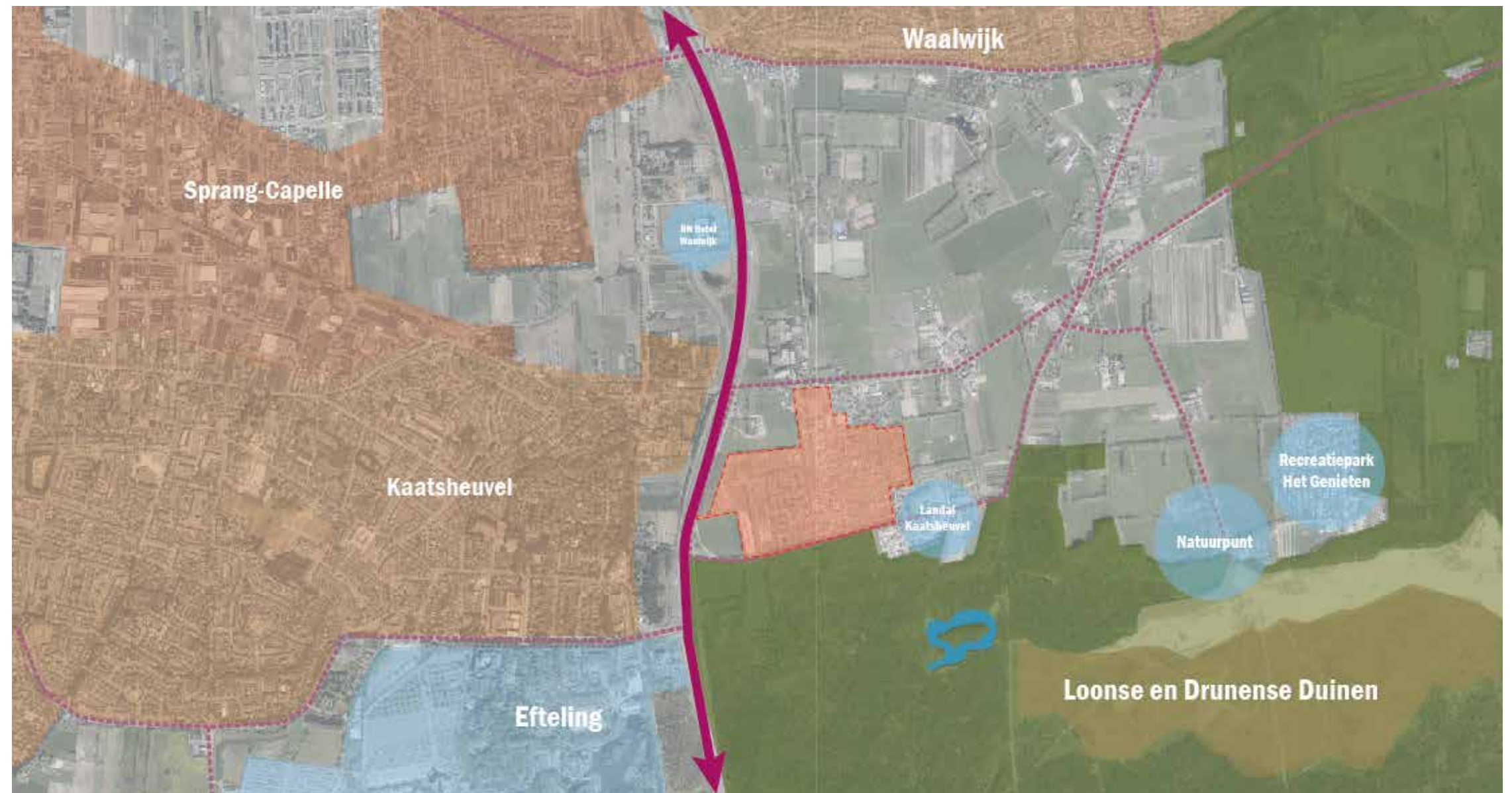


De drie landschappen in de omgeving



Café 'De Drie Linden' Giersbergen





2.2 LANDSCHAPPELIJK INSPIRATIEKADER

De Loonse en Drunense Duinen zijn een markant en uniek gebied, zowel de ontstaansgeschiedenis als de huidige verschijningsvorm biedt inspiratie voor de opbouw en thematisering van het recreatiepark. De inspiratie gaat verder dan het begrip heide, zand, duinen en bos. Ook de verschillende ontginningen met hun verschijningsvorm, de verschillende soorten vennen en historische gebouwen bieden een inspiratiekader.

De volgende thema's worden op de volgende pagina's toegelicht:

- Het landschap:
 - de bossen;
 - de heide;
 - de vennen;
 - het open zand;
 - de duinen;
 - overgangen tussen de landschappen;
 - landschapspatronen.
- De ontginningen uit de omgeving:
 - bijzondere gebouwen zoals o.a. het Witte Kasteel (Loon op Zand), Kasteel Zwijsbergen (Helvoirt), Kasteel Strijdhoeve en Huize Vincentius (Udenhout), Huize Assisië (Biezenmortel) en Klooster Vossenbergh (Kaatsheuvel);
 - de landgoederen en landhuizen;
 - de gehuchten;
 - de bosontginning.

Noord-Brabant is ook bekend om de kloosters en abdijen en andere religieuze gebouwen in het landschap. De bekende abdijen zijn de Abdij van Postel, Abdij van Achel, Koningshoeven Tilburg, Abdij van Berne en de Heilige driehoek in Oosterhout met de Onze Lieve Vrouw Abdij, Norbetsinesprijorij Sint-Catharinadal en Sint Paulusabdij.



De bossen

De buitenranden van de Loonse en Drunense Duinen worden gevormd door bosgebieden. Om het verstuiwen van zand tegen te gaan zijn oorspronkelijk dennen en helmgras ingepland. Ook kenmerkend voor het gebied zijn de eiken, sommige eiken zitten zo diep in het zand dat alleen de kruinen nog boven het zand uitsteken. Natuurmonumenten streeft steeds meer naar gemengde bossen, de naaldbomen worden gekapt om ruimte te maken voor berken en eiken.



De heide

Een deel van de open kern bestaat uit heidegebied, evenals enkele open delen in de bosgebieden. De heide maakt het gebied kleurrijk. De heide wordt in stand gehouden door begrazing met schapen. Zonder schapen zal het gebied dichtgroeien met grassen (door stikstof) en uiteindelijk bomen. Heide is een typisch landschap voor de droge zandgronden.



De vennen

Een combinatie van laagtes en een weinig doorlatende laag hebben geleid tot diverse vennen. Kenmerkend aan de vennen is dat het land heel geleidelijk overgaat in het water met hele flauwe taluds. De vennen zijn ondiep. In het gebied komen we verschillende typen vennen tegen zoals een ven in de zandverstuiving (valt snel droog), de grote vennen van Huis ter Heide en enkele bosvennen.



Het open zand

Het meest kenmerkende gebied van de Loonse en Drunense Duinen is wel de centrale open zandvlakte. Hier heb je on-Nederlandse vergezichten en soms zie en voel je het zand stuiven. De laatste decennia is dit gebied door Natuurmonumenten vergroot om ruimte te bieden voor specifieke biotopen. Het zand mag weer stuiven!

De duinen

Rondom en op de open vlakte liggen enkele actieve zandduinen. Zand stuift over de vlakte en wordt op enkele punten gebonden, bijvoorbeeld door een groepje bomen. Op deze punten gaan duinen groeien. Het zand wordt gebonden en er groeit een duin. Typerend zijn de flauwe hellingen aan de windzijde (overwegend west, zuidwest) en de steile noordoosthellingen waar het zand letterlijk stil komt te liggen. Dergelijke duinen bewegen onder de invloed van de wind in noordoostelijke richting en slokken alles op hun pad op. Door de aanplant van bomen zijn in het verleden duinen tot stilstand gebracht. Restanten van deze duinen zijn op veel plekken te vinden. Ze vormen doorgaande structuren door het bos, vroeger waren dat de randen van de zandvlakten.



Overgangen tussen landschappen

Op de vorig pagina zijn de afzonderlijke componenten toegelicht, kenmerkend aan de Loonse en Drunense Duinen is dat deze landschappelijke elementen in elkaar overgaan, dit leidt tot een aantrekkelijk landschap.

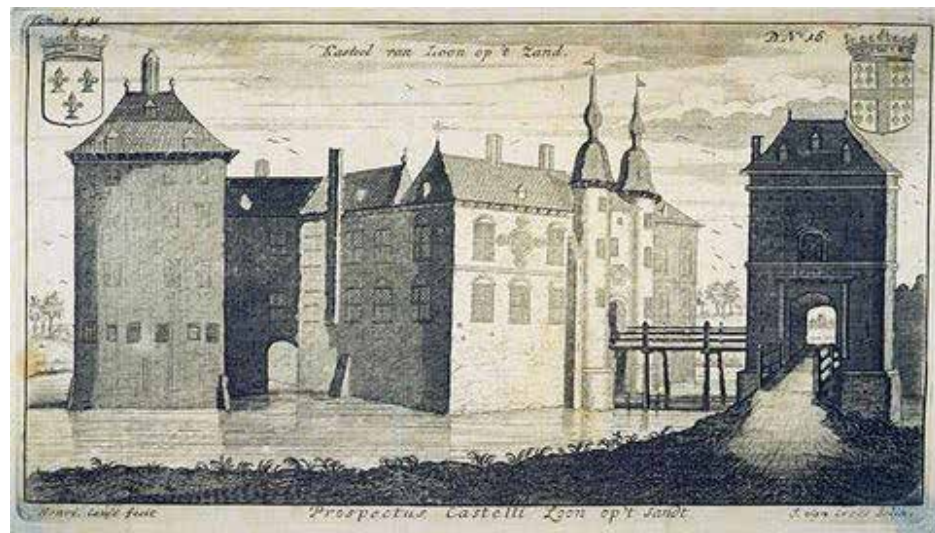




Landschapspatronen

Gebieden als de Loonse en Drunense Duinen leiden tot bijzondere landschapspatronen, deze zijn zichtbaar op luchtfoto's en op (historische) topografische kaarten. De patronen zijn een gevolg van het gebruik, sommige zijn gepland, andere juist organisch gegroeid.





Het Witte Kasteel Loon op Zand

Het oudste deel van het kasteel stamt vermoedelijk uit 1387 en behoorde toe aan de Heren van Loon op Zand. Het betrof een omgrachte donjon van 11 bij 13 meter. Het kasteel werd uitgebreid in de 15^e en 16^e eeuw.

In 1777 werden deze vleugels gesloopt, en ook het monumentale poortgebouw. Van de donjon werd de bovenverdieping verwijderd, en de rest werd opgenomen in het nieuwe gebouw. Voorts kwam er een koetshuis en een woning voor het personeel. Het omringende landgoed is 4 ha groot en omvat een Engelse, een Franse, een gazon- en een bostuin.

Landgoederen en landhuizen

Het Landgoed Huis ter Heide (bovenste foto) is momenteel een natuurgebied van de Vereniging Natuurmonumenten. De grootte van het gebied is ongeveer 1000 hectare en ligt aan de westzijde van de N261. Het landhuis is gesitueerd in een boskamer en beperkt van omvang. Achter het woonhuis bevindt zich een stal en enkele kleine bijgebouwen.

In de polders ten noorden van Sprang-Capelle aan de Hooge Vaart bevindt zich een landhuis. Het bestaat uit een complex van een landhuis, een grote schuur, bijgebouwen en een tuin.

Kenmerkend aan de landhuizen zijn de opzet van het gebouwencomplex en de rijke detaillering van de huizen met de kenmerkende luiken. De geverfde luiken geven aan wie het landgoed of kasteel toebehoorde.

Giersbergen

In het midden van de dertiende eeuw krijgt de abdij Ter Kameren (omgeving Brussel) het recht om de gronden ten zuiden van Drunen te gebruiken en sticht daar de uithof Giersbergen met landgoederen rondom. De kern van de uithof wordt gevormd door twee hoeven.

Momenteel bestaat het plaatsje Giersbergen uit een aantal oude, rietgedekte langgevelboerderijen en horecagelegenheid 'de Drie Linden'. Typisch aan het gebied zijn de aaneengeschakelde erven bestaande uit de langgevelboerderijen, een stal, de bijgebouwen met daaromheen het boerenerf met hagen, solitaire bomen en bosschages.



De gehuchten

Rondom het gebied van de Loonse en Drunense duinen zijn op verschillende plekken clusters van bebouwing ontstaan, naast Giersbergen betreft het De Brand, Zandkant, Heikant, Voorste Distelberg, Achterste Distelberg, Schoorstraat, Molenstraat, Loonschen Heikant, Bernschen Hoeven en Efteling.

Het betreft clusters van hoogstens een tiental boerderijen. De naam geeft vaak iets weer van wat er gedaan werd (Molenstraat) of waar het lag (Heikant).

De bosontginningen

In de bossen, met name aan de noordzijde, lagen enkele bosontginningen. De ontginningen zijn vaak ontstaan in een halfopen landschap, te midden van de woeste gronden lagen enkele agrarische percelen. Momenteel zijn deze clusters te herkennen als een of twee oude boerderijen met rondom een tuin, ze vormen een open plek in het bos.



Water toegankelijk vanuit woningen en vanaf een strand (EuroParcs Brunsummerheide)



Waterwoningen met aanlegsteigers en terrassen aan het water (EuroParcs Veluwemeer)



Rustige sfeer door uitstraling wonen en groen (EuroParcs Achterhoek)



Recreatiewoningen rondom een waterplas (voormalige zandwinning) (EuroParcs Brunsummerheide)



Rustig beeld door eenheid in recreatiewoningen en buitenruimtes (EuroParcs Veluwemeer)



Natuurlijke omgeving met kunstmatig aangelegd water (EuroParcs Reestervallei)



Recreatiewoningen met rustige en natuurlijke uitstraling (EuroParcs Poort van Zeeland)



Locatie maakt specifieke voorzieningen zoals haven en strand mogelijk (EuroParcs Veluwemeer)



Rustige straat door eenheid in tuinrichting en erfafscheiding (EuroParcs Reestervallei)



Natuurlijk aangelegde overgangen tussen de erven (EuroParcs Poort van Zeeland)



Eenduidig beeld in de groeninrichting (EuroParcs Veluwemeer)



Een natuurlijk ogend ven door het flauwe talud en vegetatie (EuroParcs Reestervallei)

2.3 AMBITIES EUROPARCS

EuroParcs heeft meerdere parken verspreid over Nederland. De parken zijn gesitueerd in karakteristieke en aantrekkelijke Nederlandse landschappen. Bij de uitwerkingen van de parken wordt het landschap als thema benut in de inrichting van het park en de uitwerking van de woningen. Hierdoor is er tussen de parken een hoge variatie in het uiteindelijke sfeerbeeld. Water met rondom woningen is een terugkerend element in de parken en wordt zeer gewaardeerd door recreanten.

