

LANDSCHAPPELIJKE, STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE VISIE

RESORT KAATSHEUVEL - BIJLAGE



KAATSHEUVEL



COLOFON

RESORT KAATSHEUVEL, KAATSHEUVEL

Landschappelijke analyse, concept en schetsontwerp
Oosterhout, 15 juli 2022
IND-457828-03a



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



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

info.nl@anteagroup.com



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

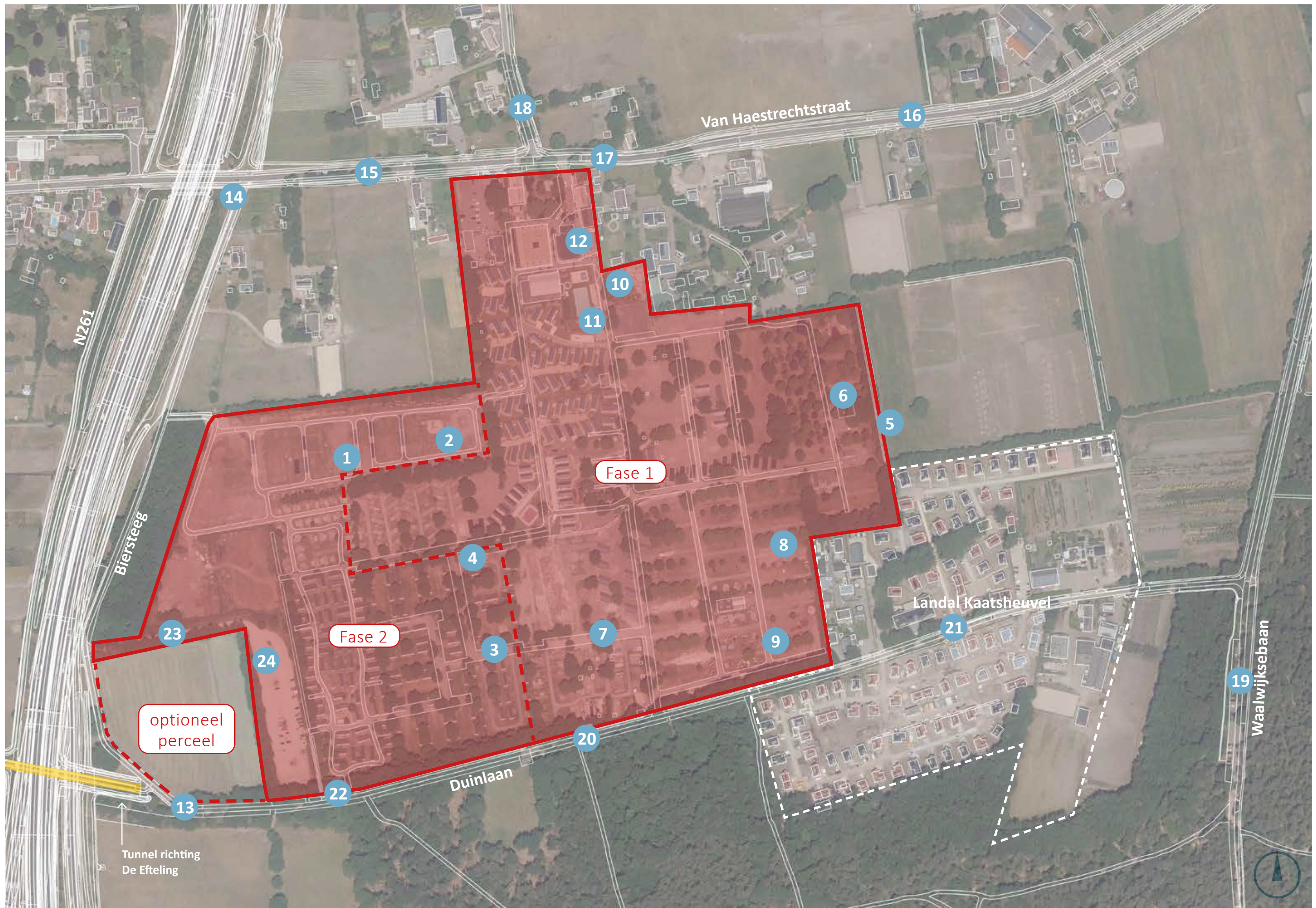
www.europarcs.nl

Datum vrijgave:
15-7-2022



INHOUDSOPGAVE

1.	ANALYSE LOCATIE	5
4.1	FOTO'S LOCATIE	5
4.2	STRUCTUUR PARK	9
4.2	HOOFDGROENSTRUCTUUR	11
4.3	ANALYSE BESTAANDE ENTREE	13
4.4	TE BEHOUDEN EN TE VERSTERKEN ELEMENTEN	17
2.	ANALYSE VAKANTIEPARKEN	19
2.1	VOORBEELDPROJECTEN	19
2.2	DICHTHEDEN VAKANTIEPARKEN	27



1

ANALYSE LOCATIE

1.1 FOTO'S LOCATIE

Het Resort Kaatsheuvel is gesitueerd aan de Van Haestrechtstraat in Kaatsheuvel. Het plangebied is het voormalige park Droomgaard. Op de volgende pagina staan foto's van het voormalige park Droomgaard.





