

RESORT KAATSHEUVEL



KAATSHEUVEL



COLOFON

RESORT KAATSHEUVEL, KAATSHEUVEL

Beeldkwaliteitsplan
Oosterhout, 17 juli 2023
IND-457828-02F



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.com



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

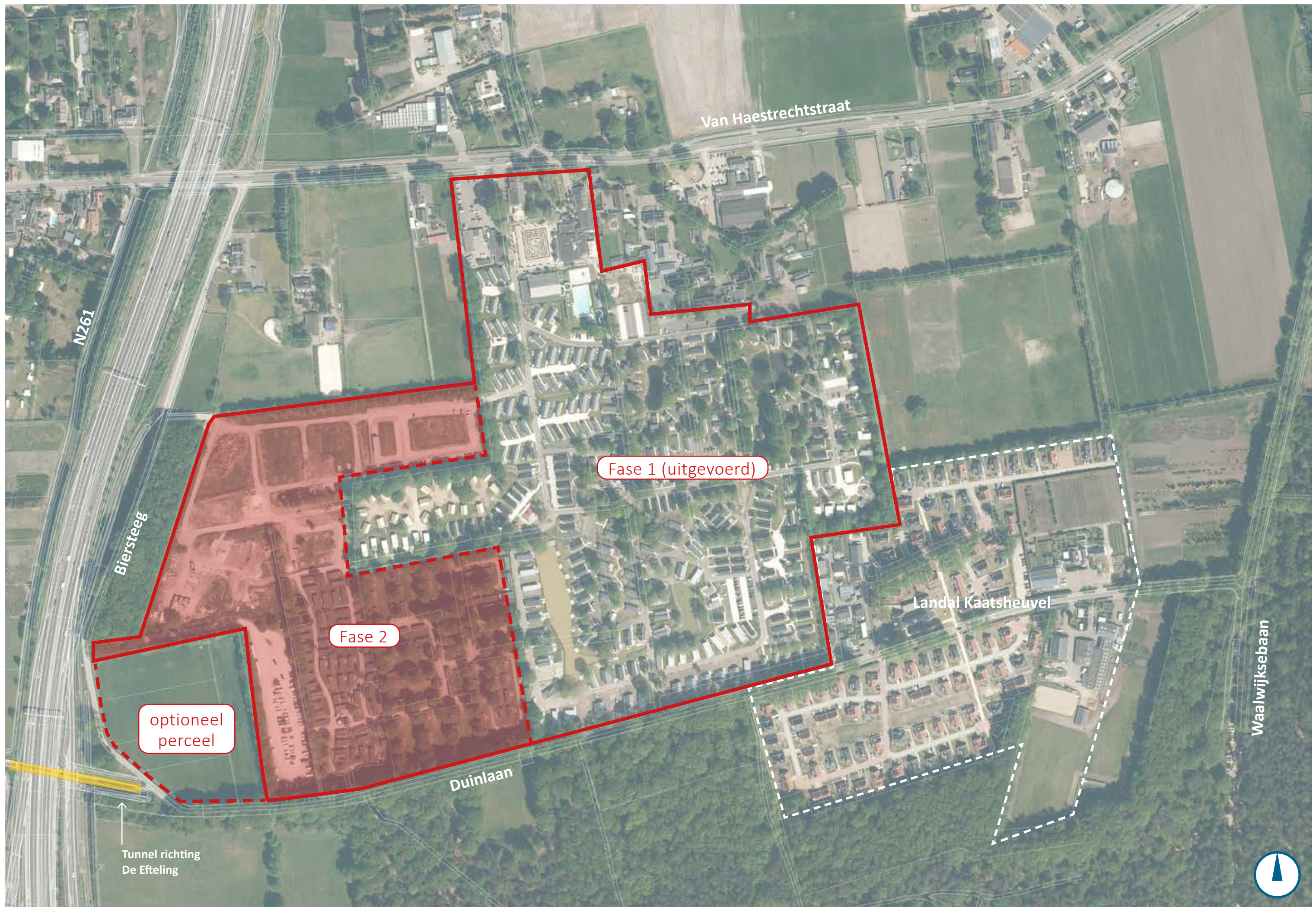
www.europarcs.nl

Datum vrijgave
:17-07-2023



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	OPGAVE	5
1.2	BEELDKWALITEITSPLAN	5
1.3	OPBOUW DOCUMENT	5
2.	SAMENVATTING VISIE	7
2.1	CONCEPT	7
2.2	INSPIRATIEKADER	7
	INSPIRATIEKADER - PARKEN EUROPARCS	8
	INSPIRATIEKADER - PARKEN EFTELING, KAATSHEUVEL	9
	INSPIRATIEKADER - LOKAAL RELIGIEUS ERFGOED	10
	INSPIRATIEKADER - NATIONAAL PARK LOONSE EN DRUNENSE DUINEN	11
2.3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13
2.4	REEDS AANGELEGDE DELEN	13
3.	BEELDKWALITEITSPLAN	17
3.1	DEELGEBIEDEN	17
3.2	DEELGEBIED 1 - DE LANGGEVELBOERDERIJEN	29
3.3	DEELGEBIED 3 - DE BOS VILLA'S	31



Van Haestrechtstraat

N261

Biersteeg

Fase 1 (uitgevoerd)

Fase 2

optioneel
perceel

Landal Kaatsheuvel

Duinlaan

Waalwijksebaan

Tunnel richting
De Efteling



1

INLEIDING

1.1 OPGAVE

Droomgaard is een bestaand recreatiepark. EuroParcs wil het park fasegewijs ontwikkelen tot een luxe resort voor verschillende doelgroepen toeristen. Het betreft een herontwikkeling met ca. 485 nieuwe recreatiewoningen en het opknappen van de bestaande voorzieningen.

In 2019 is gestart met het ontwerp van Resort Kaatsheuvel en is het document "Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische Visie Resort Kaatsheuvel" opgesteld (CB5 in samenwerking met K3H Architecten en andere adviseurs van EuroParcs). Inmiddels is fase 1 in zijn geheel uitgevoerd. Op de luchtfoto hiernaast is de situatie van najaar 2021 zichtbaar.