Vanuit de ambities van de opdrachtgever worden de volgende ontwerputgangspunten aangedragen:

- Een herkenbare hoofdentree van het recreatiepark. Vanaf de aanrijdroute mogen de nieuwe bezoekers de hoofdentree niet missen.
- Een entreeplein (incl. receptie, horeca- en speelvoorzieningen) dat meteen een vakantiegevoel geeft bij binnenkomst en bij het afscheid een blijvende herinnering wordt.
- Een aantrekkelijke binnenkomst van het resort met een vervolgroute over het terrein, bij voorkeur langs een statige laan.
- Waterwoningen zijn een kwaliteit, bij voorkeur zoveel mogelijk toepassen binnen het thema van het omringende landschap.
- Aansluiten op Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen (bossen, heide, vennen) door inrichting van het park (herkenbaarheid, kwaliteit) en routes naar het Nationaal Park en de kwaliteiten van het gebied.
- Nabijheid van Kaatsheuvel en de Efteling vanwege hun landelijke bekendheid. Voor de recreanten een aantrekkelijke, veilige en comfortabele route naar de Efteling, te voet of met het Eftelingtreintje. De beleving van een dagje Efteling start al op het park.
- In fase 2 meer aandacht aan diversiteit in het aanbod. Naast de chalets dient er ook ruimte te komen voor tiny houses, groepswoningen en enkele typen grotere recreatiewoningen. Ook is er meer behoefte aan enkele kindvriendelijke clusters met huisjes waarin gezinnen met jonge kinderen onbezorgd van hun vakantie kunnen genieten (speelgelegenheden nabij, geen water).
- Algemene aandacht voor comfort en veiligheid, overlastzaken beperken (bijvoorbeeld processierups).

2.4 ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Aan de hand van de parken van EuroParcs en de vier voorbeeld projecten (zie bijlage) kunnen de volgende ontwerputgangspunten geformuleerd worden:

- Herkenbare entree (vindbaar) met een sterke binnenkomst (meteen vakantiegevoel) en een ruime centrale parkeerplaats (comfort).
- Bij de entree aandacht voor een goede routing van binnenkomst, auto parkeren, inchecken en daarna het resort op. De afvalinzameling efficiënt organiseren (gedrag bezoekers) en inpassen.
- Logo van de tulp laten terugkeren in het park.
- Mobiliteit is ondergeschikt, maar wel comfortabel en veilig: Het park is ingericht op verblijven en niet op de auto, de auto is te gast en liever nog afwezig, maar de recreatiewoningen zijn wel bereikbaar (kleine loopafstand). Bij voorkeur auto uit het zicht plaatsen.
- Beleving staat centraal:
 - De parken zijn opgezet rondom een (lokaal) landschappelijk thema zodat de omgeving aangenaam aanvoelt. De landschappelijke thematisering werkt door in de gebouwen.
 - De veel meer expressieve thematisering van de Efteling komt niet terug in de gebouwen, wel in het entreeplein (start vakantiebeleving en speelgelegenheid) en de speelplekken voor de kinderen door het park. Voor kinderen is de Efteling een beleving, deze krijgen ze ook in hun eigen speelwereld op het park.
- Middels routing, clusters en herkenbare punten (pleinen, waterpartijen) wordt vorm en structuur gegeven aan het park. De bezoeker wordt gevangen in het park zonder te verdwalen.
- Deelgebieden en kleine clusters zorgen voor de bezoekers voor een fijne, intieme en beleefbare schaal. Teveel aan repetitie en te grote clusters werkt niet goed in de wereld van de recreant.
- Clustering van voorzieningen, de positie wordt mede bepaald of het voor de verblijfsrecreanten is of ook voor dagrecreanten.
- Aansluiting zoeken op de landschappelijke kwaliteiten en typologieën uit de omgeving. Het landschap van het Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen is hiervoor een belangrijk inspiratiekader.
- Dichtheden voor grondgebonden recreatiewoningen is ca. 12,5 eenheden per hectare bij luxe vakantieparken. Voor Resort Kaatsheuvel geldt een hogere dichtheid van ca. 20 eenheden per hectare.
- Variatie in recreatiewoningen in omvang, prijsklasse en typologie (chalet, villa, groepsaccommodatie, appartement) en in ruimtelijke positionering ten opzichte van elkaar.



CONCEPT

3.1 CONCEPT

Het concept is opgebouwd uit een aantal stappen, deze worden op de volgende twee pagina's uitgelegd. Deze stappen hebben geleid tot het hiernaast afgebeelde concept.

In een aantal sessies is met de Welstandscommissie gesproken over het concept. De Welstandscommissie is akkoord met het meerendeel van de ontwikkeling, maar is het niet eens met de 'Eftelingisering' die op het park plaatsvindt.

Als alternatief voor de 'Eftelingisering' is nu gekozen voor:

- de hoofdentree in de sfeer van het Brabantse boerenerf;
- een buurtschap Leemhorst als tegenhanger en vertrekpunt van het Eftelingtreintje.

Wel vindt een thematisering van het entreeplein, het plein van Leemhorst en de speelplekken voor kinderen plaats om een vakantiegevoel in een bijzondere omgeving te creëren.



STAP 1
BUURTSCHAP LEEMHORST
 +
STAP 2
HOOFDENTREE EN LAAN OVER HET RESORT
 +
STAP 3
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
 +
STAP 4
LOONSE EN DRUNENSE DUINEN
 - DE LANDSCHAPPEN
 +
STAP 5
LOONSE EN DRUNENSE DUINEN
 - DE DUINEN
 +
STAP 6
ROUTES OVER HET RESORT
 +
STAP 7
FUNCTIES EN ACTIVITEITEN
 =
CONCEPT

3.2 ONTWERPSTAPPEN

STAP 1 - BUURTSCHAP LEEMHORST

- Het buurtschap met enkele groepswoningen in de vorm van langgevelboerderijen is het uithangbord van het Resort Kaatsheuvel.
- Het buurtschap wordt Buurtschap Leemhorst genoemd. Het gebied heeft de toponiem Horst en meer oostelijke Leemtest. Deze twee zijn samengevoegd in de naam Leemhorst.
- Het Buurtschap Leemhorst verwijst naar de oude heide- en bosontginningen zoals die in het verleden zijn ontstaan rondom de Loonse en Drunense Duinen.
- Het pleintje tussen de langgevelboerderijen doet dienst als opstapplaats van het Eftelingtreintje.
- Voor de groepswoningen in het Buurtschap Leemhorst wordt verwezen naar de langgevelboerderijen in het buurtschap Giersbergen. De langgevelboerderij hoort ook echt bij het Brabantse landschap.
- In het beeldkwaliteitplan (hoofdstuk 5) wordt verder architectonisch richting gegeven aan de langgevelboerderij.





STAP 2 - DE LAAN EN DE BIJZONDERE PLEKKEN

- Een hoofdentree met reclameuitingen (herkenbaarheid bezoeker) en een lage haag met daarachter een boerenerf bepalen het zicht vanaf de Van Haestrechtstraat op het Resort Kaatsheuvel.
- De thematiek van De Loonse en Drunense Duinen wordt meteen bevestigd door de twee langgevelboerderijen met de rieten kappen en de boerenerf-beplanting rondom de boerderijen. De bestaande eikenboom op het midden van de entreeweg benadrukt de landelijke sfeer.
- Na de hoofdentree rijdt de bezoeker langs de boerderij en onder de groen haag. Daarna opent het entreeplein zich naar de bezoeker en wordt de bezoeker welkom geheten op het resort. Het plein is gethematiseerd en geeft meteen een vakantiegevoel, het is een fotomoment waard!
- Een statige oprijlaan (dubbele bomenrij) leidt naar het Dorpsplein en het Buurtschap Leemhorst. Vanaf het Dorpsplein wordt het Buurtschap Leemhorst zichtbaar.
- Het Dorpsplein wordt begeleid door bebouwing en leibomen. Het Dorpsplein wordt een aangename verblijfsplek en verwijst naar de Brabantse Brink. Op het Dorpsplein komt een kiosk of ander element dat benut kan worden voor activiteiten.
- In de zichtlijn vanaf het noorden (entree) staat de kiosk, op de rand van het Dorpsplein een grote boom en in de verte een accent (kunstwerk) op het ven.
- Het Buurtschap Leemhorst is ook toegankelijk vanaf de westzijde voor voetgangers, fietsers en het treintje. Aan de westzijde is de opstelplaats voor het Eftelingtreintje gesitueerd. Tevens is het een secundaire entree voor fietsers en voetgangers die van de omgeving willen genieten. Het plein in het Buurtschap Leemhorst vormt een schakel tussen Resort Kaatsheuvel en de Efteling. Het pleintje wordt autovrij gehouden.
- Het Bosplein: Een kleine ontginning op de rand van de bossen en de heide. Het plein, gesitueerd aan de hoofdroute, bevordert de oriëntatie in het gebied en is een leuke speelplek.

STAP 3 - LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Resort Kaatsheuvel wordt omkaderd door bossen (zuidrand) en robuuste houtsingel (noordzijde).
- De bosrand aan de zuidzijde wordt niet bepaald door de parkgrens. De begrenzing van de bosgebieden van de Loonse en Drunense Duinen worden door nieuwe aanplant meer het gebied in getrokken. Het doel is om het park en de bestaande bossen geleidelijk in elkaar te laten overgaan.
- Het resort vormt er een rustige en omsloten enclave, waarin je ontspannen kan dwalen, maar niet kan verdwalen.
- De bossen en houtsingels aan de randen vormen onderdeel van het resort en in deze zones worden huisjes geplaatst.
- Aan de noordwestzijde wordt de landschappelijke rand robuuster gemaakt door op enkele plaatsen de rand te verdikken (dit gaat ten koste van enkele parkeerplaatsen).
- Het groen aan de randen van het park wordt kwalitatief versterkt zodat de routebeleving van fietsers en de ecologische waarde van de parkranden wordt vergroot.



STAP 4 - LOONSE EN DRUNENSE DUINEN - DE LANDSCHAPPEN

- Het thema Loonse en Drunense Duinen vormt het hoofdthema van het Resort Kaatsheuvel.
- Het thema legt de verbinding met de omgeving (van buiten naar binnen ontwerpen) en laat bezoekers de mooie en unieke aspecten van het omringende nationaal landschap zien.
- Het resort vormt een miniatuurversie van de Loonse en Drunense Duinen, dus alle aspecten van de Duinen komen op het terrein terug.
- Te onderscheiden deelgebieden zijn de bossen, de vennen, de heide en het zand. Zoals bij de Loonse en Drunense Duinen lopen deze deelgebieden geleidelijk in elkaar over. De zones worden nader uitgewerkt en verkaveld voor de recreatiewoningen.



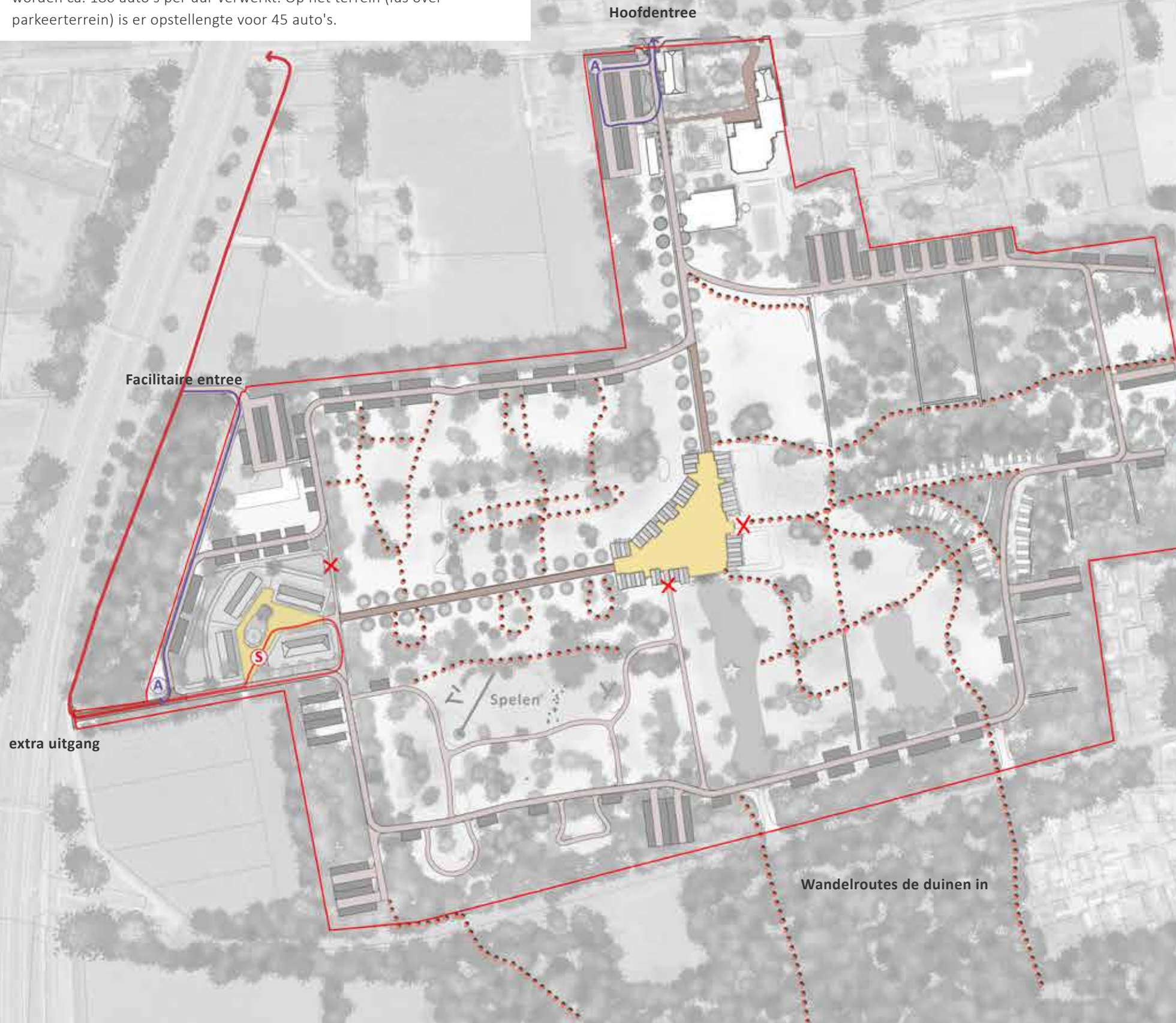
STAP 5 - LOONSE EN DRUNENSE DUINEN - DE DUINEN

- In het gebied worden vennen uitgegraven. Het is de doelstelling om met een gesloten grondbalans te werken. Het vrijkomende zand wordt gebruikt om duinen aan te leggen.
- Duinen kunnen open zandige lichamen zijn (het stuivende deel), maar ook zandlichamen met beplanting zoals heide en bomen.
- Door kunstmatige duinen (zandwallen) kan op plekken de buitenwereld nog verder worden buiten gesloten.
- Er is aandacht voor duinen op markante plekken, bijvoorbeeld bij entrees en langs hoofdroutes voor auto's en voetgangers.



STAP 6 - ROUTES OVER HET RESORT

- De hoofdentree is gesitueerd aan de Van Heestrechtstraat. Het piekmoment in verkeersbewegingen ontstaat tijdens de wisseldagen wanneer 60% van de huisjes van huurder wisselt. Tijdens de piek van 14.00-18.00 komen er circa 120 auto's per uur. Met drie incheckteams worden ca. 180 auto's per uur verwerkt. Op het terrein (lus over parkeerterrein) is er opstellengte voor 45 auto's.