1. Bestaand veld met vakantiechalets



5. Speelveld aan de oostzijde van Droomgaard met een landschappelijke singel er omheen



9. De rand van het park met een doorzicht naar park van Landal



2. De bestaande chalets worden weggehaald voor de herontwikkeling



6. Sanitaire voorziening op het park



10. De speeltuin



3. Chalets in een groen omgeving



7. Hoofdroute met laanstuctuur



11. Het zwembad van Droomgaard



4. Bestaand veld met vakantiechalets



8. Leeg veld, duidelijk zichtbaar zijn enkele grote bomen



12. Eettent bij de centrale voorzieningen



13. Zicht op tunnel richting de Efteling



17. Zicht op hoofdentree aan de Van Haestrechtstraat



21. Duinlaan ter hoogte van Landal Kaatsheuvel



14. Zicht vanaf Biersteeg (westzijde)



18. Zicht vanaf Eikendijk



22. Zicht op de parkeerplaats vanaf de Duinlaan



15. De Van Haestrechtstraat (noordzijde)



19. De Waalwijksebaan (oostzijde)



23. De weg naar de Parkeerplaats



16. De Van Haestrechtstraat (noordzijde)



20. Duinlaan ter hoogte van Droomgaard (zuidzijde)



24. De parkeerplaats voor de migrantenhuysvesting



1.2 STRUCTUUR PARK

Het midden- en oostelijke deel van het park bestaat uit recreatiewoningen en het zuidwestelijke deel uit migrantenhuisvesting. Voor de huisvesting zijn dezelfde soort chalets gebruikt.

Aan de noordzijde van de Van Haestrechtstraat ligt de hoofdentree van het recreatiedeel van het park. Rondom deze hoofdentree zijn de voorzieningen gesitueerd zoals de receptie, horeca, binnen- en buitenzwembad, speeltuin, midgetgolfbaan, tennisbanen, twee parkeervelden en diverse gebouwen (o.a. voorzieningen voor wassen en verhuur). Op dit deel van het terrein zijn twee sanitaire units gesitueerd.

Aan de oostzijde ligt een groot veld, hier is een deel als voetbalveldje in gebruik.

Aan de westzijde (Biersteeg) ligt een secundaire entree voor het deel met de migrantenhuisvesting. Nabij de entree is een grote parkeerplaats gesitueerd.

Het wegenpatroon op het park bestaat uit enkele hoofdroutes. Het betreft twee routes vanaf de hoofdentree naar het zuiden en enkele routes haaks daarop. De overige wegen zijn van een lagere orde. Aan de zuidzijde zijn twee langzaamverkeersdoorsteken naar de Duinlaan. Vanaf hier lopen routes de Loonse en Drunense Duinen in.



Bestaande structuur

- Hoofdweg
- Secundaire weg
- Sanitaire voorziening
- Zwembad
- Restaurant/receptie
- Midgetgolf/speeltuin
- Voorzieningen
- Parkeerplaats
- Tennisbaan
- Hoofdentree
- Entree



1.3 HOOFDGROENSTRUCTUUR

De hoofdentree aan de Van Haestrechtstraat wordt gekenmerkt door enkele grote oude bomen (eik / Amerikaanse eik). Het gehele plangebied is omzoomd door singelbeplanting met boomvormers (eik / es / berk).

Binnen het plangebied komen met name noord-zuid gerichte zware eikenlanen voor.

De hoofdrijlaan van het huidige plangebied wordt gevormd door een eikenlaan met aan de oostzijde kleine sierappelboompjes. De afschermende singel met het westelijk agrarisch perceel is transparant. De provinciale weg is vanaf de hoofdrijlaan zichtbaar.

De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Duinlaan, beplant met Amerikaanse eik. Ten zuiden daarvan liggen de dennenbossen van de Loonse en Drunense duinen. Op de camping liggen haaks op de Duinlaan eiken singels met daartussen solitaire bomen (beuk, hopbeuk, sierpeer, els, es en moeraseik). Op de grens met de Duinlaan liggen zowel struweelbeplanting als een conifeer- en beukenhaag.

De Noordwest zijde van het plangebied grenst aan agrarische percelen. De parkgrens wordt gevormd door een gesloten houtsingel met struweelbeplanting van gelderse roos, liguster, vuilboom, hazelaar, krentenboom. De boomvormers in deze singel zijn eik, berk en es. Deze houtsingels vormen ook de noordoostelijke begrenzing van het park en rondom de twee oostelijk gelegen weides.