Het visiedocument gaat in op het inspiratiekader, de ambities, de ontwerpuitgangspunten, het concept, de verkaveling (inclusief profielen en themakaarten), de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en vergunningsvrije bouwwerken en tot slot de beeldkwaliteit van de permanente gebouwen. In de bijlage van het visiedocument wordt in gegaan op de bestaande situatie, de analyse van het bestaande park en de analyse van vakantieparken.

Het hoofddocument is in verschillende sessie met de Welstandscommissie besproken. Een vraag van de Welstandscommissie is om een verkort document te maken met daarin alleen de delen die door Welstand nog getoetst gaan worden.

1.2 BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het vergunningsplichtige gebouwde deel van het park. Het beeldkwaliteitsplan gaat niet over de buitenruimte, de landschappelijke inpassing of de vergunningsvrije bouwwerken. De kleinere recreatiewoningen (maximaal 70 m²) zijn vergunningsvrij. Grotere recreatiewoningen en de groepsaccommodaties zijn wel vergunningsplichtig en worden getoetst door de Welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan is inspirerend opgezet: geen uitgebreide beschrijving van criteria, maar een uitleg van de ontwerpkeuzes toegelicht met schema's, schetsen, referentiebeelden en een korte tekst.

Voor de welstandscommissie geeft het document een overzicht van de delen die relevant zijn voor de architectonische toetsing van bouwplannen.

1.3 OPBOUW DOCUMENT

In het voorliggende document zijn de essentiële delen voor 'beeldkwaliteit' verzameld. Alle gebruikte teksten en beelden komen integraal uit het document "Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische Visie Resort Kaatsheuvel".