- Aan de Biersteeg komt een extra uitgang voor gemotoriseerd verkeer, het is GEEN inrit voor gemotoriseerd verkeer. Voor het park is het belangrijk omdat auto's geparkeerd in fase 2 dan niet meer door het park heen moeten om naar buiten te gaan.
- Om ruimte te maken voor een betere entree en extra parkeerplaatsen nabij de entree wordt het facilitaire gebouw (incl. buitenruimte) en het personeelsparkeerterrein verplaatst naar de westzijde. Daarvoor wordt een derde entree voorgesteld aan de Biersteeg. Deze is niet voor bezoekers van het park.
- De Biersteeg krijgt verkeer in twee rijrichtingen: personeel en logistiek (vuilnisauto, toeleveranciers) in twee rijrichtingen en weggrijdende gasten. De Biersteeg moet aan deze verkeersstroom aangepast worden door een passende wegbreedte en snelheidsremmende voorzieningen.
- Nabij beide entrees komt een afvalinzamelingspunt waar bezoekers hun afval kunnen achterlaten. De routing van de vuilnisauto gaat zo beperkt mogelijk over het terrein van de resort. Bij de hoofdentree kan de vuilnisauto een lus maken op de parkeerplaats (paarse route). Aan de westzijde rijdt de vuilnisauto binnen via de facilitaire entree en steekt door naar de hoofdroute om bij de afvalcontainers uit te komen, afrijden gebeurt via de extra uitgang aan de Biersteeg.
- Het Eftelingtreintje (rode lijn) rijdt het resort op en af via de extra uitgang aan de Biersteeg en rijdt naar het noorden. Het treintje rijdt onder het viaduct van de N261 door richting de kern Kaatsheuvel.
- De hoofdstructuur wordt gevormd door het eerste deel van de laan en een grote lus door het park langs de herkenbare elementen zoals het Bosplein en het Buurtschap Leemhorst. De auto kan tot dichtbij de woningen komen.
- De rest van de statige laan en het Dorpsplein worden een autoluwe zone door het strategisch plaatsen van enkele knippen. De knippen zorgen ervoor dat er geen doorgaand verkeer komt, alleen bestemmingsverkeer en facilitaire voertuigen (golfkarretjes).
- De parkeerplaatsen zijn op diverse plaatsen aan de hoofdroute geclusterd, met een zwaartepunt aan de noord- en westzijde zodat het aantal autobewegingen door het park wordt geminimaliseerd. De parkeerplaatsen worden ingepast in het landschap van het park. Vanaf de parkeerplaatsen zijn er wandelroutes naar de deelgebieden.
- Op andere plekken in het park bevinden zich hier en der kleine clusters met parkeren.
- Het fijnste grid wordt gevormd door de voetpaden. In sommige deelgebieden wordt de auto op afstand geparkeerd en kan via de voetpaden de recreatiewoning bereikt worden. De padenstructuur is zo opgezet dat het de bijzondere elementen in het plan met elkaar verbindt en de verbinding legt naar de natuur buiten het park.
- Parkeren op het eigen perceel is beperkt voor een groot deel van het park door de eisen vanuit het waterwingebied. Voor het grootste deel van fase 2 gelden deze eisen niet en worden parkeerplaatsen op het perceel toegepast.



STAP 7 - FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

- Het entreeplein is het eerste moment dat bezoekers het resort ervaren, daarom wordt het plein gethematiseerd om de bezoekers meteen het vakantiegevoel te geven. Even alles vergeten en genieten van het resort en zijn mooie omgeving. Bij vertrek is het ook het laatste beeld.
- Rondom het entreeplein zijn de algemene voorzieningen (o.a. receptie), de horeca en de intensieve speelvoorzieningen (doolhof, speeltuin, binnen- en buitenzwembad, midgetgolf) gesitueerd.
- Verspreid over het park worden kleinschalige speelplekken aangelegd:
 - thematiek aansluitend op het landschap van de Loonse en Drunense Duinen en de beleveniswereld voor kinderen;
 - om de kinderen een onvergetelijke ervaring te bieden krijgen de speelplekken diverse thema's die ze zelf kunnen gaan ontdekken;
 - variatie voor de verschillende leeftijden;
 - toepassen van natuurlijke materialen zoals hout.
- Facilitairgebouw en personeelsparkeerplaats:
 - het facilitairgebouw verschuift van de hoofdentree naar de westzijde, daarmee wordt ruimte rondom de hoofdentree gemaakt voor een betere entree en meer parkeerplaatsen;
 - de personeelsparkeerplaats (ca. 50 stuks) is alleen voor personeel;
 - de facilitaire dienst gebruikt op het terrein golfkarretjes, deze krijgen wel een doorsteek naar het vakantiepark.

Entreeplein

Speeltuin op het boeren erf

Doolhof

Horeca en binnenvoorzieningen

Zwembad (binnen en buiten)

Midgetgolf

Interactief spelen

Dorpsplein

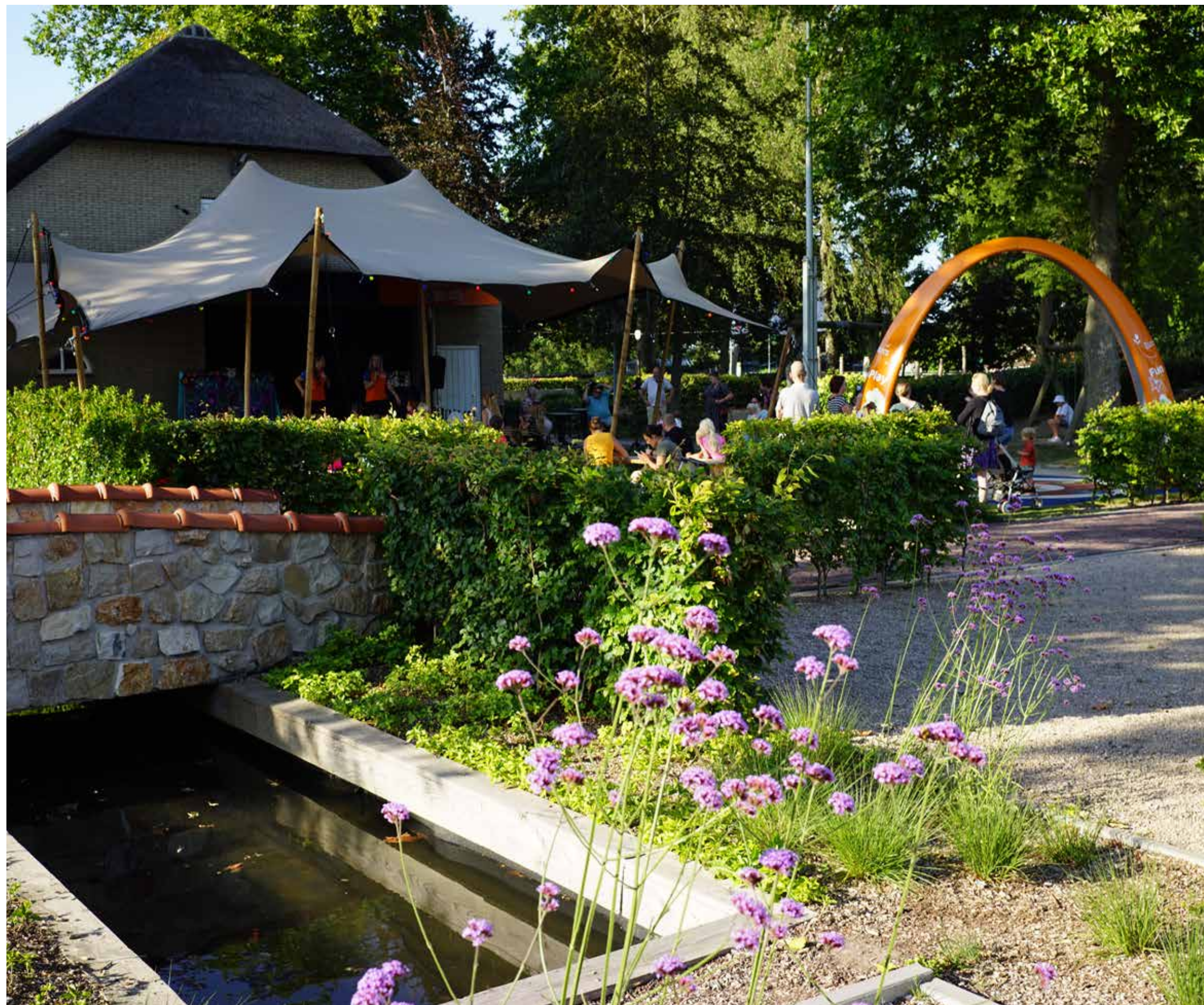
Kiosk

Bosplein

Ven met kunstwerk

Spelen







SCHETSONTWERP

4.1 VERKAVELINGSSUGGESTIE

Uitwerkingsniveau

De verkavelingssuggestie en de profielen zijn maatvast uitgetekend in een CAD-programma schaal 1:1000. Voor de chalets in fase 1 is uitgegaan van de maximale grootte voor de bebouwing en is er een terras/vlonder (17 m²) toegevoegd. Voor enkele chalets en de glampingtenten zijn de oorspronkelijk maten opgenomen.

Voor fase 2 is gewerkt met een aantal typologieën aan units:

- tiny houses (max. 30 m², maximaal 2 slaapplekken);
- chalets (max. 70 m², maximaal 6 slaapplekken);
- recreatiewoningen (> 70 m², maximaal 8 slaapplekken);
- recreatiewoningen (> 70 m², maximaal 10-12 slaapplekken);
- groepswoningen (max. 24 slaapplekken).

De benodigde tussenruimte van 3 meter / 5 meter voor de brandveiligheid is digitaal uitgezet. Voor de taluds is uitgegaan van minimaal een 1:5 talud bij een waterdiepte van 0,80 cm. Op plaatsen kan het talud flauwer uitgevoerd worden als de ruimte er is of het waterpeil hoger wordt gemaakt. Voor de parkeerplaatsen is een afmeting van 2,5 x 5,0 meter aangehouden met 6,0 meter uitrijdruimte bij haaksparkeren. De hoofdweg door het park is minimaal 4,50 meter, wegen in deelgebieden zijn minimaal 4,00 meter. Op plaatsen waar de vuilnisauto rijdt wordt rekening gehouden met een grotere bochtstraal.

In fase 2 zijn de nieuwe units op minimaal 10 meter uit de perceelsgrens van het vakantiepark gesitueerd. In paragraaf 4.7 wordt deze 10-meter lijn verder toegelicht

Op basis van deze tekening worden de definitieve ontwerp- en aanlegtekeningen gemaakt.





Uitsnede Fase 2 noordzijde: Het Buurtschap Leemhorst



Uitsnede Fase 2 zuidzijde: Recreatiewoningen in bos en heide



Luchtfoto fase 1 en schetsontwerp fase 2



4.2 OPTIONEEL PERCEEL

Opzet

De brede bosstrook aan de zuidkant van het resort wordt doorgetrokken en de hoek omgezet zodat het hele resort is omkaderd. Binnen het groene kader worden de camperplaatsen gesitueerd. Ter hoogte van het groene kader komt een slagboom voor het camperterrein.

Buiten het groene kader wordt een grote wadi aangelegd met openbare parkeerplaatsen. De openbare parkeerplaatsen zijn voor bezoekers van de Loonse en Drunense Duinen. Ter hoogte van de voetgangers en fietserstunnel wordt een pad gesitueerd. Tussen de parkeerplaats en de openbare weg (Biersteeg) komt een greppel. De entrees van de parkeerplaats en de camperplaatsen worden gebundeld en sluiten aan op de Biersteeg.

In het schetsontwerp gaan de uitgaande auto, de voetgangers, de fietsers en het Eftelingtreintje, (de laatste drie in- en uitgaand) door een smalle bottleneck. Het extra perceel biedt ruimte om de smalle uitgang naar de Biersteeg te verbeteren door de voetgangers los te koppelen en naar het optionele perceel te verschuiven. Het voetpad kan nu breder uitgevoerd worden in combinatie met een aantrekkelijke groenstrook.

Programma

- ca. 22 camperplaatsen, uitbreidbaar tot ca. 30 camperplaatsen.
- ca. 60 openbare parkeerplaatsen, uitbreidbaar tot ca. 90 openbare parkeerplaatsen.

VOORZIENINGEN

(verdeeld over fase 1 en 2)

FASE 1
(uitgevoerd)

FASE 2

4.3 FASERING

Op de kaart zijn de twee fases aangeduid. De voorzieningen rond de entree behoren niet bij één van de twee fases. De voorzieningen zijn bij het bepalen van de dichtheid naar ratio over het aantal woningen over de twee fases verdeeld.

Fase 1 (uitgevoerd)

Fase 1 is reeds uitgevoerd. In fase 1 zijn recreatieve units van maximaal 4,5 meter hoog conform het bestemmingsplan. Het zijn in totaal ca. 337 units. De units bestaan uit:

- 313 Chalet (max 70 m2, max. 6 slaapplaatsen);
- 23 Glampingtenten (max 70 m2, max. 6 slaapplaatsen);
- 1 Groepsaccommodatie (max. 24 slaapplaatsen, boerderij langs entree).

Fase 2 - schetsontwerp

Fase 2 biedt meer vrijheden (bouwhoogte, omvang) omdat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Het zijn in totaal ca. 147 units. Daarmee komt de dichtheid op ca. 16,5 units/ha (inclusief voorzieningen). De units bestaan uit:

- 40 Recreatiewoning (> 70 m2, max. 8 slaapplaatsen);
- 34 Chalet (max 30 m2, maximaal 2 slaapplaatsen, tiny house);
- 68 Chalets (max 70 m2, max. 6 slaapplaatsen);
- 4 Groepsaccommodatie (max. 24 slaapplaatsen).

Dichtheden.

De dichtheden per fase:

- Fase 1: 24,0 units/ha (inclusief voorzieningen);
- Fase 2: 16,3 units/ha (inclusief voorzieningen);
- Totale dichtheid: 21,0 units/ha.

De verschillen in dichtheden tussen fase 1 en 2 worden veroorzaakt door:

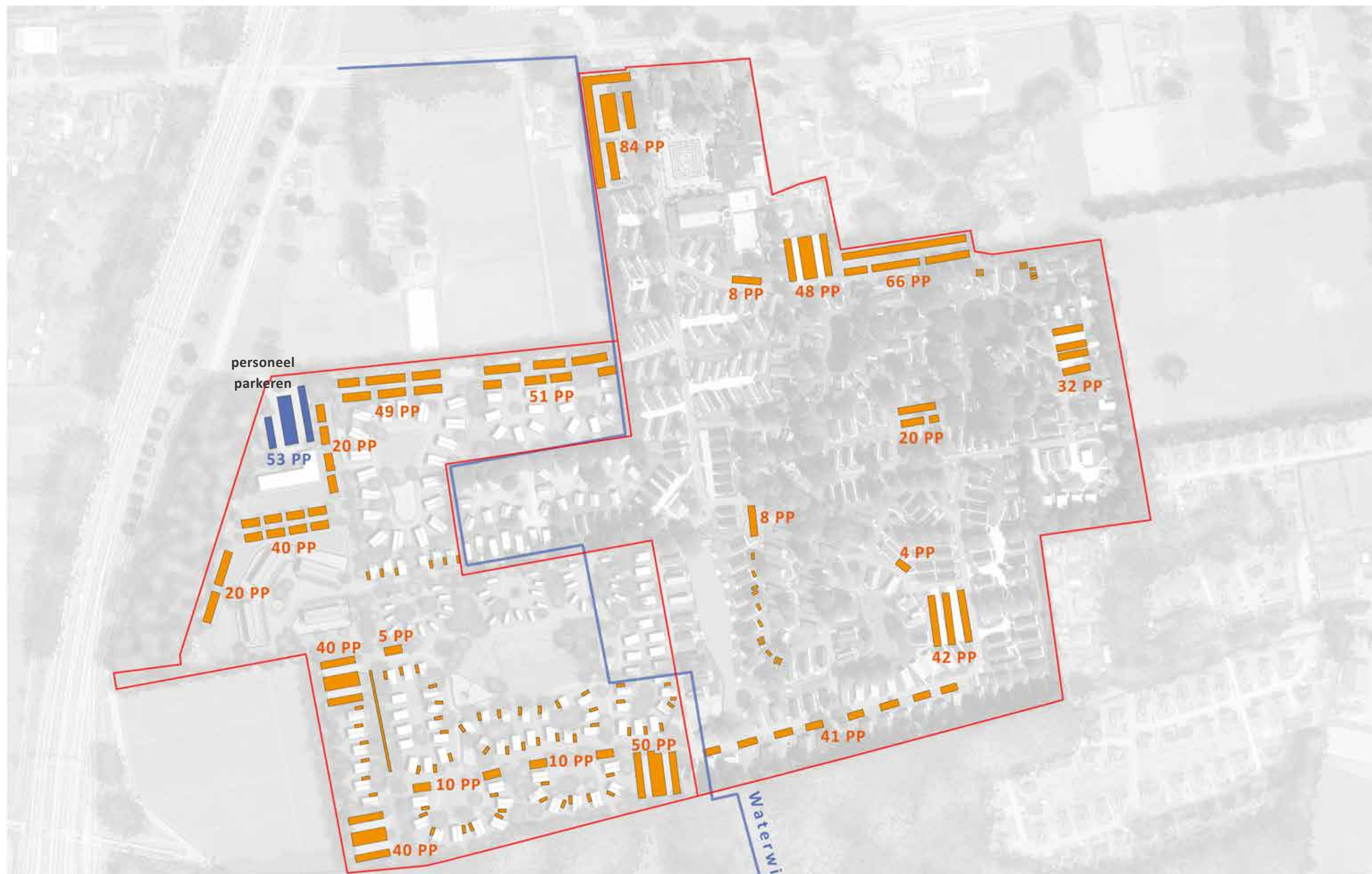
- De grotere recreatieve units (recreatiewoningen en groepsaccommodatie);
- In fase 2 de parkeerplaatsen van fase 1 aan te leggen (beter gesitueerd tussen entree en uitgang en buiten waterwingebied);
- De grote speeltuin in fase 2 met gebruik voor het hele park.