Op het park komen veel noord-zuid gerichte laanboomstructuren met eik voor. De oude eiken zijn beeldbepalende bomen in de ruimtelijke beleving. Recenter zijn de aanvullingen met plataan, linde en es.

In de noordoosthoek van het park komt een dichter bebost gebied voor met een rijk sortiment bomen (meelbes, linde, wilde paardekastanje, berk, beuk, haagbeuk).

In de singels om de weide komen naast boomvormers (eik / berk / es) ook de struweelbeplanting van gelderse roos, liguster, vuilboom, hazelaar en krentenboom voor.

De hoofdgroenstructuur wordt zoveel mogelijk behouden, met name het groen aan de randen van het park. Dit zorgt voor een goede inpassing van het park in zijn omgeving (beleving fietsers van omringende fietspaden en - routes), voor ecologische verbindingzones tussen de bosgebieden en de kern, en een beperking van het zicht van buitenaf op chalets en buitenruimten (privacy).





Entree Droomgaard vanaf oosten



De entree van Droomgaard vanaf de weg



Entree Droomgaard vanaf noorden, op afstand



De manege vanaf de westzijde



Entree Droomgaard vanaf westen



De entree (slagbomen) van Droomgaard op het terrein



Entree Droomgaard vanaf noorden, nabij kruispunt



De manege vanaf de oostzijde

1.4 ANALYSE BESTAANDE ENTREE

Recreatieterreinen

De bestaande situatie wordt gekenmerkt door:

- Entreezone manage:
 - woonhuis (centraal) met manage;
 - twee entrees: voor manage (parkeren) en voor horeca (geen parkeren);
 - direct zicht op terrein vanaf de weg, nauwelijks landschappelijke inpassing;
 - oostzijde manage: parkeren, paardenactiviteiten (loopbak), opslag (aanhangers, trailers);
 - westzijde manege: groot evenementenveld met afrastering van reclameborden;
 - erafscheiding door lage haag en sloot;
 - opgaand groen aan voorzijde beperkt, achter manage groenstructuur;
 - over de volle lengte langs de weg duidelijk zichtbaar recreatieactiviteit.
- Entreezone Droomgaard (voormalige situatie):
 - twee boerderij volumes;
 - entreegebouwen (1 boerderij en 1 laags gebouw achter de boerderij);
 - midgetgolfbaan (aan straatzijde): gras, paden en bomen, rondom laag rasterhekwerk;
 - toegang (2 rijstroken en voetgangersstrook) met ruimte voor parkeren en opstellen voor inchecken;
 - groter parkeerplaats verder het terrein op;
 - bij entree enkele vlaggen en reclameborden;
 - aan westzijde omkaderd door opgaand groen (beuken- en conifeerhaag)
 - parkeren achter conifeerhaag (uit beeld) met entree vanaf weg;
 - activiteiten park alleen zichtbaar rondom entree, omringende bebouwing en groen beperkt van een afstand het zicht;
 - vanuit Eikendijk duidelijk zicht op de midgetgolfbaan met de bomen, het is een groen beeld;
 - vanaf entree duidelijk zicht op het voorzieningengebouw, mede door de brede oprit.

Vanuit een recreatieondernemer gelden de volgende wensen, uitgangspunten en randvoorwaarden voor een entree van een recreatieterrein:

- Zichtbaarheid en herkenbaarheid, met name vanaf de zijde van waar de recreanten komen.
- Uitnodigende entree die verwijst naar wat er binnen afspeelt.
- Mogelijkheid voor reclameuitingen.
- Veilige toegang (verkeerssituatie).
- Afsluitbaarterrein (veiligheid, controle).
- Voldoende parkeerruimte.



De westelijke boerderij in eentreezone Droomgaard



Oude boerderij ten oosten van Droomgaard



De oostelijke boerderij in eentreezone Droomgaard



Een nieuwe boerderij



Typerende Brabantse boerderij met bijhorend boerenerf

Boerderijen en erven

Het bebouwingscluster aan de Van Haestrechtstraat en de Eikenlaan wordt gekenmerkt door boerderijen met erven. De agrarische activiteiten zijn beperkt, het betreft vooral woonhuizen en recreatievoorzieningen.

De bebouwing komt uit verschillende tijdsperiodes en bestaat uit verschillende typologieën, van de klassieke boerderij typologie tot woonhuizen (1 laag met kap) uit de tweede helft van de twintigste eeuw.

In het entreegebied van Droomgaard staan twee karakteristieke boerderijen. Ten oosten van Droomgaard staat een kleine historische boerderij. Aan de eikenlaan staat een nieuwe woning in de vorm van een oude boerderij. Kenmerkend van de Brabantse boerderijen zijn:

- De één laags bebouwing met een ruime kap.
- De grote rietenkap met kenmerkende dakvorm.
- De bakstenen gevels met kleine gevelopeningen, eventueel met luiken.
- De kleine ramen met een onderverdeling.