Het document is opgebouwd uit twee hoofdstukken:

- hoofdstuk 2- samenvatting visie: Het hoofdstuk is een selectie van afbeeldingen en ambitiebeelden zoals deze eerder gebruikt zijn. Het hoofdstuk toont het concept, een deel van het inspiratiekader, de verkavelingssuggestie en foto's recentelijk aangelegde delen. Daarmee wordt een beeld geschetst van het nieuwe EuroParcs Resort Kaatsheuvel.
- hoofdstuk 3- beeldkwaliteit: Het hoofdstuk beeldkwaliteit voor de delen waarvoor welstand geldt. Als eerste worden de deelgebieden aangeduid waarvoor welstand geldt: de Langgevelboerderijen en de Bosvilla's. De deelgebieden worden daarna uitgewerkt met referentiebeelden en een korte beschrijving.



SAMENVATTING VISIE

2.1 CONCEPT

Het concept is opgebouwd uit een aantal stappen, deze zijn in het document "Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische Visie Resort Kaatsheuvel" toegelicht. Het eindresultaat is het hiernaast afgebeelde concept.



2.2 INSPIRATIEKADER

Op de volgende pagina's zijn vier inspiratiekaders in beeld gebracht. Het zijn respectievelijk:

- Inspiratiekader- parken EuroParcs:
Het betreft foto's van andere parken van EuroParcs in Nederland. De foto's geven duidelijk het ambitieniveau weer dat EuroParcs realiseert op andere locaties in Nederland.
- Inspiratiekader- Nationaal Park Loonse en Drunese Duinen:
De locatie ligt tegen het Nationaal Park aan. Het Nationaal Park wordt als identiteitdrager (storytelling) gebruikt om Resort Kaatsheuvel een goed verhaal mee te geven. Bij het verblijf in het park maken toeristen al kennis met de duinen. Door de thematiek ontstaan er aantrekkelijke en gevarieerde delen van het park en wordt een hoogwaardig verblijfsgebied gecreëerd.

INSPIRATIEKADER - PARKEN EUROPARCS



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)



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



Natuurlijke omgeving met kunstmatig aangelegd water (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)

INSPIRATIEKADER - NATIONAAL PARK LOONSE EN DRUNENSE DUINEN



Duinstructuren in het bos met paden door de duinen



Het Witte Kasteel Loop op zand



Historische foto van Giersbergen, boerderijen en stallen



Vennen met loopbruggen



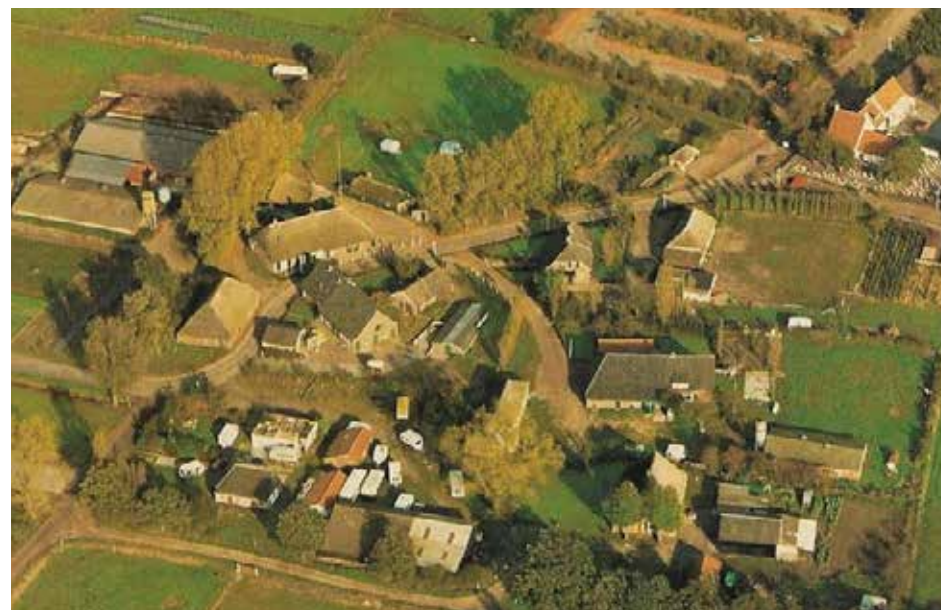
Landhuis uit de omgeving (sprang Capelle)



Historische foto van Giersbergen, boerderijen en stallen



Bosvennen met flauwe zandtaluds



Landgoed Giersbergen, cluster van historische boerderijen met recreatieve en toeristische functie



Café 'De Drie Linden' Giersbergen



2.3 VERKAVELINGSSUGGESTIE

Aantal recreatiewoningen

In de verkavelingssuggestie hiernaast zijn ca. 485 recreatiewoningen opgenomen. De grote parkeerclusters (noordrand) en kleine parkeerclusters (aan hoofdroute en enkele andere locaties) zijn ingetekend, de individuele parkeerplaatsen op of bij een deel van de individuele kavels niet.