4.4 OMGEVINGSSFEREN

- De nadruk ligt op het Buurtschap Leemhorst met zijn groepsaccommodaties rondom een plein.
- Twee belangrijke clusters zijn het Dorpsplein en het Bosplein. Het zijn beide pleinen met ruimte voor animatie, activiteiten en spelen.
- Een statige laan verbindt de entree met het Buurtschap Leemhorst.
- Voor het de rest van het terrein wordt onderscheid gemaakt in het boswonen (lommerrijke omgeving door de vele bomen), het heidewonen (half-open landschap) en het waterwonen (rondom een ven). Deze omgevingssferen gaan geleidelijk in elkaar over.
- Specifieke clusters worden gevormd door de glampingtenten, de tiny houses en, de bosvilla's.







4.5 PARKEERBALANS

Parkeerbehoefte

In de memo ' Parkeren en verkeersafwikkeling' (Antea Group, 9 november 2022) zijn de toe te passen parkeernormen bepaald volgens:

A	Recreatiewoning (max. 70 m², maximaal 6 slaapplaatsen):	1,7 PP/eenheid
B	Recreatiewoning (> 70 m², maximaal 8 slaapplaatsen):	2,7 PP/eenheid
C	Chalet (max. 30 m², maximaal 2 slaapplaatsen):	1,0 PP/eenheid
D	Chalet (max. 70 m², maximaal 6 slaapplaatsen):	1,4 PP/eenheid
E	Glampingtent (max. 70 m², maximaal 6 slaapplaatsen):	1,4 PP/eenheid
F	Groepsaccommodatie (maximaal 12 slaapplaatsen):	3,6 PP/eenheid
G	Groepsaccommodatie (maximaal 24 slaapplaatsen):	7,2 PP/eenheid

Een deel van het park ligt in een waterwingebied. In deze zone zijn er strenge eisen ten aanzien van parkeren. Daarom wordt in de zone het parkeren geclusterd langs de wegen en zeer beperkt toegepast op de kavels. In fase 1 is momenteel onvoldoende ruimte in de parkeerclusters. Het overloop parkeren vindt nu tijdelijk plaats in fase 2. Bij de uitvoering van fase twee dient rekening gehouden te worden met deze overloop van parkeren.

In de parkeernota van Kaatsheuvel staat voor parkeren op eigen terrein:

- Enkele oprit (> 3,5 m breedte vrije ruimte) met of zonder garage en ongeacht de lengte van de oprit telt als 1,0 parkeerplaats.
- Dubbele oprit (> 6,0 m breedte vrije ruimte) met of zonder garage en ongeacht de lengte van de oprit telt als 2,0 parkeerplaats.

Overige punten:

- De horeca is bestemd voor klanten die op het park verblijven. Daarom is de horeca niet in de parkeerbalans opgenomen.
- Het personeel parkeert op de facilitaire parkeerplaats. Deze parkeerplaats is buiten de parkeerbalans gehouden.
- Op diverse plekken in fase 1 is een parkeerplaatsen voor laden-en-lossen gesitueerd. Deze worden niet meegeteld in de parkeerbalans.



Parkeerbalans fase 1

Type	aantal	behoefte (in PP)
D Chalet (max. 70 m², maximaal 6 slaapplaatsen):	313	438,2
E Glampingtent (max. 70 m², maximaal 6 slaapplaatsen):	23	32,2
G Groepsaccommodatie (maximaal 24 slaapplaatsen):	1	7,2
	----- +	----- +
	337	477,6

Aantal parkeerplaatsen:

- entreezone (66 bestaand, minimaal 22 uitbreiding)	84
- noordelijke rand	122
- overige parkeerplaatsen	147
- bij units	18
	----- +
	360

Balans fase 1	-106,6
---------------	--------

Parkeerbalans fase 1

Type	aantal	behoefte (in PP)
B Recreatiewoning (> 70 m², maximaal 8 slaapplaatsen):	40	108,0
C Chalet (max. 30 m², maximaal 2 slaapplaatsen):	34	34,0
D Chalet (max. 70 m², maximaal 6 slaapplaatsen):	68	95,2
G Groepsaccommodatie (maximaal 24 slaapplaatsen):	4	28,8
	----- +	----- +
	146	266,0

Aantal parkeerplaatsen:

- noordelijke rand langs weg	100
- westelijke rand langs weg	80
- 3x parkeerkoffers zuidzijde	130
- overige parkeerplaatsen	25
- bij units	61
	----- +
	396

Balans fase 2	+130
---------------	------

Parkeerbalans totaal

De totale balans is +23,4 parkeerplaatsen. De extra parkeerplaatsen worden gezien als een extra luxe op piekmomenten (minder zoeken naar lege plek) en gelden ook als reservering bij wijzigingen in programma. Daarnaast biedt het plan ook nog voldoende ruimte om kleine wijzigingen in zich op te nemen zoals bijvoorbeeld het omzetten van recreatiewoningen van 8 naar recreatiewoningen van 10-12 personen (groepsaccommodatie met hogere parkeernorm).

Parkeren voor personeel

Bij het facilitaire gebouw is een parkeerplaats van maximaal 53 parkeerplaatsen gesitueerd.



4.6 10-METER AFSTANDSLIJN

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de recreatiewoningen en chalets op 10 meter uit de perceelsgrens van het resort dienen te staan. In de hoofdtekening voor fase 2 en op de kaart hiernaast is de 10-meter lijn aangeduid.

Fase 2

Aan de noord en noordwest zijde staan geen woningen nabij deze zone. Aan de zuidwest is de afstand van de perceelsgrens tot de recreatiewoningen 16 tot 20 meter. Aan de zuidzijde staan een aantal recreatiewoningen tegen de 10-meter afstandslijn aan. Hieronder staat een ingezoomde tekening van dat deel.

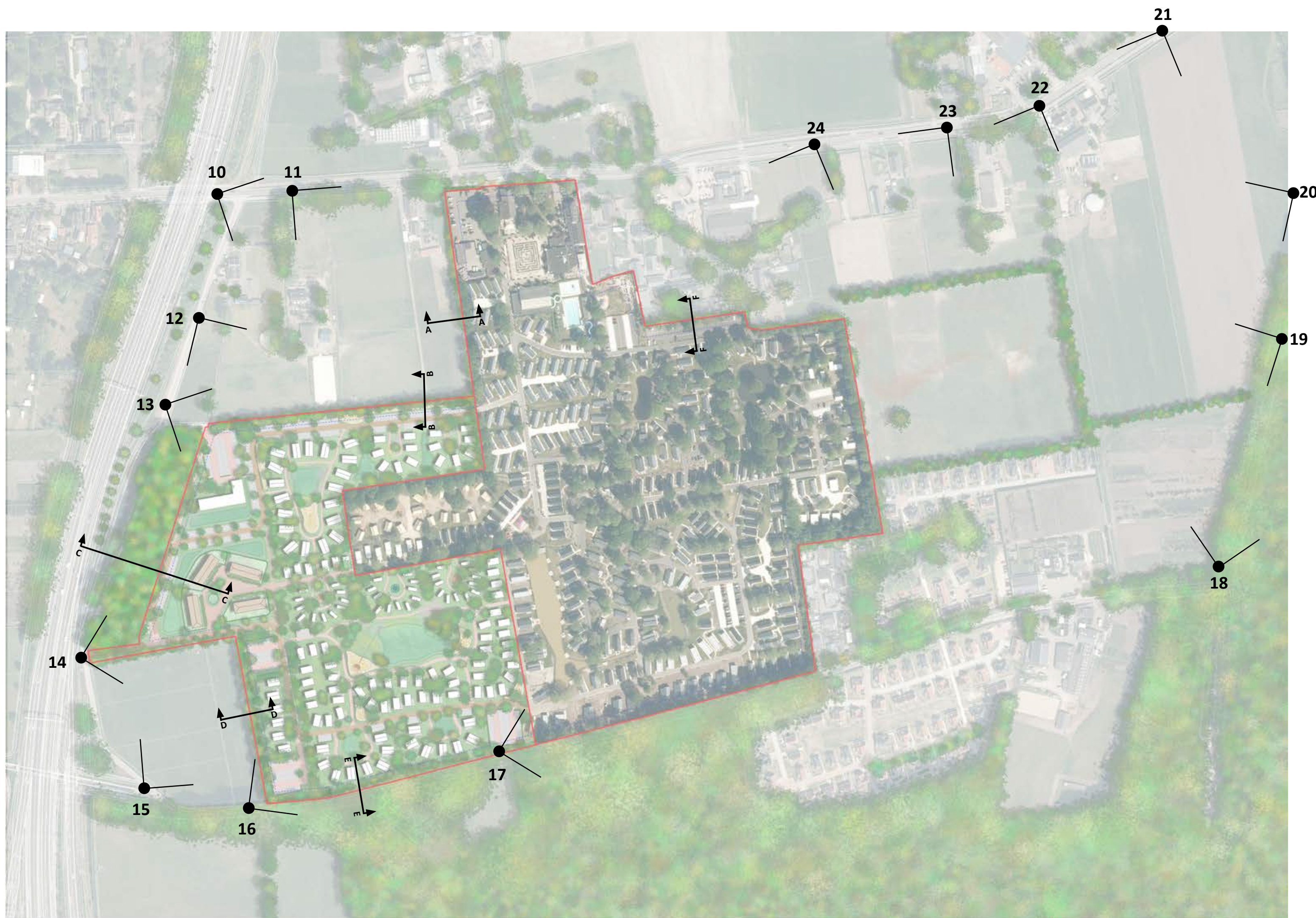
In de profielen in de volgende paragraaf is deze 10-meter lijn ook opgenomen. Daar wordt per zone indicatief ook de breedte van het bestaande groen aangeduid.

Fase 1

In de beginfase van de aanleg zijn chalets aan de noordwestzijde over de 10-meter afstandslijn gesitueerd. De overschreiding varieert van 2,1 tot 5,5 meter.

Aan de zuidzijde zijn de chalets buiten de 10-meter afstandslijn gesitueerd.





4.7 ZICHTBAARHEID VANUIT OMRINGENDE OPENBARE RUIMTE

Aan alle zijden heeft het vakantiepark een 'landschappelijke inpassing'. De verschijningsvorm van de landschappelijke inpassing hangt af van diverse aspecten:

- Hoe is de bestaande situatie?
- Hoe ziet de nieuwe ontwikkeling eruit?
- Moeten we het park inpassen vanuit de omgeving, of mogen elementen uit het park zichtbaar zijn?
- Hoe wordt er van binnen naar buiten gekeken?
- Welke beschikbare ruimte is aanwezig?
- Hoe sluit de inpassing aan op het verhaal van het park?
- Hoeveel zand is er op het park aanwezig? (in principe gesloten grondbalans)

Middels foto's van de bestaande situatie (10 t/m 24) en profielen van de nieuwe situatie (A t/m F) wordt de overgang van het park naar zijn omgeving inzichtelijk gemaakt.

Het uitgangspunt voor het ontwerp van de randen van het park is dat:

- de impact naar de omgeving beperkt wordt. Het park is beperkt / niet-storend zichtbaar, behalve op de punten waar een zichtbaarheid wenselijk is (entrees);
- het zicht vanuit de omgeving (inkijk door passanten) op de recreanten op het park beperkt wordt;
- groenelementen robuust en natuurlijk zijn: De groenelementen zijn onderdeel van het omringende landschap en verbinden het recreatiepark met zijn omgeving. Ondanks dat door eigendomsituaties en fysieke barrières (draad, hek, greppel) er duidelijke grenzen zijn wordt gestreefd naar diffuse overgangen;
- naast een afschermende werking (twee richtingen) de landschappelijke inpassingen ook een ecologische waarde hebben. Door de keuze voor de beplanting en de robuustheid van de zones hebben ze een ecologische kwaliteit en zorgen ze voor een verbinding tussen het bosgebied en de Van Haestrechtstraat, zone langs snelweg en kern Kaatsheuvel.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de units op 10 meter uit de bestemmingsgrens (= kadastraal perceel) moeten staan. Op de profielen is deze 10-meter afstandslijn ingetekend.



Zicht 11: De houtsingel in de verte is het groen van Resort Kaatsheuvel. Het dichtsbijzijnde punt waar units komen is op ca. 150 meter afstand. (zie profiel AA)



Zicht 12: Op ca. 100 meter afstand begint het park. De houtsingel (ca. 8 meter hoog) schermt het park af. (zie profiel BB)



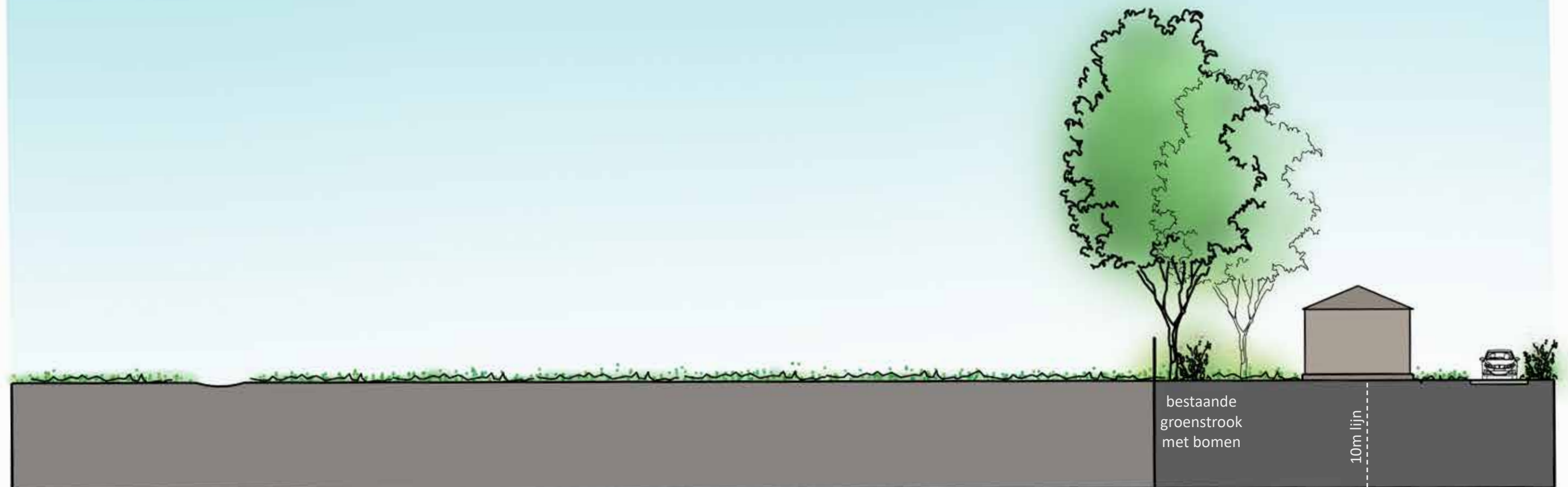
Zicht 10: Het beeld vanaf de Van Haestrechtstraat (onderdoorgang N261) wordt gefilterd door opgaand groen rondom een woning.