Naast de Brabantse boerderij is het erf ook bepalend voor het karakter en de sfeer. Hoewel de boerderijen niet als zo danig in gebruik zijn, zijn er wel enkele specifieke kenmerken voor het Brabantse boerenerf:

- Hagen (beuk, liguster) rondom het erf (van 0,80 tot 1,50 meter hoog).
- Hekwerk (hout).
- Enkele grote en beeldbepalende bomen zoals eiken, kastanjes, notenboom.
- Houtsingels met een gemengd karakter aan heesters en bomen.
- Tuinen met bloemen, heesters en fruit.
- Halfverhardingen, aangestampt zand.
- Informele sfeer met natuurlijke uitstraling.

De verstorende elementen voor de "Brabantse sfeer" zijn:

- Hagen van niet inheemse soorten (coniferen).
- 'Stedelijke tuinen': grotendeels kort gemaaid gazon met lage hagen.
- Uitstraling manage: open terreinen met parkeren / opslag en groot evenemententerrein (kort gras) direct aan weg.
- Brede / grote opritten met veel verharding direct zichtbaar vanaf de weg.

De beeldbepalende bomen op het voorste deel van het entreegebied worden behouden. Voor passanten (met name de fietsers) vormen deze bomen waardevolle elementen langs de route. De conifeerhaag rondom de parkeerplaats is groen, maar heeft een beperkte landschappelijke en belevingswaarde.



Behouden Elementen

Bos

Gesloten bomendak in gras

Gesloten singel met boomvormen

Eikenlanen

Sanitaire voorziening

Solitaire bomen

Groene rand

Zwembad

Restaurant/receptie

Midgetgolf/speeltuin

Voorzieningen

Parkeerplaats

1.5 TE BEHOUDEN EN TE VERSTERKEN ELEMENTEN

Vanuit EuroParcs is begonnen met de aanpak van het park zoals de nieuwe plannen voor de entreezone. In deze zone worden behouden:

- De gebouwen: De oostelijke boerderij en het gebouw erachter worden verbouwd. De westelijke boerderij wordt omgebouwd tot groepsaccommodatie.
- Het zwembad (binnen en buiten) en de speeltuin.

In de entreezone verdwijnt de auto meer uit beeld door het verleggen van de hoofdroute en het weghalen van een grote parkeerplaats. In ruil daarvoor wordt het gebied meer op verblijf ingericht. Er komt een nieuwe entree aan de westzijde van de westelijke boerderij.

Op het park zelf wordt een deel van de voorzieningen hergebruikt. Het betreft:

- De twee sanitaire units: De units worden eventueel omgebouwd tot verblijfsaccommodatie;
- Delen van de hoofdweg:
 - Voordelen: behoud weg (verharding, cunet, flankerende bomenrij) en behoud ondergrondse infrastructuur (kabels&leidingen, riool).
 - De twee noord-zuid hoofdwegen: De beide routes zijn hoofdlijnen voor de ondergrondse infrastructuur. De westelijke weg wordt de hoofdontsluiting en krijgt een entree aan de Van Haestrechtstraat. De oostelijke weg wordt als route opgeheven, het is wel van belang om de ondergrondse infrastructuur te behouden.
 - De meest noordwestelijke hoofdweg, voor overige wegen geldt dat nieuwe patronen de orthogonale structuur gaan doorbreken.
- Klein gedeelte van de overige wegen: Voor verschillende uit te werken velden kunnen delen van de bestaande wegen ingepast worden in de nieuwe plannen. De huidige opzet is orthogonaal, deze wordt in de nieuwe opzet grotendeels losgelaten.

Het aanwezige groen wordt grotendeel gehandhaafd. Het al dan niet handhaven hangt af van de kwaliteit (omvang, soorten) van het bestaande groen en de positie op het park. Het groen op het park volgt de orthogonale opzet, door selectief te rooien en te verplaatsen kan dit patroon verbroken worden.

De te behouden elementen zijn:

- De groene randen rondom het park: De randen worden zoveel mogelijk behouden, op verschillende plekken is de strook dun of niet aanwezig, hier zou de strook versterkt kunnen worden.
- Beeldbepalende lanen: De twee noord-zuid wegen vormen lanen met volwassen bomen. De meest westelijke laan wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De oostelijke laan wordt ingepast zover mogelijk is binnen het thema.
- Bosrijke velden: Op het park is aan de oostkant een veld met veel grote bomen. Dit veld wordt verder verdicht met bomen.
- Beeldbepalende boomsingels en solitaire bomen: in het park zijn enkele stevige bossingels tussen velden en mooie solitaire bomen aanwezig. Deze elementen worden zoveel mogelijk ingepast in de plannen.
- Beperkt beeldbepalende bomen: Deze bomen worden waar mogelijk behouden. Er wordt vooral bekeken of het groen (structuur, soort) past binnen het thema. De aandacht zal vooral gericht zijn op het selectief amoveren (rooien of verplaatsen) van de bomen om orthogonale structuren te doorbreken.