De verkavelingssuggestie en de profielen zijn maatvast uitgetekend in een CAD-programma schaal 1:1000. De tekening is een momentopname van juli 2022.

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

2.4 REEDS AANGELEGDE DELEN

De entreezone (2 entrees, plein met labyrinth, parkeerplaats, laan het park op) en de centrale voorzieningen (horeca, receptie, midgetgolfbaan, binnen- en buitenzwembad) met hun aangrenzende openbare ruimte zijn reeds aangelegd.

Voor het eerste deel van fase 1 (aansluitend op entree) zijn de recreatiewoningen geplaatst en is de buitenruimte (terras, tuin,) aangelegd. Het zijn de kleine types recreatiewoningen.

Het verkoopcentrum nabij de entree is tijdelijk.

Op de hierna volgende pagina's zijn foto's van deze delen afgebeeld.





De reeds aangelegde entreezone en de laan



De reeds aangelegde chalets in fase 1



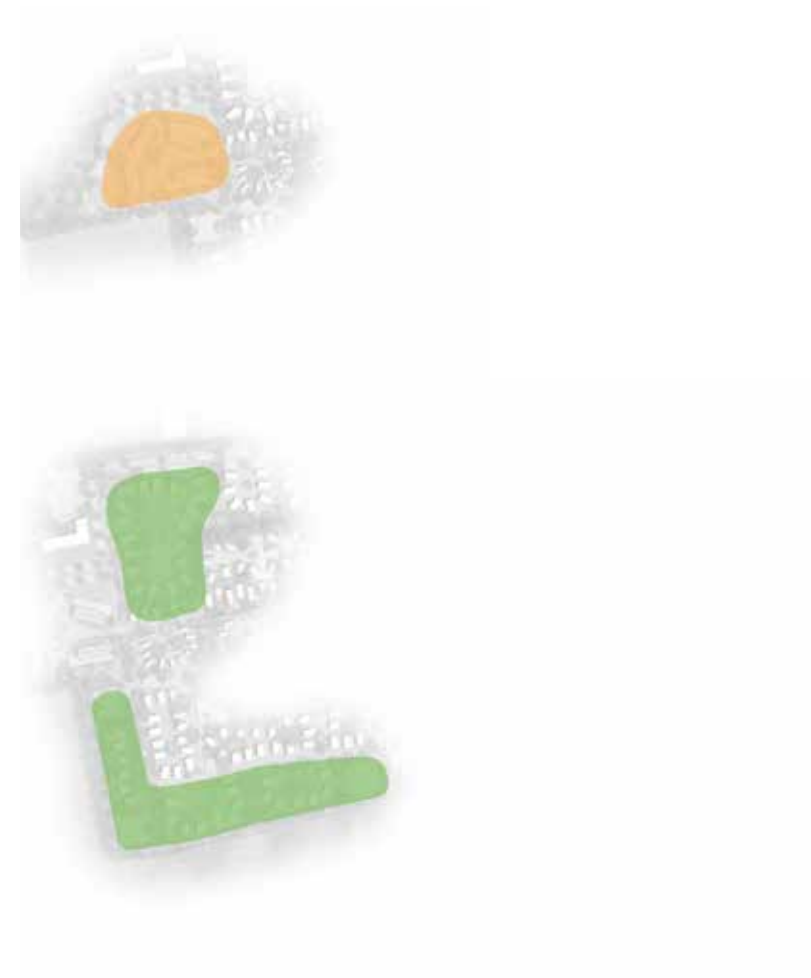
2

BEELDKWALITEITSPAN

2.1 DEELGEBIEDEN

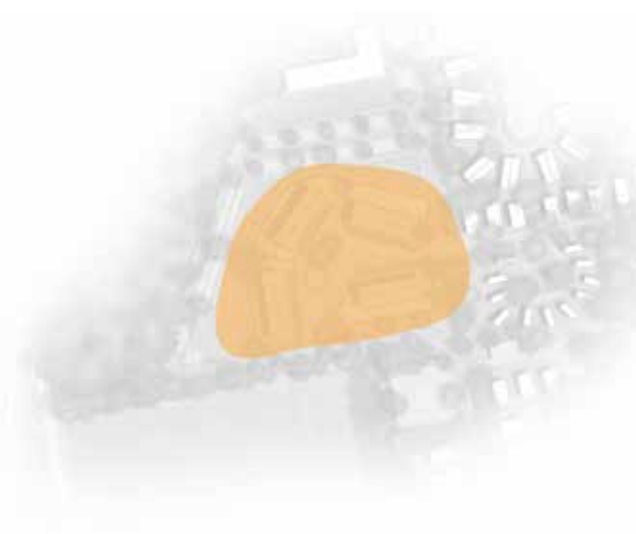
Voor de beeldkwaliteit worden twee gebieden onderscheiden:

- 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 krijgen een eigentijdse luxe uitstraling.





Referentiebeelden van de boerderijen



3.3 DEELGEBIED 1 - DE LANGGEVELBOERDERIJEN

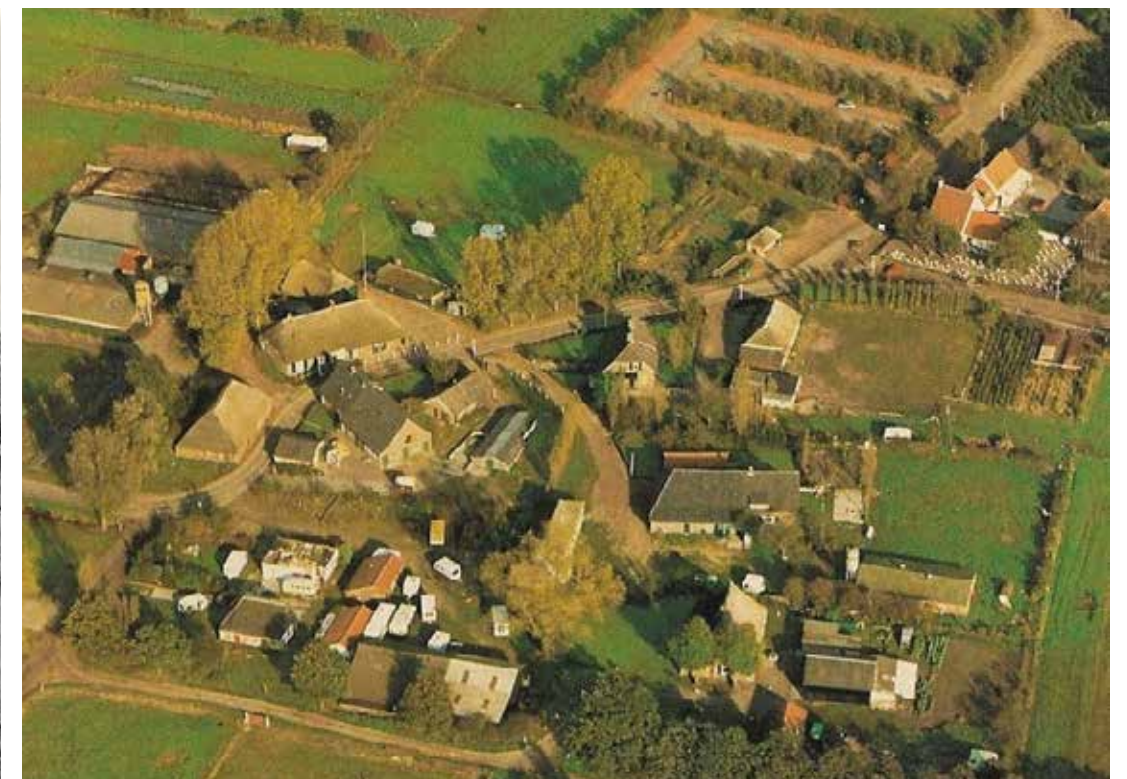
Als referentiekader worden de Brabantse langgevelboerderijen gebruikt. Deze referentie sluit aan op de thematiek van het Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen, in het bijzonder het buurtschap Giersbergen.