Zicht 13: Door het gat tussen de bosschage en de houtsingel is het park zichtbaar. In het ontwerp wordt het gat dichtgeplant. (zie profiel CC)

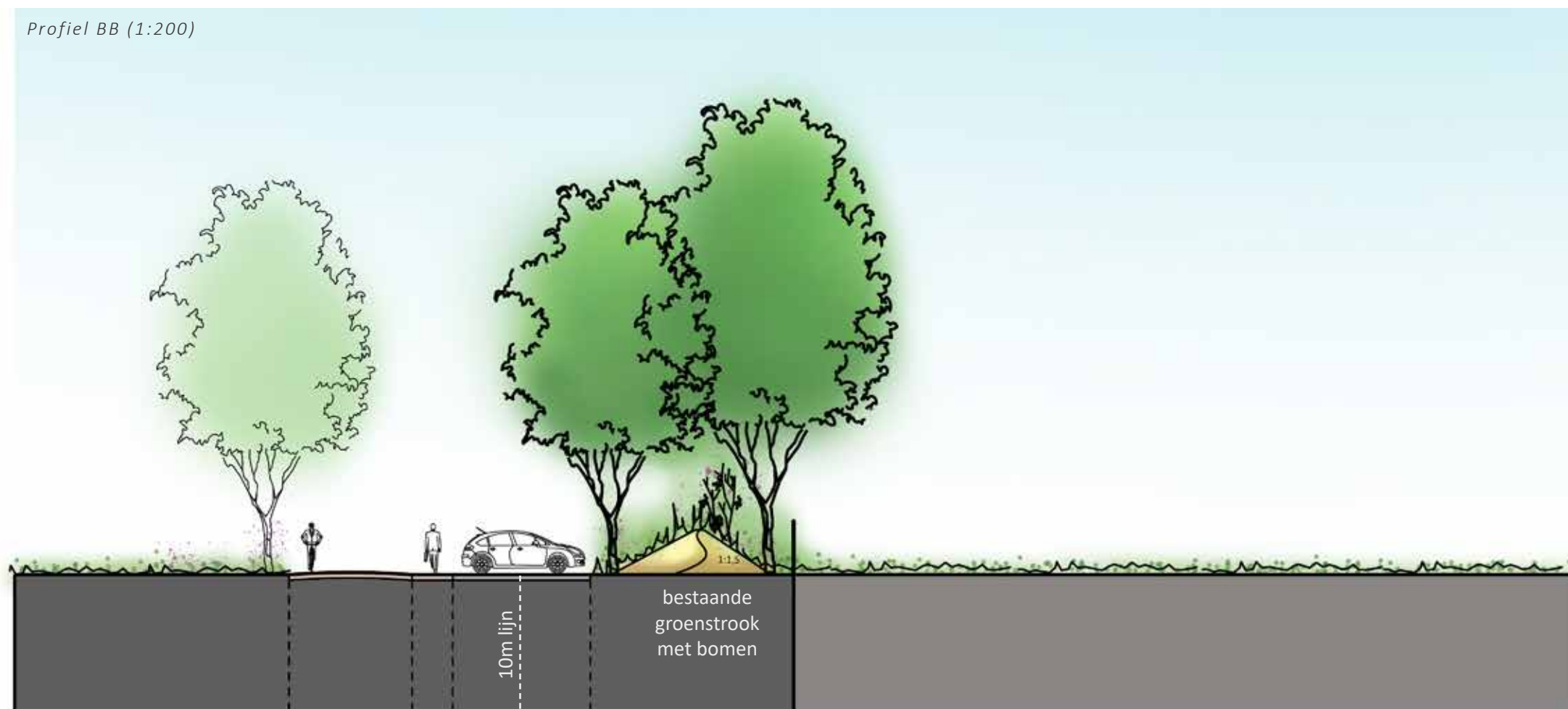


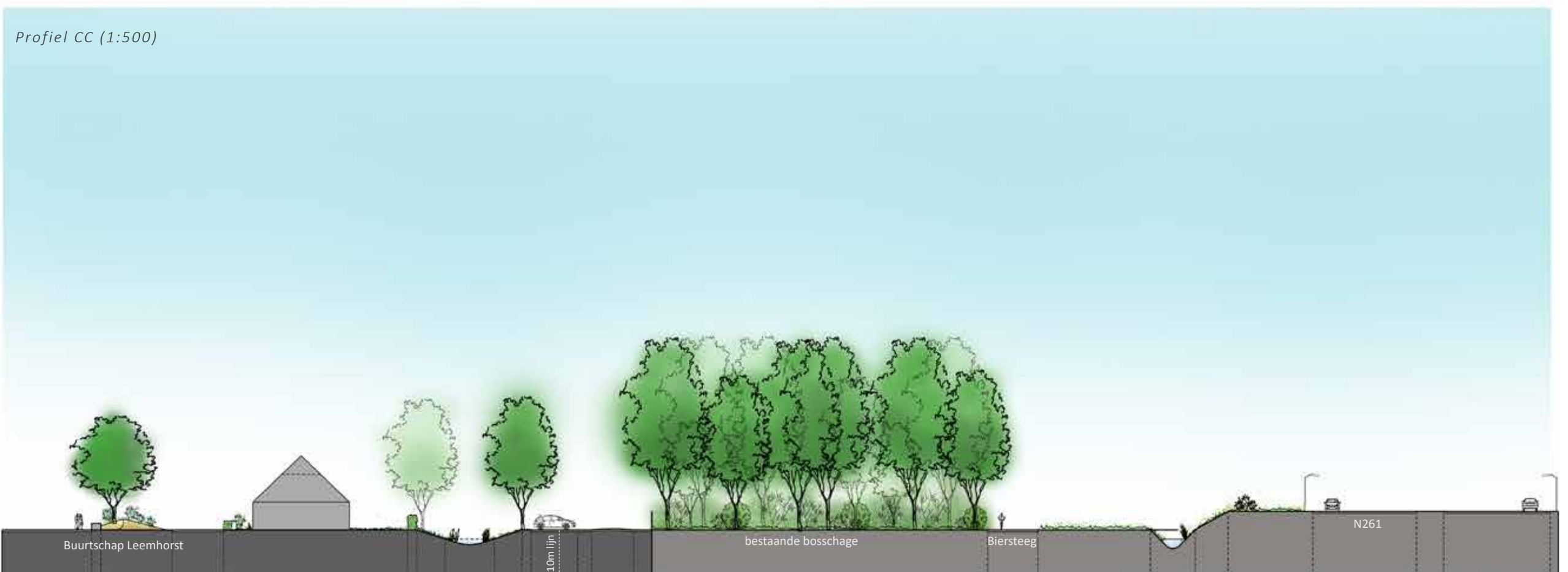
Profiel AA (1:200)

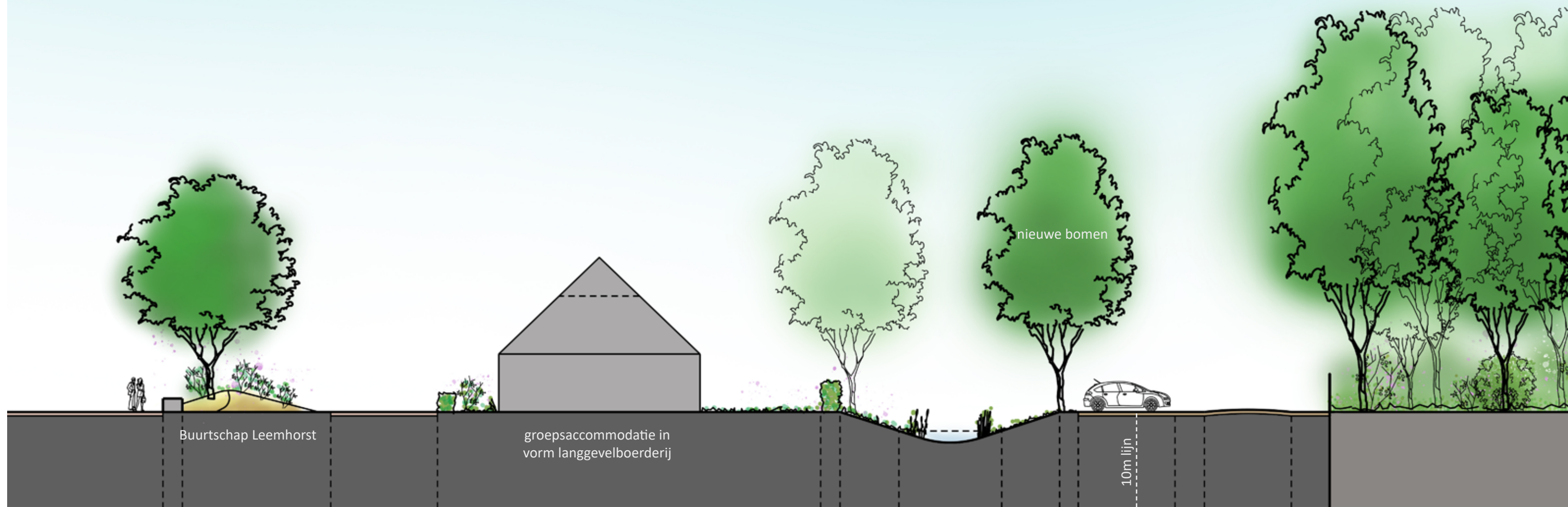


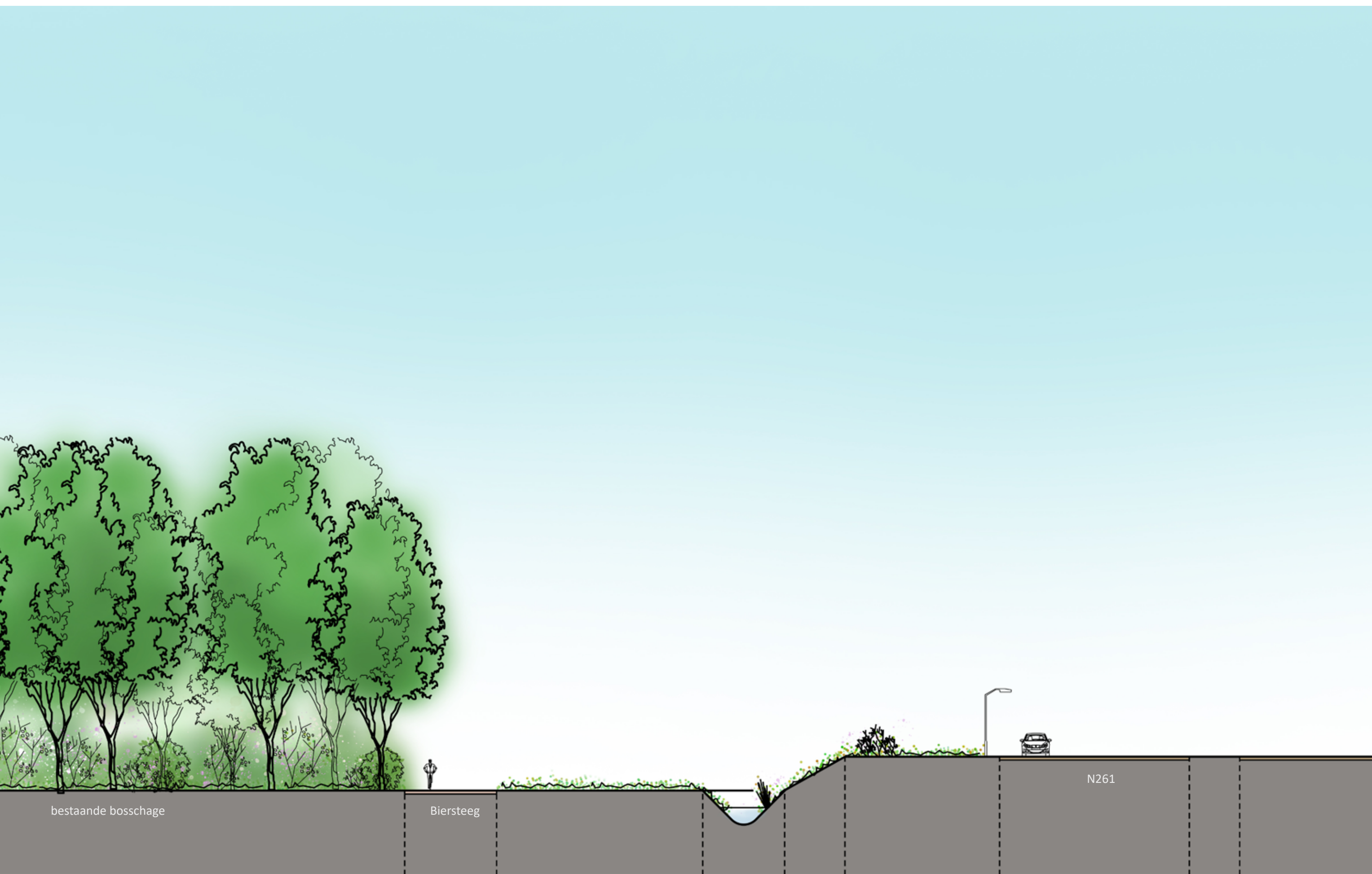


Profiel BB (1:200)











Zicht 14: De bestaande tweede entree wordt opgewaardeerd tot een hoogwaardige langzaamverkeersroute naar het park met het Landgoed Leemhorst als eye catcher.