2

ANALYSE VAKANTIEPARKEN

2.1 VOORBEELDPROJECTEN

Van vier specifieke voorbeelden is een analyse gemaakt om de ingrediënten voor de opbouw van het park en hoe de sfeer bereikt wordt naar boven te halen.

Het betreft:

- Efteling Bosrijk, Kaatsheuvel: Een Efteling vakantiepark in de directe omgeving van de locatie. Een ontwerp dat gericht is op de bosachtige omgeving en de thematisering van de Efteling.



- Efteling Loonsche Land, Kaatsheuvel: Een Efteling vakantiepark in de directe omgeving van de locatie. Een ontwerp dat gericht is op de Loonse en Drunense Duinen en de thematisering van de Efteling.



- Hof van Saksen, Nooitgedacht: Een landelijk bekend park met een grote omvang (aantal units en aantal hectare) en ruime opzet.





Plein bij aankomst Bosrijk en het hoofdkasteel



Uitzicht vanaf de entree over het water, in verte is het andere kasteel zichtbaar



Het accent in het water is typisch voor de sprookjessfeer van de Efteling



Speelplekken in de natuur



Accommodatie langs het water, natuurlijke waterrand



Het binnenzwembad in Bosrijk



Uitzicht over het water naar het hoofdkasteel en de ingang.



Accommodatie met terras aan het water



Accommodatie voor 4 personen in het bosrijke gebied, aandacht voor natuurlijke erfafscheiding

VOORBEELD - EFTELING BOSRIJK, KAATSHEUVEL

LOCATIEKENMERKEN

Eenheden:	325 stuks.
Oppervlakte:	18,3 ha (incl. parkeerplaats overzijde).
Dichtheid:	17,8 eenheden per hectare voor totaal 12,3 eenheden per hectare voor deel met alleen vakantiehuisjes
Thema:	Bosrijk met kastelen, dorpjes en clusters van woningen.
Omgeving:	Bosachtige omgeving, gesloten landschap.
Parkeren:	Parkeerplaats buiten terrein (overzijde weg).

PROGRAMMA

Faciliteiten:	Klein Warenhuis, horeca (restaurant, bar).
Speelfaciliteiten:	Zwembad en diverse speeltuinen op park.
Type woningen:	Vakantiewoningen (ca. 190 stuks, 6-8 personen), familiekamers (ca. 125), groepsaccommodaties (10 stuks van 12 personen, per twee te koppelen tot 24 personen).

OPBOUW PARK

- Formele hoofdentree met hoofdgebouw en faciliteiten.
- Direct achter hoofdgebouw een (diepe) waterpartij, de waterpartij vormt een zichtas van en naar hoofdgebouw.
- Parkeren (net) buiten park, autovrij park.
- Hoofdlus door park (toegankelijk voor service- en calamiteitervoertuigen) met enkele ondergeschikte lussen of doodlopende straatjes. Langs route de bosfeer ervaarbaar.
- Fijne dooradering met paden en enkele watergangen.
- Verschillende verkavelingstypologieën:
 - twee kastelen;
 - enkele hofjes (groepsaccommodaties) en pleinruimtes met woningen rondom;
 - de rest woningen in bos;
 - variatie in verkavelingen;
 - verkavelingen rondom subthema's;
 - overzichtelijke clusters van woningen (menselijke maat).
- Landschap buiten park zeer beperkt ervaarbaar, naar binnen gerichte structuur.
- Aan zuid- en oostkant gaat park over in de golfbaan.
- Robuuste kastelen (steen) met houten huizen: sfeervol, details en natuurlijke kleuren.





Het hoofdgebouw en het hotel met het gewei als accent



Combinatie van water en het duinlandschap met de verschillende accommodaties



Het Jachtslot met zijn kenmerkende gewei



Accommodaties in de vorm van een boomhut



Speelplekken in het water



Accommodatie voor 12 personen opgenomen in het duin- en heidelandschap



Kinderen kennis laten maken met het duin- en heidelandschap op verschillende manieren



Accommodaties in de vorm van een boomhut



Verhoogde accommodaties in het duin- en heide landschap

VOORBEELD - EFTELING LOONSCHE LAND, KAATSHEUVEL

LOCATIEKENMERKEN

Eenheden:	218 stuks.
Oppervlakte:	9,6 ha
Dichtheid:	22,7 eenheden per ha voor totaal. 12,2 eenheden per ha voor deel met alleen vakantiehuisjes.
Thema:	Bos met heide en vennen en een jachtkasteel en hutten.
Omgeving:	Bosachtige omgeving, half-open landschap.
Parkeren:	Parkeerplaats tegen terrein.

PROGRAMMA

Faciliteiten:	Horeca (restaurant, bar)
Speelfaciliteiten:	Dierenverblijf diverse speeltuinen op park
Type woningen:	Vakantiewoningen (123 stuks, tot 12 personen), hotel- en themakamers (95 stuks, 5-6 personen)

OPBOUW PARK

- Hoofdgebouw op centrale plein met faciliteiten (minpunt zijn de servicegebouwen achter het gebouw).
- Rondom hoofdgebouw open ruimten met (ondiepe) waterpartij. Hoofdgebouwen van groot deel park zichtbaar.
- Parkeren (net) buiten park, autovrij park.
- Doodlopende hoofdroute met keermogelijkheden (bloemkoolstructuur, toegankelijk voor service- en calamiteitervoertuigen). De route kruist de open plekken en vennen.
- Fijne dooradering met paden.
- Verschillende verkavelingstypologieën:
 - jachtkastelen;
 - verspreide recreatiewoningen in clusters;
 - variatie in verkavelingen en subthema's;
 - meer kleinschalige clusters van woningen (menselijke maat).
- Landschap buiten park zeer beperkt ervaarbaar door robuuste bosrand, naar binnen gerichte structuur.
- Imposant jachtkasteel (steen) met houten huizen: sfeervol, details en natuurlijke kleuren





Laan naar de receptie



Wildwaterbaan bij het zwembad



Straatprofiel met plek voor spelende kinderen



Een recreatiewoning in een van de clusters



Speelplekken in het water



Vakantiewoning in de zone aan het water



Uitzicht vanaf de horecavoorziening op het water



Vakantieboerderij met meerdere unit, per unit een kleine buitenruimte



De Saksische Boerderij met zorgvuldig materiaalgebruik en detaillering

VOORBEELD - HOF VAN SAKSEN, NOOITGEDACHT

LOCATIEKENMERKEN

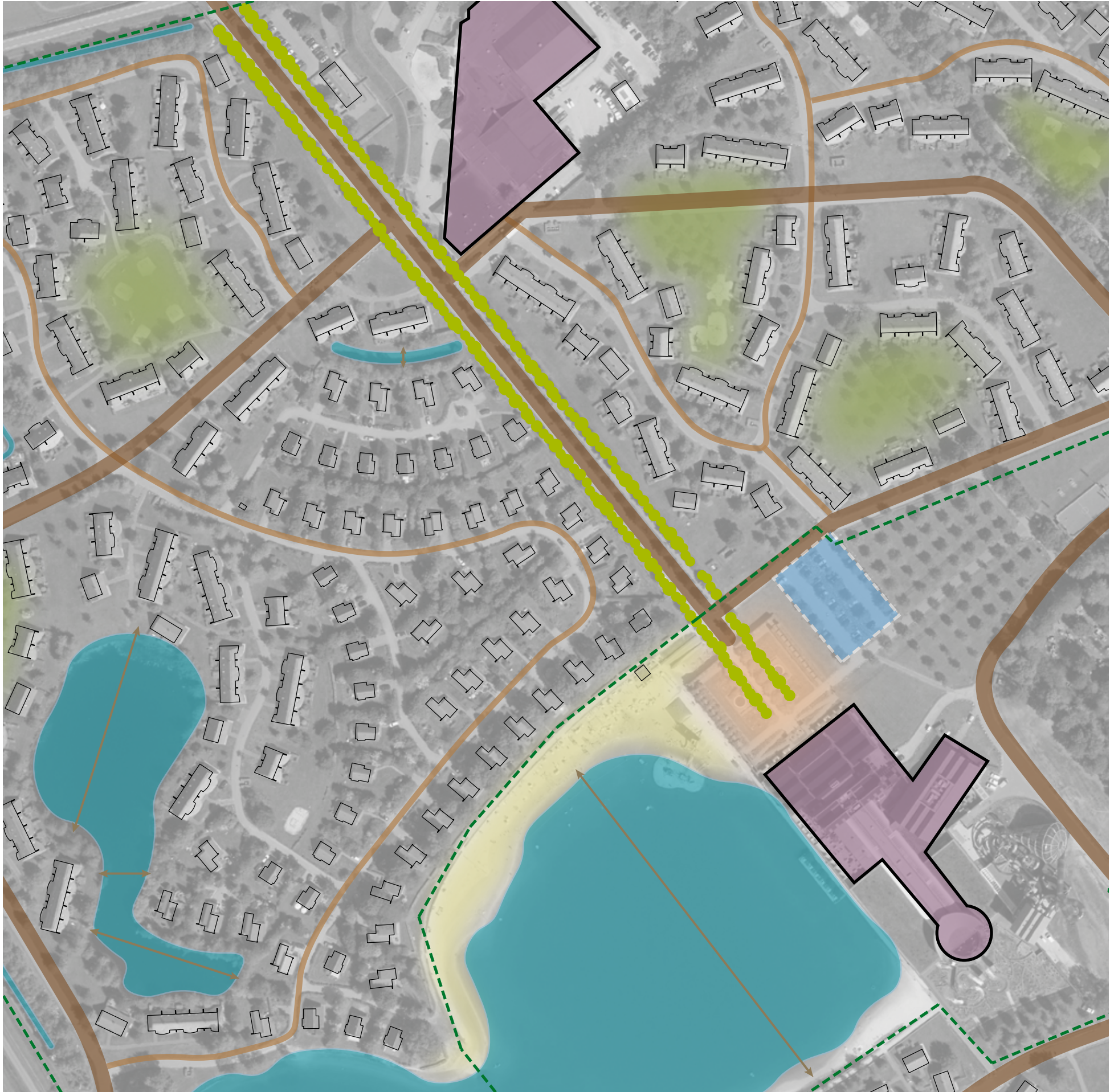
Eenheden:	ca. 620 stuks.
Oppervlakte:	62,7 ha.
Dichtheid:	10,1 eenheden per hectare voor totaal (incl. alle voorzieningen). 10,9 eenheden per hectare voor deel met alleen vakantiehuisjes (50% dagvoorzieningen, waterplas, speelbos, voetbalveld niet meegeteld).
Thema:	Luxe resort met Saksische boerderijen in een woonparkomgeving.
Omgeving:	Open landschap.
Parkeren:	Parkeerplaats aan de randen park.
publiek:	Zowel verblijfs- als dagrecreatie.

PROGRAMMA

Faciliteiten:	Enkele winkels en diverse horeca (restaurant, bar).
Speelfaciliteiten:	Binnenzwembad met glijbanen en spa&wellness, buitenplas met strand, indoorspeelparadijs, sportarena en diverse sportvelden en outdoorfaciliteiten, en diverse speeltuinen op park.
Type woningen:	Saksische boerderijen (3 à 4 eenheden per gebouw) en vakantie-woningen (6-8 personen), geen appartementen of hotelkamers.

OPBOUW PARK

- Onopvallende hoofdentree met parkeren.
- Hoofdverkeersroute door park met enkele ondergeschikte lussen of doodlopende straatjes.
- Huisjes per auto bereikbaar, parkeren op enkele grotere parkeerplaatsen aan randen. Parkeerplaatsen uit het zicht van recreanten.
- Twee clusters met uitgebreide voorzieningen, tussen beide clusters een formele laan voor auto's en voetgangers.
- Aan een cluster is een grote waterplas met buitenvoorzieningen gesitueerd.
- Fijne dooradering met voetpaden.
- Verschillende verkavelingstypologieën voor de woonclusters, clusters van maximaal 40-80 woningen, daarbinnen verdeling in kleinere clusters.
- Duidelijk verschil tussen voorkanten (entree en ontsluiting) en achterkanten (aan groene ruimte) woningen.
- Park omkaderd door groene singel, landschap buiten park beperkt ervaarbaar.
- Twee grote voorzieningenclusters (schaal gebouw overstijgt intieme sfeer park) en diverse boerderijen (hoogwaardig, sfeervol, details en natuurlijke kleuren).





Droomgaard: ca. 25 units per ha (Situatie Oostappen, Kaatsheuvel)



Resort Veluwemeer: ca. 18 units per ha (EuroParcs, Nunspeet)



Bosrijk en Loonse Land: ca. 18 en 23 units per ha (Efteling, Kaatsheuvel)



Marina Beach: ca. 25 units per ha (Oostappen, Hoek)



Resort De Achterhoek: ca. 15 units per ha (EuroParcs, Lochem)



Hof van Saksen: ca. 11 units per ha (Landal, Nieuw-Weerter)



Prinsenmeer: ca. 25 units per ha (Oostappen, Ommel)



Resort Brunsummerheide: ca. 15 units per ha (EuroParcs, Brunsum)



Kempervennen: ca. 8 units per ha (Centerparcs, Westerhoven)

2.2 DICHTHEDEN VAKANTIEPARKEN

DICHTHEDEN VOORBEELDEN

De dichtheid van de recreatiewoningen bepaald sterk de belevingswaarde van het vakantiepark. De dichtheid van het park hangt mede af van het marktsegment van het park, de beleving die wordt weggezet, de ruimtelijke context en de opzet. Daarnaast is voor de dichtheid ook bepalend het prijsniveau van de te verwerven gronden (een locatie in Drenthe is goedkoper dan een locatie aan de kust) en wat de recreanten willen betalen voor de locatie.

Ten aanzien van het marktsegment geldt over het algemeen dat luxere parken minder dichtbebouwd zijn. Enerzijds doordat de recreatiewoningen groter zijn en meer private ruimte hebben (tuin rondom), anderzijds doordat er op de parken meer gemeenschappelijk groen is en er uitgebreidere voorzieningen zijn. De parken van de Efteling zitten hoog in het marktsegment. Voor budgetparken geldt het andersom, kleinere units, units op een minimale onderlinge afstand, grotere clusters met units en minder groen tussen de clusters. Vaak zijn er wel ruim opgezette algemene voorzieningen. De parken van de Oostappengroep, zoals het voormalige Droomgaard, zitten in dit segment.

De beleving en de ruimtelijke context van de parken is ook bepalend voor de dichtheid. Bijvoorbeeld een park aan het water waar de beleving het water is en de woningen dicht op elkaar staan aan het waterfront, idem voor een vakantiepark in de vorm van een dorp of stadje. Daarentegen hebben landschappelijke concepten vaak een lagere dichtheid omdat het gebied dooraderd is met groen. De Hof van Saksen is een voorbeeld van een landschappelijk recreatiepark met een ruime opzet en een beleving aansluitend op de Drentse identiteit. Voor beide Efteling parken geldt dat ze in een bestaand bosgebied of half-open gebied zijn geplaatst, derhalve zal hier meer groen gehandhaafd worden met als gevolg een lagere dichtheid voor het park. Voor de Kempervennen geldt dat het gelegen is in een zeer bosrijke omgeving waar het bos bijna geheel behouden is.

De opzet van het park is heel bepalend voor het verschil in beleving en dichtheid. Het anders schakelen van de recreatiewoningen, het groen tussen de woningen en het type woningen bepalen de beleving van de dichtheid. De keuze voor geclusterde woningen (aaneengesloten) zorgen voor een minder vol beeld op straatniveau. Tussen de eenheden blijft er meer ruimte over voor grote groeneenheden. Sommige recreatieterreinen hebben een grote zwemplas, deze haalt de dichtheid naar beneden.

Het toevoegen van appartementen zorgt voor een nog sterkere concentratie van bebouwing waardoor rondom meer openheid en groen gewaarborgd kan worden. Met name bij de twee Efteling parken zorgen de kastelen en landhuizen ervoor dat op het gebied een bepaalde dichtheid wordt bereikt, zonder dat het gebied als vol ervaren wordt.

Bij het tegen elkaar afzetten van dichtheden moet per park naar de specifieke situatie gekeken worden om parken op "dichtheid" te kunnen beoordelen.

Daarnaast is het soms moeilijk om te bepalen welke delen bij het park horen of niet. Niet alleen naar de parkbegrenzing, maar ook of bepaalde voorzieningen 100% toerekenbaar zijn aan het vakantiepark. Een klein zwembad (binnen of buiten), een strandje en een speeltuin horen bij een vakantiepark. Maar voor grootschalige voorzieningen (bijvoorbeeld bij Hof van Saksen en Kempervennen) zoals een subtropisch zwembad, een grote plas met waterskien en een duikschool ligt dit anders. Een groot deel van het publiek komt van buiten het park.

Bij het bepalen van de aantal eenheden is het lastig omdat op sommige parken een deel als (kleine op grote) kampeerplaats in gebruik is. Deze vergen minder fysieke ruimte dan recreatiewoningen. Hiervoor is bij het bepalen van de dichtheid een verhouding 1:2 (recreatiewoning : kampeerplaats) aangehouden.

DE VOORBEELDEN VAN DE MARKSSEGMENTEN

Uit de verschillende parken blijkt er te gelden:

- Segment Oostappengroep: Het betreft grote parken met een dichtheid van rond de 25 units per hectare.
- EuroParcs: Het betreft landschappelijke parken met een dichtheid van 15-18 units per hectare waarbij alle units grondgebonden zijn.
- De luxe parken: De dichtheid varieert sterk, namelijk tussen de 7 en 23 units per hectare. De Eftelingparken hebben een hogere dichtheid door de appartementen en de hotels, dit wordt in balans gehouden door de ruime landschappelijke en parkachtige opzet van de parken. Voor de Kempervennen en Hof van Saksen geldt dat het groots opgezette parken zijn met veel aandacht voor situering in landschap en landschap in het park. Daarnaast zijn er grote centrale voorzieningen die ook gebruikt worden door bezoekers van buiten het park.

SITUATIE DROOMGAARD

Droomgaard is een park dat qua marktsegment aan de onderkant van de markt zit. Daarnaast is het terrein als geheel in gebruik voor het situeren van recreatiewoningen, er zijn weinig grote groeneenheden zonder bebouwing op het perceel. De dichtheid is daardoor ook hoog, namelijk 25 units per hectare. Met het veranderen van eigenaar (EuroParcs) zal het marktsegment en daarmee ook de ruimtelijke opzet van het park veranderen met een verlaging van de dichtheid als gevolg.



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