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.



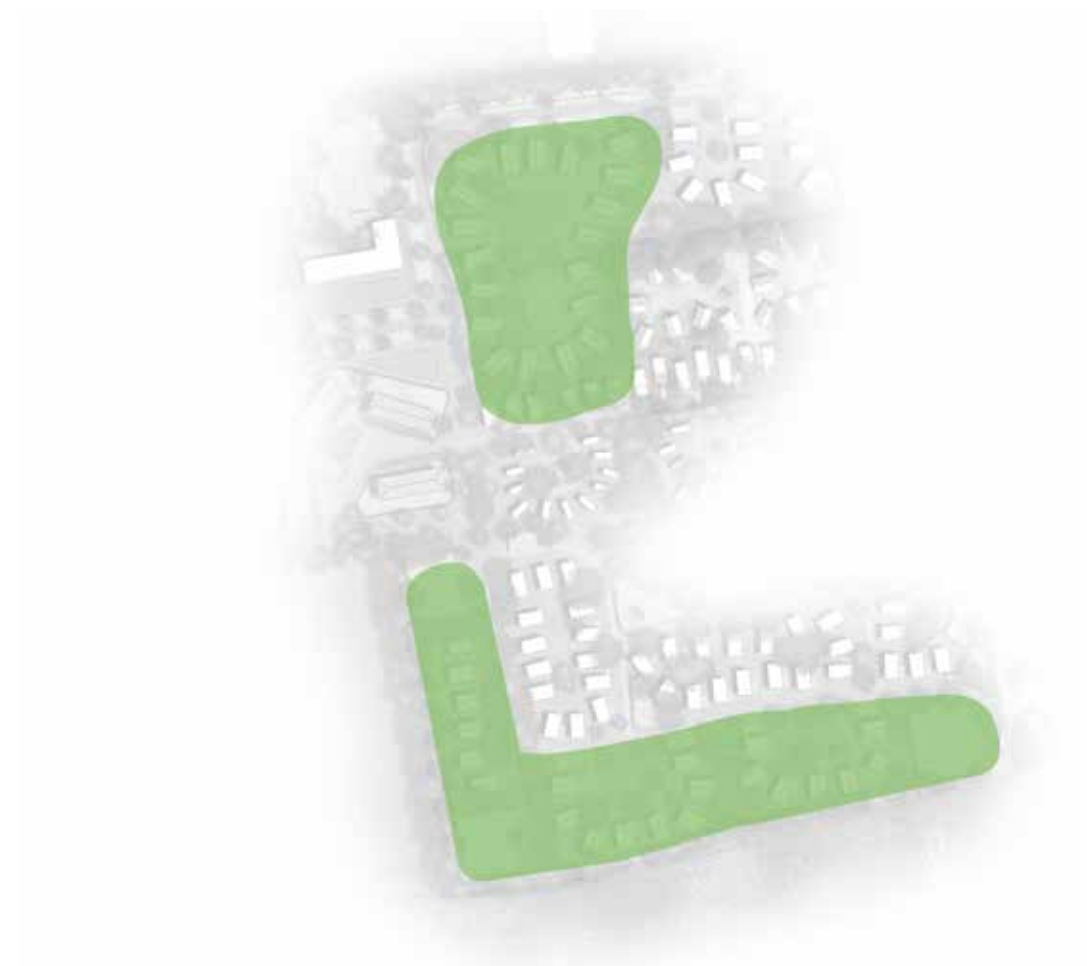
Historische foto van Giersbergen, boerderijen en stallen



Landgoed Giersbergen, cluster van historische boerderijen en schuren



Referentiebeelden van de Bosvilla's



3.4 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