Zicht 16: Door de brede groene rand en de nieuw aan te leggen duintjes zijn de recreatiewoningen niet zichtbaar. (zie profiel DD)



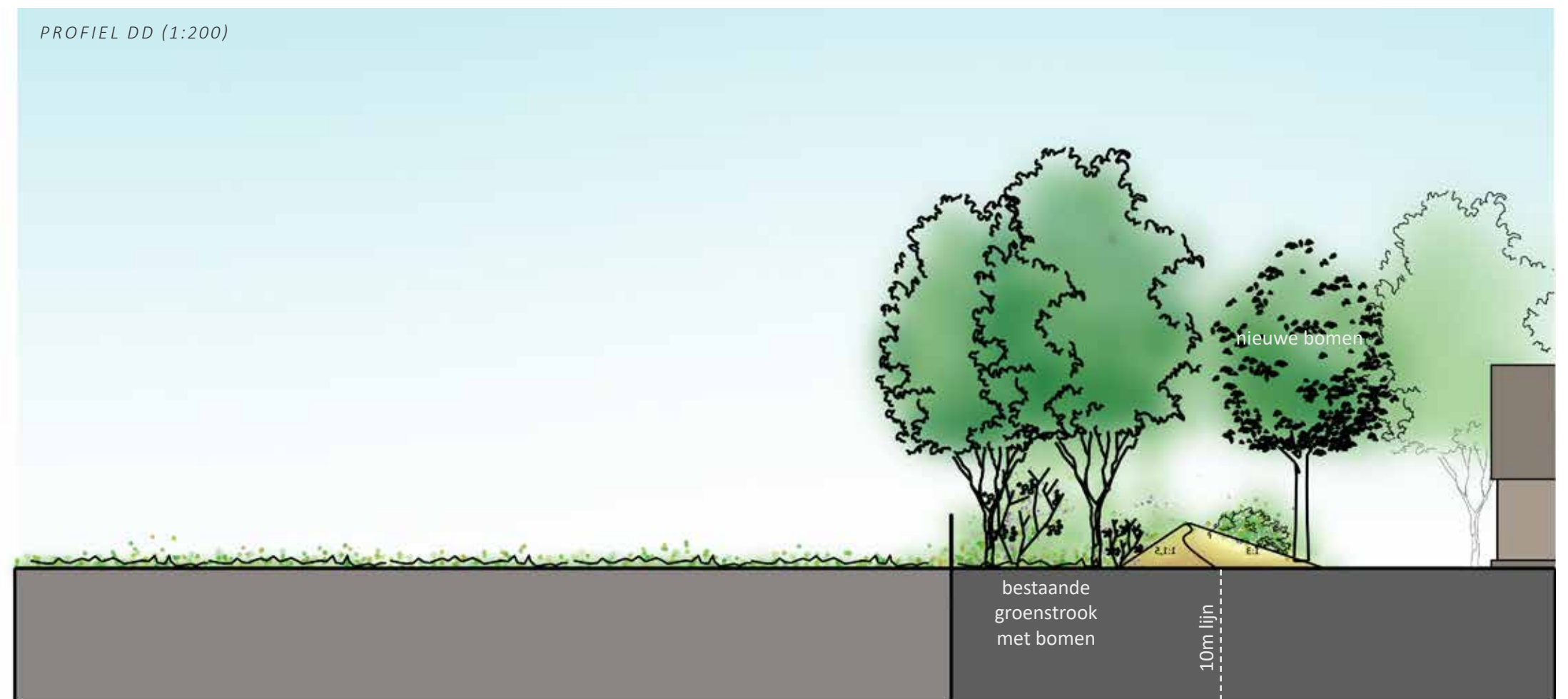
Zicht 15: Vanaf dit punt zal het Landgoed Leemhorst duidelijk zichtbaar zijn. De lage units zijn niet zichtbaar door het afschermende groen. (zie profiel DD)



Zicht 17: De bosrand tussen weg en vakantiehuisjes is hier dun. Door middel van een duintje (ca. 1,5 meter hoog) wordt het zicht afgeschermd, de huisjes worden verhoogd aangelegd zodat ze zicht hebben over het bos. (zie profiel EE)

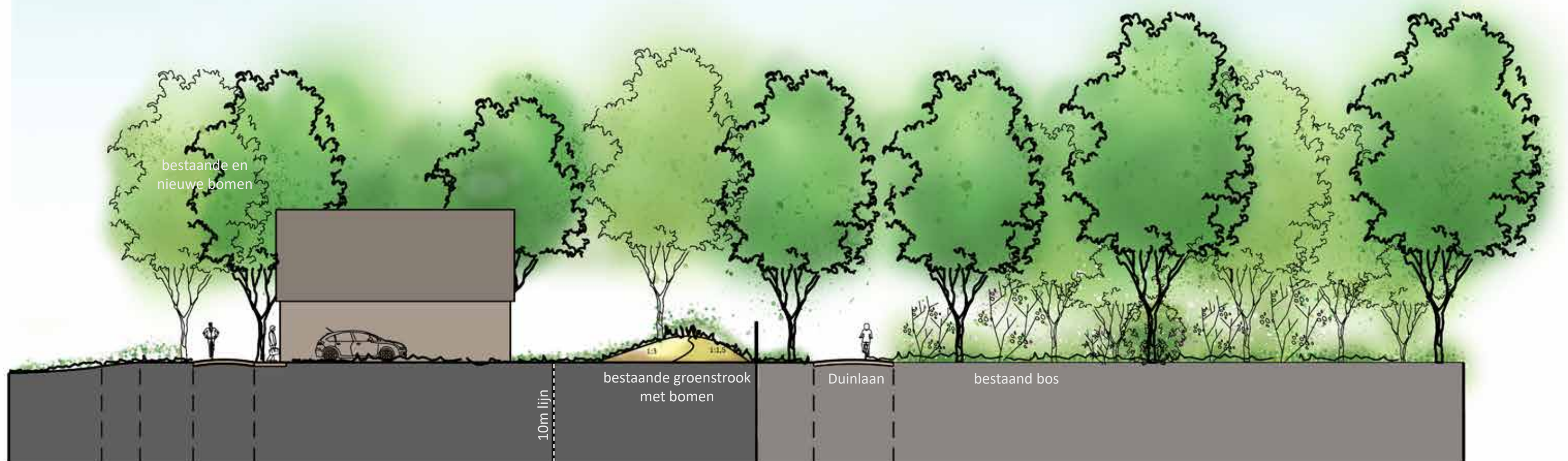


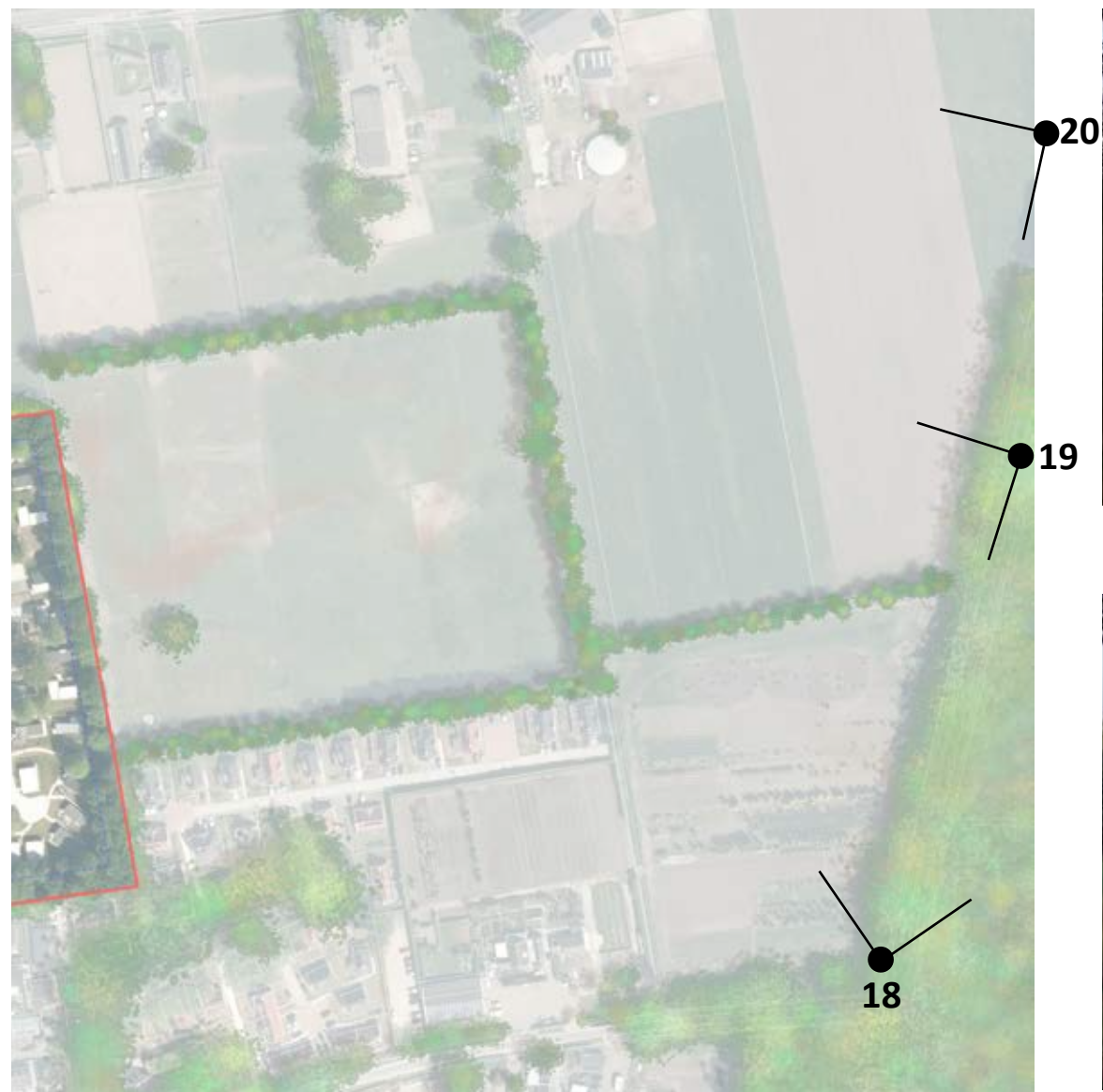
PROFIEL DD (1:200)





PROFIEL EE (1:200)





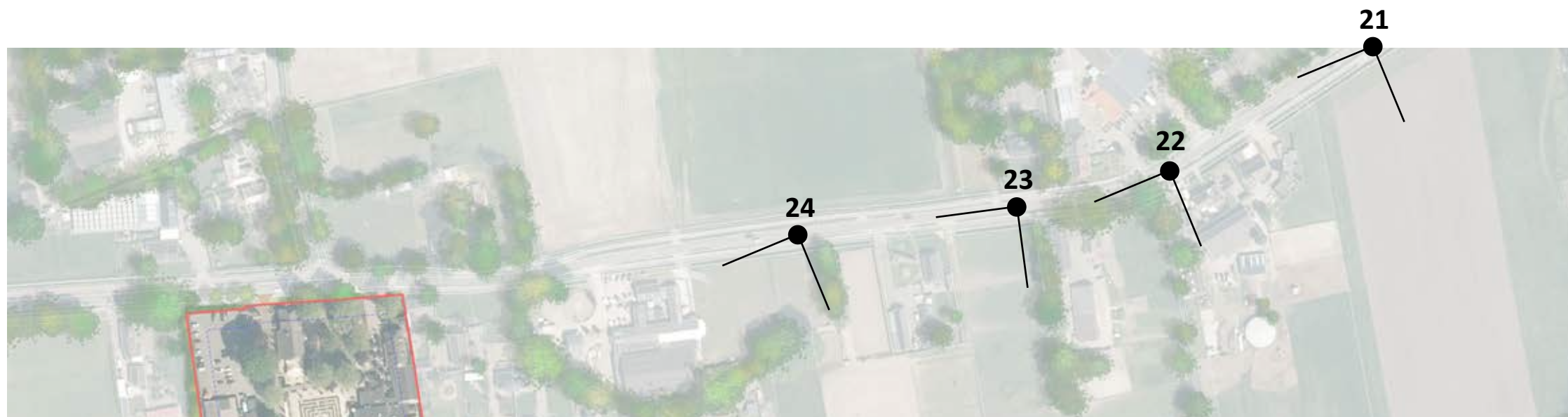
Zicht 18: De Waalwijksebaan is een laan langs de bosrand. Door de boomkwekerij is het vakantiepark niet zichtbaar..



Zicht 19: De bestaande houtsingel wordt versterkt.



Zicht 20: Door het open veld is de landschappelijke rand duidelijk zichtbaar.



Zicht 21: Door het open veld (250+ meter) is de landschappelijke rand duidelijk zichtbaar, middels de nieuwe bosschage wordt er meer variatie in de rand gebracht.



Zicht 23: Tussen de erven zit een brede opening met zicht op de landschappelijke rand.



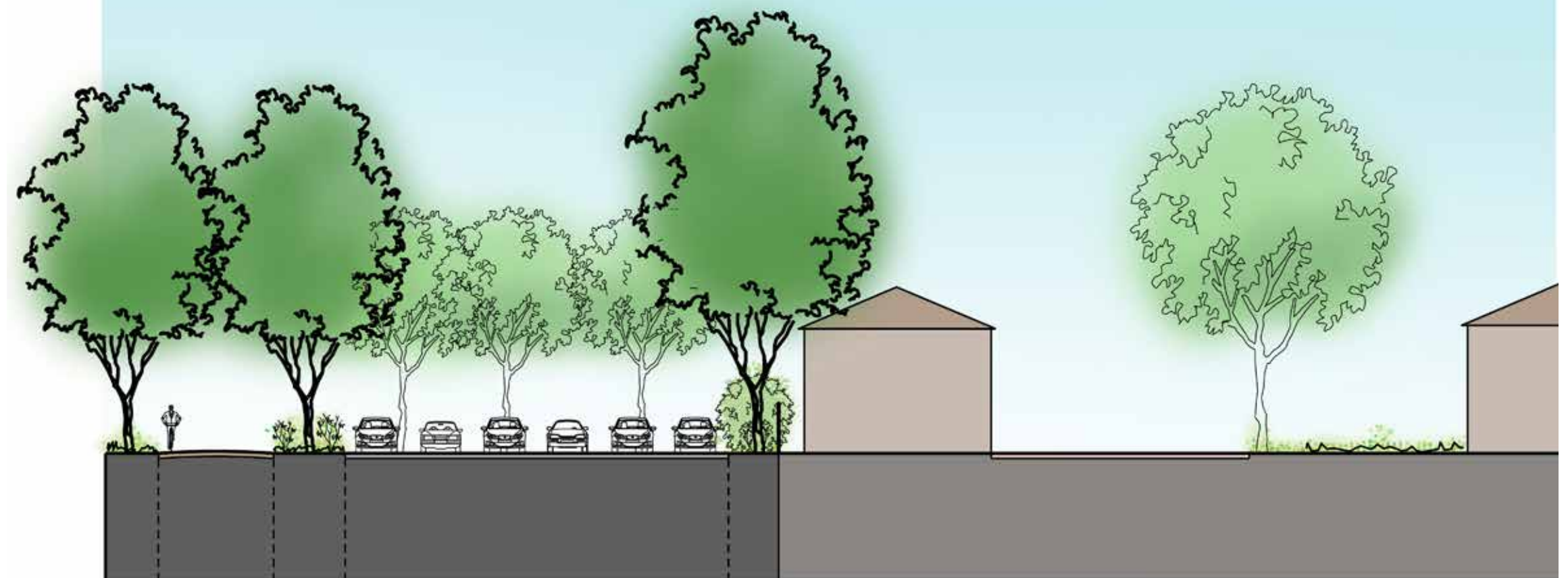
Zicht 22: Door groen rond erven en percelen is de landschappelijke rand rond het park niet zichtbaar ondanks de veel kortere afstand.



Zicht 24: Door de manege is er nauwelijks zicht op EuroParcs. Aan deze zijde geldt dat het park wordt afgeschermd van de gebouwen van de manege.



Profiel FF (1:200)





Zicht 1: De Biersteeg naar het zuiden toe is alleen voor fietsers en lokaal bestemmingsverkeer. Verderop is de weg afgesloten middels een paaltje voor auto's.



Zicht 2: Ter hoogte van de mogelijke entree naar de camperplaats. De ruimte tussen de kadastrale lijn is circa 7,0 meter.



Zicht 3: De bestaande in- en uitgang van het deel met de arbeidsmigranten wordt in de toekomst de tweede uitgang voor het park.



Zicht 4: Het punt voor de in- en uitgang van het facilitaire gebouw en de parkeerplaats. De ruimte tussen de kadastrale lijn versmalt hier naar circa 6,3 meter.



Zicht 5: De ruimte tussen de kadastrale lijn versmalt hier naar circa 4,7 meter. Tussen de haag en de kadastrale lijn zit bijna geen ruimte.



Zicht 6: De ruimte tussen de kadastrale lijn is circa 4,7 meter. Na oprit verbreed deze ruimte.



4.8 AANPASSING BIERSTEEG

De huidige situatie van de Biersteeg is als volgt:

- Enkele woningen aan de noordzijde ontsluiten via de Biersteeg.
- Op de Duinlaan is een paaltje geplaatst waardoor de Biersteeg en Duinlaan niet gebruikt kunnen worden voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Een belangrijke sluiproute is daarmee niet mogelijk. Regelmatig rijden automobilisten hier in doordat hun navigatie niet geüpdatet is.
- De route Biersteeg en Duinlaan is onderdeel van het lokale fietsnetwerk. Door de situering van de fietstunnel onder de N261 door is het een belangrijke route.
- Het aantal voetgangers is beperkt. De meeste voetgangers parkeren met hun auto dichterbij de Loonse en Drunense Duinen en blijven daarna in het bosgebied. Recreanten van het resort kunnen via enkele poorten (alleen voor langzaam verkeer) aan de zuidzijde van het park rechtstreeks naar de Duinlaan en oversteken naar het bosgebied met vele wandelpaden.
- Het in- en uitrijden van het deel voor de arbeidsmigranten. Deze functie is recentelijk komen te vervallen.
- Ter hoogte van de haag bij de woonkavels ligt een snelheidsremmer (zicht 5). Dat is het punt waar de bebouwde kom begint (50 km/uur). Het deel ten zuiden hiervan is een 60 km/uur weg.

De weg is als volgt opgebouwd:

- De breedte van de asfalt verharding is circa 3,60 meter.
- Ten noorden van de bosschage is er aan de westzijde een moolgoot van 0,5 meter aangelegd.
- Aan de oostzijde is vanaf de tweede entree (voormalige in- en uitrit van de arbeidsmigranten) een strook van circa 0,70-0,80 meter van de berm kapotgereden en verstrekt met puin.
- Aan de westzijde varieert de kapotgereden bermstrook tussen de 0,80 en 1,50 meter. Met name bij het uitrijden van de entree aan noordzijde bosschage is deze strook breed door de uitdraai van vrachtwagens (halen en brengen recreatie units).
- Ter hoogte van de woningen bestaat de weg uit de rijbaan (circa 3,60 meter) en de molgoot van 0,5 meter. Op enkele plekken is er aan de oostzijde een kapot gereden berm. Op enkele punten hebben bewoners obstakels neergelegd om te voorkomen dat over hun gazon gereden wordt (zicht 6), deze liggen deels in openbaar gebied.
- Ten zuiden van de toerit voor migranten komen nauwelijks auto's en zijn er geen kapotgereden bermen.

In de nieuwe situatie gaat het volgende veranderen:

- De tweede entree:
 - het uitrijden van recreanten die verblijven op het resort;
 - het in- en uitrijden van fietsers (veel fietsers gaan richting het zuiden) en voetgangers (beperkt op dit punt);
 - het in- en uitrijden van het Eftelingtreintje;
 - het uitrijden van de vuilnisauto (beperkt aantal keer per week).
- De entree voor het facilitair gebouw:
 - het in- en uitrijden van personeel met auto en fiets;
 - het in- en uitrijden van vrachtwagens voor bevoorrading (beperkt aantal keer per week);
 - het inrijden van de vuilnisauto (beperkt aantal keer per week).

Het gevolg voor de verkeerssituatie:

- Het meerendeel van het verkeer zal bestaan uit uitrijdend autoverkeer.
- Dit verkeer kan een vuilnisauto of vrachtwagen tegen komen.
- De kans dat twee vrachtwagens elkaar tegenkomen is klein.

Het zuidelijke deel is te categoriseren als een 'erftoegangswegen buiten de bebouwde kom'.

Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- rijbaanbreedte van 5,5 meter;
- 60 km/uur;
- gemend verkeer;
- uitritten direct op de rijbaan;
- gelijkwaardige kruisingen
- geen parkeerhavens;
- verharding in asfalt.

In deze zone is het mogelijk de weg te verbreden tot 5,50 meter

Het noordelijke deel is te categoriseren als een 'gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom'. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- rijbaanbreedte van 6,0 meter;
- 50 km/uur;
- indien fietsers aanwezig dan fietspad gescheiden van de rijbaan;
- zonder parkeren;
- verharding in asfalt;

In deze zone is er niet de mogelijkheid om de weg te verbreden tot 6,00 meter en geen ruimte voor een gescheiden fietspad.

Een optie is om het noordelijke deel te categoriseren als een 'erftoegangswegen binnen de bebouwde kom'. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- rijbaanbreedte van 5,0 meter;
- 30 km/uur;
- rijbaan voor gemengd verkeer zonder parkeren;
- bij voorkeur open verharding (tonrondteprofiel);
- geen busroute.

Dit profiel past in de beschikbare ruimte. Het betekent wel dat de zone een klinkerbestrating dient te krijgen (heeft dit een geluidseffect naar de bestaande woningen) en er een 30-km/uur regime dient te worden ingesteld. Deze profielwijziging kan het best gestart worden op het punt waar de kadastrale ruimte versmalt (zicht 5), dat is 20 meter voor de huidige komgrens en snelheidsremmer.

Verkeerskundig zijn op lange rechtsstanden snelheidsremmende maatregelen gewenst, bij voorkeur om de 100 meter (in bebouwde kom). Er zijn hier geen asverspringingen mogelijk. De opties zijn verkeersdrempels en plateau's. Het heeft de voorkeur deze te situeren waar een verhoogd attentieniveau wenselijk is of op een logische aanleidingen. Het voorstel is:

- om beide toeritten naar de resort als plateau uit te voeren;
- de 20 meter verplaatste komgrens te markeren met een plateau (visueel meer aanwezig dan de huidige drempel);
- optioneel nog een drempel halverwege de bosschage;
- tussen de komgrens en de Van Heestrechtstraat is een afstand van circa 125 meter, hier is geen drempel nodig (tenzij de bewoners dit wensen).

De definitieve keuze moet met de gemeente afgestemd worden.



BEELDKWALITEIT

Hoofdstuk 8 gaat over de beeldkwaliteitsaspecten die niet onder welstand vallen. Voor de delen die onder welstand vallen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (hoofdstuk 10 en separaat document).

5.1 OPENBARE RUIMTE

Inrichtingsconcept

De huidige inrichting van het plangebied is eenvoudig en beperkt zich hoofdzakelijk tot gras en laanbomen. Herinrichting van het gebied biedt talloze kansen om hierin een landschappelijke verbetering te bereiken. Bij de inrichting van het plangebied is gekozen om de diversiteit en rijkdom van de aanwezige landschapselementen terug te laten komen en zichtbaar te maken op het park. Gezien de omvang van het gebied is er ruimte om diverse landschappelijke thema's samen te laten komen in een gebalanceerd landschappelijk geheel. Hierbij wordt gezocht naar een subtiele overgang van een bosrijke gedeelte naar een meer open karakter, waarbij zones van heide, stuifzand, vennen en bossages in elkaar verweven worden.

Beoogde landschapselementen:

- Stuifzand;
- Heide;
- Bos;
- Vennen.



Materiaalkeuze

Ook bij de inrichting van de openbare ruimte spelen natuurlijke tinten een belangrijke rol. De hoofdrijbaan en paden worden gerealiseerd met gebakken waalformaat en dikformaat klinkers. Kleinere paden worden halfverhard met Gravier d'or. Terrassen bij de horecagelegenheid en de recreatiewoningen worden gemaakt met 60 x 60 cm betontegels in een antraciet of grijs gemêleerde tint. De afwatering van de verharding loopt middels een afschot van de weg richting sloten, vennen en wadi's.

Openbaar groen

Het openbaar groen wordt groot opgezet, waarbij borders riant beplant worden met een basis van groenwolken (Taxus & Beuk). Naast deze groene basis worden de borders beplant met diverse bloeiende plantensoorten. Voor het creëren van privacy op terrassen wordt gebruik gemaakt van speels geplaatste kastanjehouten palen.

Speelplaatsen

Speelplaatsen krijgen een natuurlijk uiterlijk, waarbij groen, natuurlijke materialen en speeltoestellen op een creatieve wijze gecombineerd worden.



BOERENERVEN



Boerderij met bijhorend erf: natuurlijke materialen en groen

Boeren tuin: gras met grote bomen, borders en speelobjecten



Boerderij met bijhorend erf: compositie tussen gebouwen en groen omkaderd

Boeren tuin: Natuurlijke materialen en oude klinkers



HOUTEN HEKWERKEN



GROENE BOGEN



Leibomen



Doorgangen



HAGEN (HAAGBEUK, VELDESDOORN, LIGUSTER)





De reeds aangelegde entreezone en de laan



De reeds aangelegde groene speelruimte





5.2 ECOLOGISCHE INRICHTINGSMAATREGELEN

Behoud bomenbestand

Bomen zijn van onschatbare waarde als het gaat om de productie van zuurstof en het zuiveren van de lucht. Daarnaast geven de bomen schaduw en koelte, en voorkomen ze in sommige situaties erosie van de aarde. Bij de realisatie en renovatie van het plan worden bestaande bomen zo veel mogelijk behouden of herplant. Enkel wanneer er geen andere optie beschikbaar is wordt er overgegaan tot kap en herplant. Hierbij is het van belang om gevarieerde en passende nieuwe aanplant te doen waarbij enkel inheemse soorten worden gebruikt.

Houtrillen

In het park worden houtrillen gerealiseerd. Deze takkenstapels kunnen als mooie natuurlijke afscheiding gebruikt worden aan de rand van een perceel, in een natuurlijke border of op een natuurlijke speelplaats. Houtrillen bieden kansen aan broedende en schuilende vogels zoals de winterkoning en heggenmus. Ook de (spits)muis, egel, wezel en pad verblijven graag in een houtril.

Houtsingels en vogelstruweel

Om de vogelpopulatie te ondersteunen is het belangrijk om goede broed- en foerageerplekken te maken zoals een houtsingel of struweel. Het struweel is een houtige vegetatie die gekarakteriseerd wordt door struiken tot ongeveer 5 meter hoog. Struwelen bieden beschutting en broedgelegenheid aan vogels zoals de merel, koolmees, pimpelmees, heggenmus, braamsluiper. Ze geven voedsel in de vorm van noten of vruchten aan vogels en zoogdieren. Struwelen zijn vaak insectenrijk en daarmee belangrijk als jachtgebied voor vleermuizen. Het is onderdeel van het leefgebied van diverse zoogdieren zoals de das, muizen, spitsmuizen, bunzing, egel en amfibieën.

Natuurspeelplaatsen

Recreatief gebruik kan prima gecombineerd worden met een natuurlijke inrichting. Het gebruik van natuurlijke materialen bij speeltoestellen, plaatsen van bossages en natuurlijke hoogteverschillen stimuleert kinderen om creatief te spelen. Daarnaast biedt het kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik.

Vlindertuinen

De aanleg van speciale bloemrijke tuinen geeft kansen voor vlinders, bijen, hommels, lieveheersbeestjes en andere kleine insecten. Naast de aanplant van gepaste bloemen kunnen takken, rillen en insectenhôtels geplaatst worden. De vlindertuinen zijn een ideale plek om tot rust te komen, waardoor het voorzien in enkele bankjes of zitplaatsen gewenst is. De plaatsing van een educatief informatiebord kan leiden tot bewustwording van het belang van natuur.



5.3 ARCHITECTUUR

Bestaande bebouwing

De huidige bebouwing die op het park staat wordt gerenoveerd. Bij de renovatie van de bestaande gebouwen wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing van hoeves en boerderijen in de omgeving. Hierbij wordt op een harmonische wijze een diversiteit aan volumes gecreëerd, waarbij de contrasten niet te groot zijn en de gebouwen eenzelfde beeldtaal hebben. De historische boerderij heeft van zichzelf een bijzonder mooie uitstraling welke behouden dient te worden. Het tweede bouwvolume langs de Van Haestrechtstraat is van jongere datering en mist duidelijk dit karakter. De rietkap van deze woning is een goede basis, waarbij de kozijnen en gevels in lijn dienen te worden gebracht. Van de overige bouwvolumes rond deze boerderijen worden de gevels geschilderd, waardoor het geheel aan bebouwing een eenduidige en rustige uitstraling krijgt.

Materiaalkeuze

Materialen en kleuren sluiten aan bij de bebouwing in de omgeving en hebben een aards en natuurlijk karakter. De karakteristieke rietdaken worden behouden en waar nodig hersteld. De historische boerderij welke grenst aan de Van Haestrechtstraat behoudt haar uitstraling met oude gemetselde gevels, gemetselde segmentbogen boven de kozijnen en licht schilderwerk op de kozijnen en roedes. Het schilderwerk van de tweede boerderij die dichterbij de weg is gelegen wordt vernieuwd, waarbij de gevels geschilderd worden met een rustige grijs/bruin tint. De kozijnen krijgen een kwartsgrijs tint.



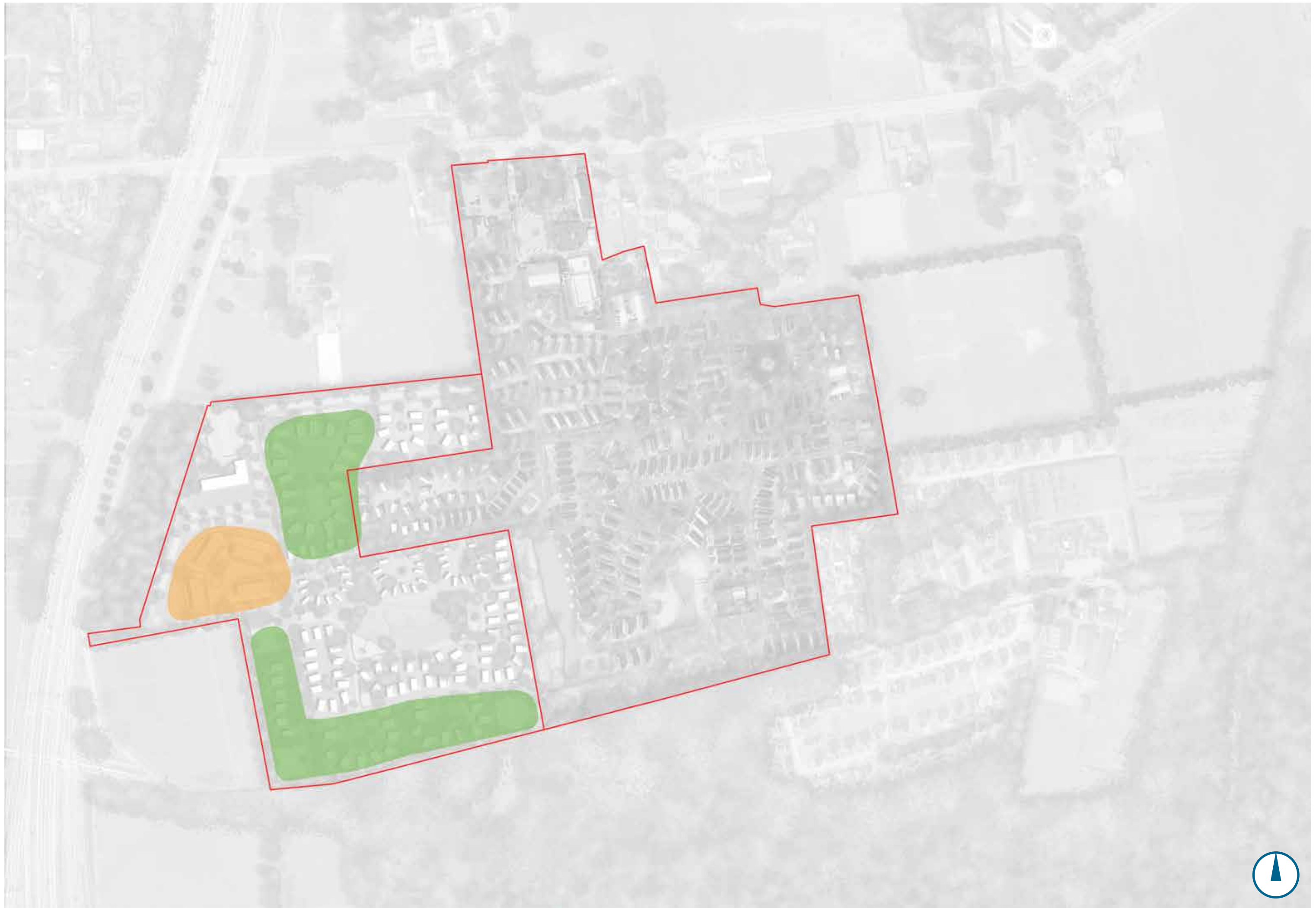




Architectuur recreatiewoningen

De recreatiewoningen worden gekenmerkt door het gebruik van een rustig palet aan hout-, grijs- en wit-tinten. Hierbij is het uitgangspunt: eenheid in verscheidenheid. Elke verblijf heeft zijn eigen karakter en krijgt unieke details die per type verschillen, waarbij gebruik wordt gemaakt van afwisselende materialen zoals steen, hout, betonlook panelen en zink. Door een uniforme uitstraling passen de verschillende typen toch binnen het grote geheel. De kleurstelling en materialen passen goed binnen een landschappelijke inpassing. De volumes worden speels ten opzichte van elkaar geplaatst, waardoor er kleine clusters en een besloten ruimtebeleving ontstaat. De recreatiewoningen worden ingepast in een groen landschap, waarbij er gezocht wordt naar verbinding en enkel erfafscheidingen worden gecreëerd door waterpartijen, landschappelijk ingerichte borders en natuurlijke beplanting.



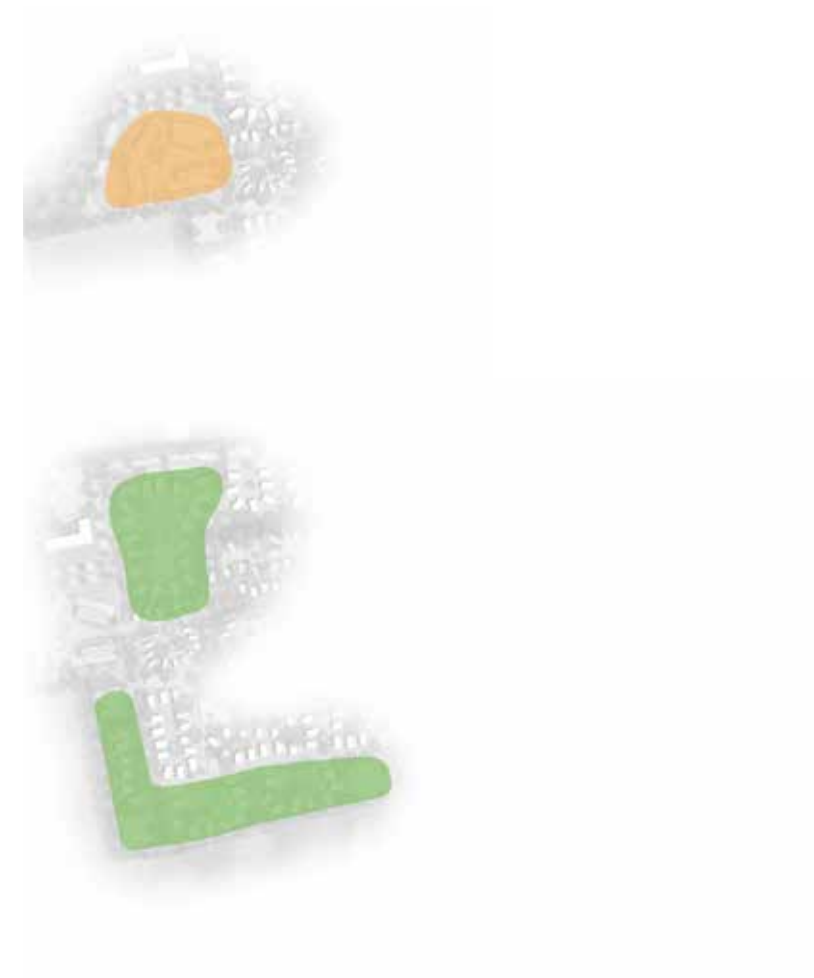


BEELDKWALITEITSPAN

6.1 DEELGEBIEDEN

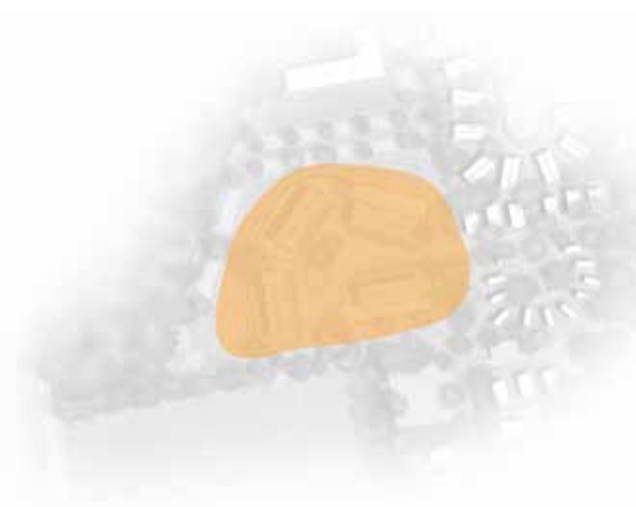
Voor de beeldkwaliteit worden twee gebieden onderscheiden:

- Deelgebied 1- De Langgevelboerderijen:
In de langgevelboerderijen worden recreatiewoningen geschikt voor grote groepen gesitueerd. Het gebouw kan ook gesplitst worden in twee kleinere groepsunits. De langgevelboerderijen verwijzen naar de historische agrarische buurtschappen rondom en op de Loonse en Drunense Duinen en sluiten aan op de landschappelijke thematisering van het gebied. Het cluster met langgevelboerderijen sluit aan op het hoofdgebouw. Om die redenen wordt voor een meer traditionele vormgeving met bakstenen en kappen gewerkt.
- Deelgebied 2- De Bosvilla's:
De Bosvilla's zijn de grote recreatieve woningen. Deze recreatiewoningen zijn geclusterd rondom open plekken in een bosrijke omgeving. De clusters staan meer op zichzelf en krijgt een eigentijdse luxe uitstraling.





Referentiebeelden van de Langgevelboerderijen



6.2 DEELGEBIED 1 - DE LANGGEVELBOERDERIJEN

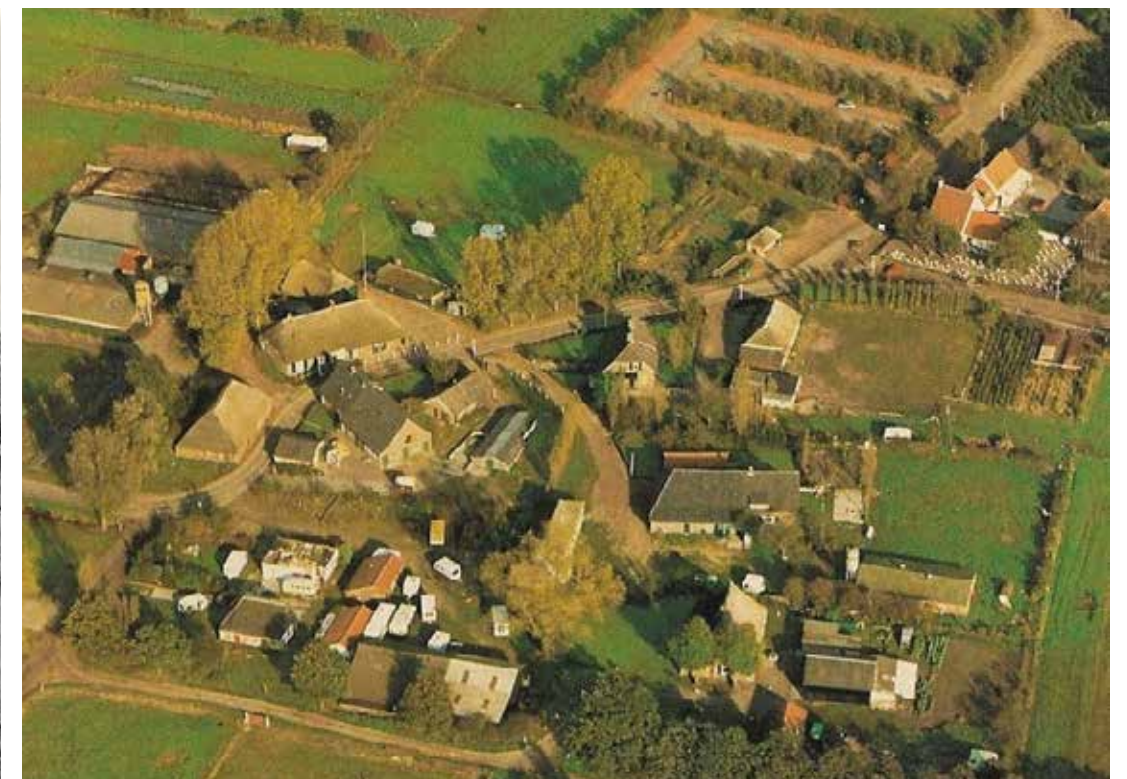
Als referentiekader worden de Brabantse langgevelboerderijen gebruikt. Deze referentie sluit aan op de thematiek van het Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen, in het bijzonder het buurtschap Giersbergen.

Uitgangspunten:

- Een landelijke en traditionele uitstraling met mogelijkheid voor ondergeschikte eigentijdse en moderne accenten (ingetogen);
- Alleen boerderijvolumes, geen referenties naar schuren en stallen;
- De gebouwen clusteren als ensemble;
- Volume:
 - lange volumes in één laag met een ruime kapvorm (maximale goothoogte van 4 meter, maximale nokhoogte 10 meter);
 - per woning een uniforme plattegrond, maar wel variatie in gevel en kap;
 - variatie in kapvorm: zadeldak, schildkap, wolfskap;
 - toevoeging van elementen (bv erkers, aanbouwen);
- Materiaal:
 - een baksteen basis (noodzakelijk om BENG normen te behalen), aan buitengevel zijn houten delen wel mogelijk;
 - traditionele gevelmaterialen van rode baksteen (hoofdmateriaal) en ondergeschikte andere materialen, bijvoorbeeld hout (zwart, houtkleur) of stucwerk;
 - variatie in kapmateriaal: rode of zwarte pannen, geheel of deels in riet, plaatmateriaal;
- Detail en kleur:
 - geen dissonanten in kleur en materiaalgebruik;
 - toepassen luiken, onderverdeling in ramen;
 - geen zonnepanelen in dakvlak.



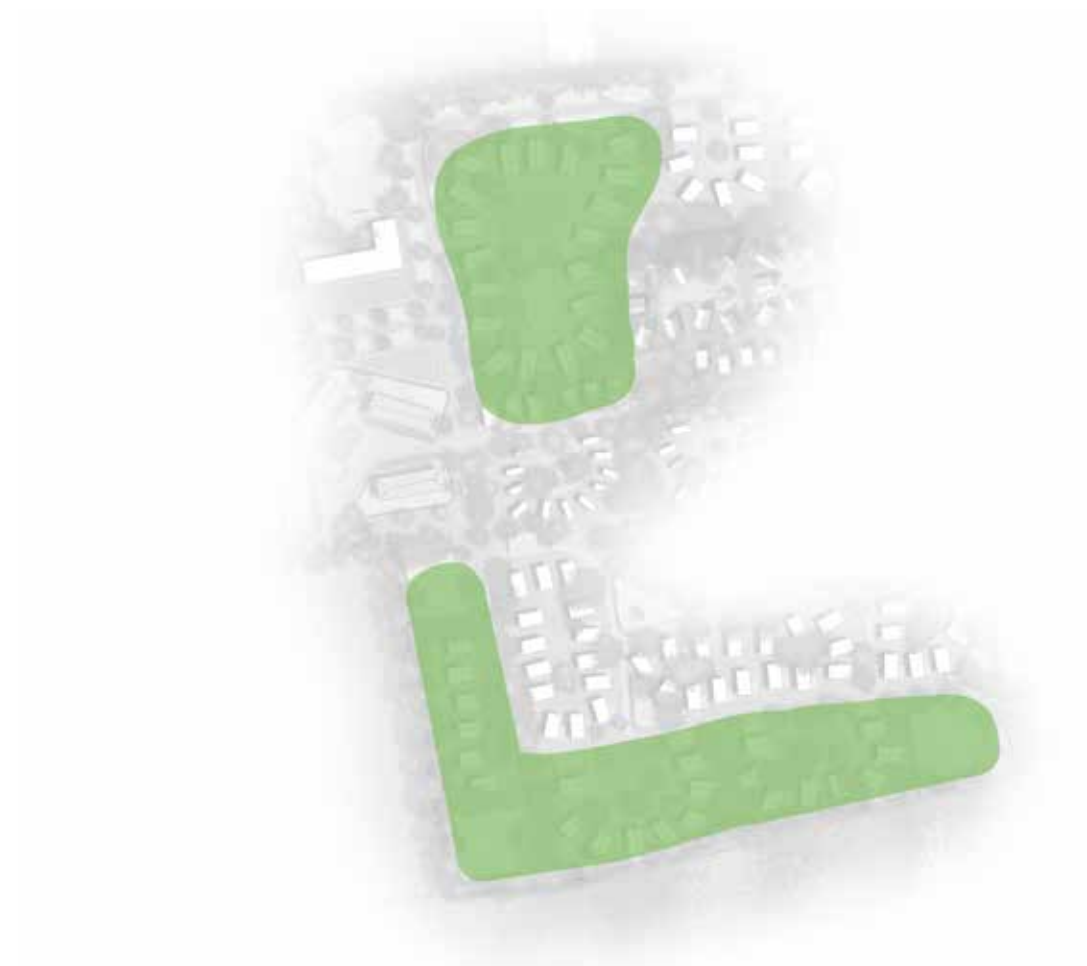
Historische foto van Giersbergen, langgevelboerderijen en stallen



Landgoed Giersbergen, cluster van historische langgevelboerderijen en schuren



Referentiebeelden van de Bosvilla's



6.3 DEELGEBIED 2 - DE BOSVILLA'S

De Bosvilla is gebaseerd op een plattegrond van een recreatiewoning van EuroParcs. Vanuit deze plattegrond staat de hoofdmassa (twee lagen) met kap vast, variaties zijn mogelijk in de afwerking en materialisatie van de kap, eventuele aan- en bijgebouwen en de positie van de gevelopeningen.

De verschijningsvorm (materiaal en detail) wordt aangepast op het wensbeeld van Resort Kaatsheuvel. Het bouwvolume bestaat uit één laag met een kapvorm (maximale goothoogte van 4 meter, maximale nokhoogte 8 meter);

De volgende punten zijn van belang:

- eigentijdse ecologische uitstraling door gebruik materialen (bijvoorbeeld hout, stucwerk);
- per woning een uniforme plattegrond, maar wel variatie in gevel, kap, aanbouwen;
- mogelijkheid tot toevoeging van elementen (bv erkers, aanbouwen);
- mogelijkheid voor eigentijdse en moderne accenten op een ingetogen manier;
- geen dissonanten in kleur en materiaalgebruik;
- aandacht voor natuurinclusief bouwen.



Referentiebeelden natuurinclusief bouwen



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl