

Kwaliteitsverbeteringsplan Streekpark Klein Oisterwijk

Oktober 2023

Bijlage bij wijzigingsplan 'Streekpark Klein Oisterwijk'

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel
2. Hoofdopzet huidige structuur
 - ligging en begrenzing
 - terreinindeling
3. Analyse knelpunten
 - veiligheid, gezondheid, milieuhygiëne en beheer
 - kwaliteit
 - landschappelijke inpassing
 - collectieve ruimte
 - exclusieve ruimte
4. Toekomstvisie
 - gewenste ontwikkeling
 - (vlekkenplan)
5. Kwaliteitsverbetering
 - aspecten van kwaliteitsverbetering
 - ruimtelijke kwaliteit
 - productdifferentiatie

1. Aanleiding en doel

Op Streekpark Klein Oisterwijk, gelegen aan de Oirschotsebaan 6 in Oisterwijk, bestaat het voornemen om een aantal veranderingen door te voeren. Deze veranderingen zijn noodzakelijk om op adequate wijze in te kunnen blijven spelen op actuele en toekomstige ontwikkelingen in de recreatieve sector. Het huidige aanbod van de verblijfsrecreatieve voorzieningen sluit namelijk niet aan bij de veranderende vraag. Hierdoor is momenteel sprake van leegstand van stacaravanplaatsen en kampeerplaatsen op het park. Bovendien willen recreanten tegenwoordig steeds meer luxe en ruimte. Herstructurering van het park is noodzakelijk.

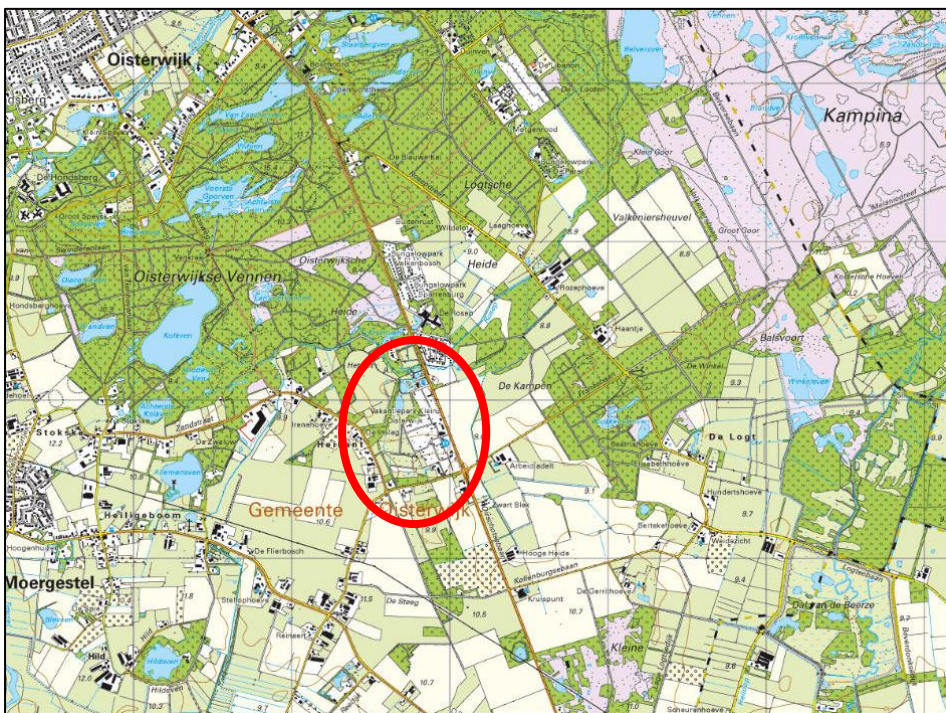
Teneinde het initiatief planologisch mogelijk te maken is een wijzigingsplan opgesteld. Eén van de voorwaarden bij het wijzigingsplan is dat een kwaliteitsverbeteringsplan wordt opgesteld. Het onderhavige kwaliteitsverbeteringsplan betreft dit plan en geeft inzicht in de huidige situatie op het park en de knelpunten die thans aanwezig zijn. Tevens wordt ingegaan op de toekomstvisie voor Streekpark Klein Oisterwijk en de wijze waarop daarmee wordt beoogd het park een kwaliteitsimpuls te geven. Als doel is gesteld om het park weer toekomstbestendig te maken, waarmee ook de toeristisch-recreatieve sector binnen Oisterwijk als geheel wordt verbeterd.

Ten behoeve van het wijzigingsplan zijn een inrichtingsplan en een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd. Ook zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de effecten van het plan op de omgeving inzichtelijk te maken en vice versa. Voor een uitgebreidere toelichting op de plannen en de effecten daarvan op de omgeving wordt naar deze stukken verwezen.

2. Hoofdopzet huidige structuur

2.1 Ligging en begrenzing

Streekpark Klein Oisterwijk is gelegen in het buitengebied van Oisterwijk, direct ten zuiden van natuurgebied Oisterwijkse Vennen. Op de onderstaande topografische kaart is het plangebied aangeduid door middel van de rode ovaal (Bron: www.topotijdreis.nl, 2022).



Het park omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Oisterwijk, sectie K, nummers 878 (ged.), 879 (ged.), 880, 892, 893, 897 (ged.), 1047 (ged.), 1291, 1437, 1438, 1461 en 1463. De begrenzing van het recreatiepark is op de onderstaande satellietfoto aangegeven (Bron: www.pdok.nl, 2022)



2.2 Terreinindeling

In de huidige situatie bestaat het park uit onder meer 240 stacaravanplaatsen, 240 toeristische plaatsen, 25 verhuuraccommodaties, twee horecagelegenheden en diverse dagrecreatieve voorzieningen. De bebouwde voorzieningen zijn daarbij geconcentreerd aan de zijde van de Oirschotsebaan. Dieper op het park zijn overwegend onbebouwde voorzieningen aanwezig zoals de speeltuin en het zwemstrand, veelal verweven met de groene omlijsting van het park aan de noord- en westzijde. Op het centrale gedeelte van het park zijn de stacaravanplaatsen gesitueerd. Ook is hier een bosperceel aanwezig dat ooit dienst deed als groene inpassing van het park, maar inmiddels aan alle zijden door recreatieve voorzieningen wordt omringd. Het merendeel van de toeristische plaatsen bevindt zich op het zuidwestelijke gedeelte van het park. Aan de zuidzijde staat een aantal zonnepanelen en is een bedrijfswoning met loods aanwezig.

De huidige terreinindeling van Streekpark Klein Oisterwijk is afgebeeld op de plattegrond op de volgende pagina



3. Analyse knelpunten

3.1 Veiligheid, gezondheid, milieuhygiëne en beheer

Sinds het recreatiepark eind jaren 60 van de vorige eeuw is begonnen als 'camping bij de boer', is het bedrijf op organische wijze gegroeid. De totaalstructuur van het park is daardoor niet geheel samenhangend, er is duidelijk sprake van gebieden met een verschillende identiteit. Tevens is sprake van leegstand. Vooral bij het gedeelte met de stacaravans kan her en der worden gesproken van een ongeordende en onlogische inrichting. Dit komt de bereikbaarheid van en toezicht op de individuele eenheden niet ten goede, hetgeen in een noodsituatie tot onveilige situaties kan leiden. Ook staan de stacaravans op korte afstand van elkaar, hetgeen bij een brand snel tot overslag kan leiden. Ter hoogte van de Oirschotsebaan staan de stacaravans bovendien op relatief korte afstand van de weg, hetgeen op gespannen voet staat met een acceptabel verblijfsklimaat.

3.2 Kwaliteit

Met name aan de westzijde van het park is de afgelopen jaren weliswaar geïnvesteerd in meer streekbeleving door bijvoorbeeld de aanleg van een natuurspeeltuin, zwemmen en natuurpoort, maar de kwaliteit van de jaarplaatsen blijft achter en het park is op onderdelen verouderd. De huidige situatie past om die reden niet binnen de wensen van de huidige vraag naar vakantieverblijven. Ook is de huidige exploitatie niet jaarrond. Het seizoen loopt min of meer van april tot en met september/ oktober, waarbij een groot deel van de kosten het hele jaar door loopt en de inzet van vast personeel wordt bemoeilijkt. De huidige centrale voorzieningen zijn gedeeltelijk verouderd en bieden nauwelijks faciliteiten om het park jaarrond te kunnen exploiteren. De huidige voorzieningen sluiten bovendien niet geheel aan bij de wensen van de gasten.

3.3 Landschappelijke inpassing

Aan de noord- en westzijde is ten gevolge van recente ontwikkelingen sprake van een robuuste landschappelijke inpassing. Ook aan de zuidzijde is het park omgeven door groen, zij het op minder geordende wijze. Aan de zijde van de Oirschotsebaan ontbreekt een afdoende landschappelijke inpassing vrijwel volledig. Vanaf de Oirschotsebaan en deels ook de Fransebaan zijn de stacaravans en gebouwde voorzieningen op het park goed zichtbaar, waaronder ook veel achterkantsituaties. Dit geeft geen fraai en rustig straatbeeld en leveren het park een rommelig aanzicht op.

In het verleden, toen het park zich nog meer concentreerde langs de Oirschotsebaan, is een stuk natuurcompensatie annex landschappelijk inpassing aangelegd. Het betreft het deel wat in het huidige bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 1' heeft. Vanwege latere uitbreidingen ligt dit stuk groen thans centraal op het park en heeft het zijn oorspronkelijke functie verloren. De natuurwaarde is gering, landschappelijk inpassing op deze plek is zinloos en gelijktijdig zijn de recreatieve mogelijkheden zeer beperkt. Dit is daarom een ander knelpunt dat aanwezig is en verband houdt met de landschappelijke inpassing.

3.4 Collectieve ruimte

De kwaliteit van de jaarplaatsen blijft achter. Samen met de leegstand bij de stacaravans betekent dit dat de volledige capaciteit van het park niet wordt benut, hetgeen een verdere kwalitatieve achteruitgang in de hand werkt. Ingrepen om de kwaliteit te verhogen hebben met name plaatsgevonden aan de westzijde van het park en stralen onvoldoende af op het dichte bastion van stacaravans aan de oostzijde. De collectieve ruimte op dit deel van het park bestaat vrijwel uitsluitend uit ontsluitingswegen voor de individuele stacaravanplaatsen. Groenvoorzieningen van enigerlei allure zijn hier nauwelijks tot niet aanwezig. Dit in tegenstelling tot het westelijke deel van het park, dat juist een zeer groene uitstraling heeft.

3.5 Exclusieve ruimte

De meeste stacaravans beschikken over eigen perceel met privé buitenruimte. Vaak zijn deze buitenruimtes omheind, waarbij gebruik is gemaakt van een grote variatie in erfafscheidingen. Ook is veel verharding aanwezig op de buitenruimtes, waarbij deze niet zelden wordt gebruikt als parkeerplaats. Op de standplaatsen van de stacaravans staan ten slotte veel schuurtjes, die de ongeordende en rommelige situatie nog verder benadrukken. Bij de standplaatsen op de westzijde van het park is zelden sprake van een duidelijk afgebakende buitenruimte. De exclusieve buitenruimte en de collectieve buitenruimte lopen in elkaar over, hetgeen een veel kalmer aanzicht biedt.

4. Toekomstvisie

4.1 Gewenste ontwikkeling

Het herstructureringsplan voor Streekpark Klein Oisterwijk omvat het plaatsen van 400 nieuwe recreatie-eenheden, "lodges" genoemd, op een landschappelijk verantwoorde wijze binnen de huidige parkgrenzen. De lodges krijgen een groter oppervlak dan hetgeen thans is toegestaan voor bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf, worden duurzaam gebouwd en gekenmerkt door een natuurlijke uitstraling en een eigentijds interieur met veel comfort. Ze worden geplaatst op ruime kavels voorzien van een landschappelijke groene inpassing. Met de geldende maatvoeringen is realisatie van de lodges niet mogelijk en kan derhalve niet worden voldaan aan de veranderende vraag binnen de recreatieve sector. Om een gezonde bedrijfsvoering te kunnen behouden en te kunnen voldoen aan de veranderde vraag is een

verruiming van de bouw mogelijkheden noodzakelijk. Door op (grotere) percelen grotere eenheden toe te staan, ontstaan meer mogelijkheden voor kwalitatief hoogwaardige recreatieve eenheden. Deze eenheden worden bovendien op een groter deel van het park toegestaan dan nu het geval is. Waar op het westelijke en centrale gedeelte nu uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan, is het gewenst om ook daar, net als op het oostelijke gedeelte, bouwwerken voor recreatieve nachtverblijven en recreatiewoningen te realiseren en deze jaarrond te kunnen exploiteren. Dit biedt kansen om in te spelen op de actuele en toekomstige vraag en leegstand tegen te gaan.

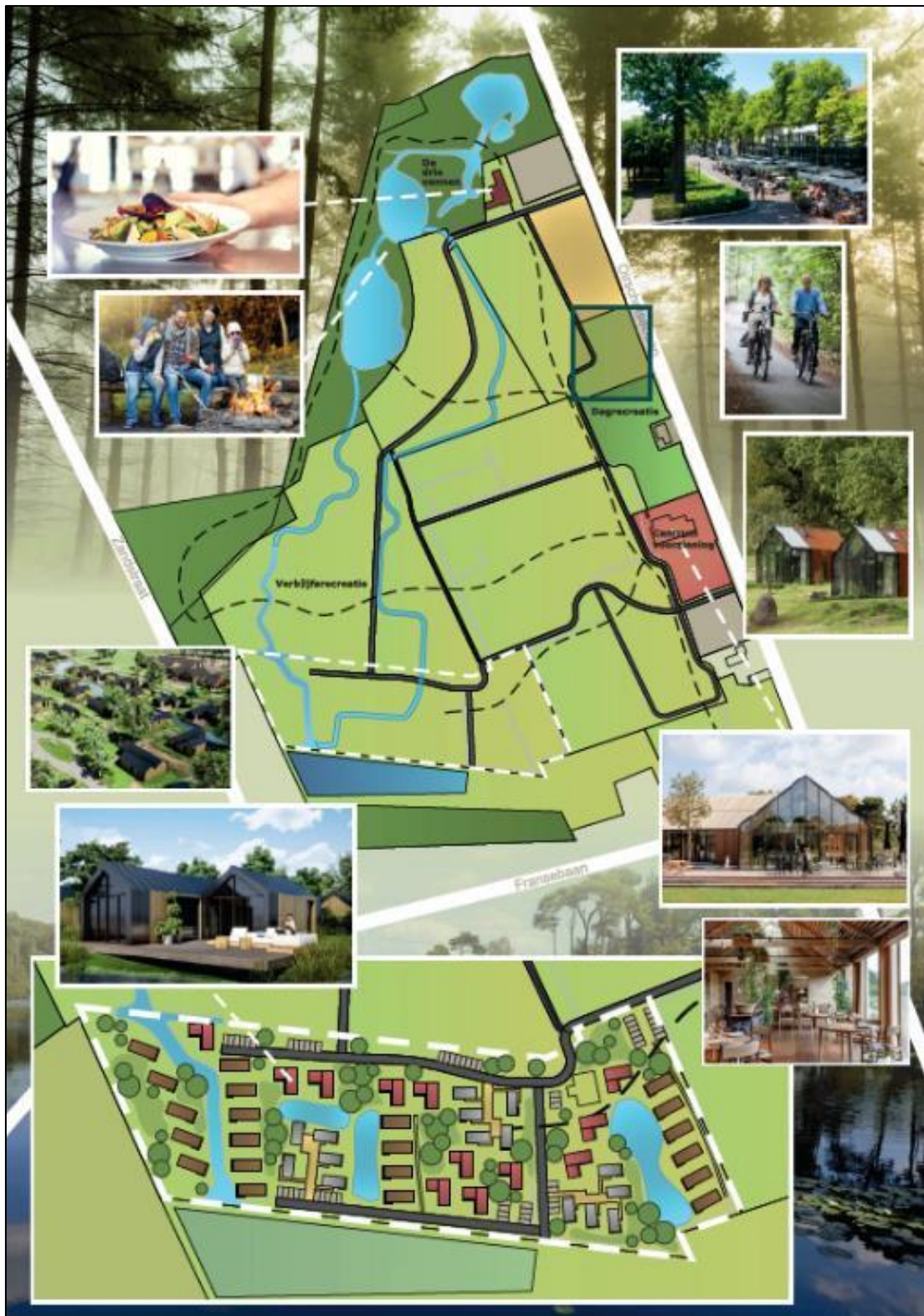
De beoogde herstructurering richt zich niet alleen op de bouwwerken voor recreatieve nachtverblijven, de recreatiewoningen en de groene aankleding daarvan, maar ook op de aanwezige voorzieningen. Een deel van de bestaande voorzieningen (De Drie Vennen) blijft behouden en waar nodig vindt een opwaardering plaats. Ter vervanging van de bestaande bebouwing aan de zijde van de Oirschotsebaan wordt een nieuw centrumgebouw gerealiseerd. Dit gebouw zal een Oisterwijk-waardige uitstraling krijgen en worden voorzien van vele faciliteiten zoals een receptie, horeca, mini-supermarkt (vergeten boodschappen), een indoor bowlingbaan, zwembad en binnen- en buiten speelvoorzieningen. Onderstaand een impressie van de beoogde uitstraling van het nieuwe centrumgebouw.



Bij de herstructurering van het recreatiepark is duurzaamheid een belangrijk onderwerp. De kwaliteitsslag die wordt gemaakt houdt immers niet enkel verband met puur de vormgeving van de nieuwe gebouwen en de terreininrichting of de aangeboden voorzieningen. Met het oog op de verduurzaming beschikt Streekpark Klein Oisterwijk over het Green Key certificaat, zijnde een internationaal keurmerk milieuzorg Recreatie. Voorts worden er ecologische materialen toegepast (PEFC/FSC-gecertificeerd), wordt gebruik gemaakt van hardhouten gevelbekleding, sedumdaken en zonnepanelen. Tevens wordt alle nieuwbouw, inclusief het centrumgebouw, gasloos uitgevoerd. Er komt een elektrisch klimaatbeheersingssysteem en er worden elektrische laadpalen voor auto's en E-bikes

4.2 Vlekkenplan

De beoogde ontwikkelingen op het recreatiepark worden gefaseerd tot stand gebracht. In een vlekkenplan is globaal het gewenste eindbeeld aangegeven. Het vlekkenplan, zoals afgebeeld op de volgende pagina, geeft een goed totaalbeeld van de voorgenomen kwaliteitsimpuls die aan het recreatiepark wordt gegeven.

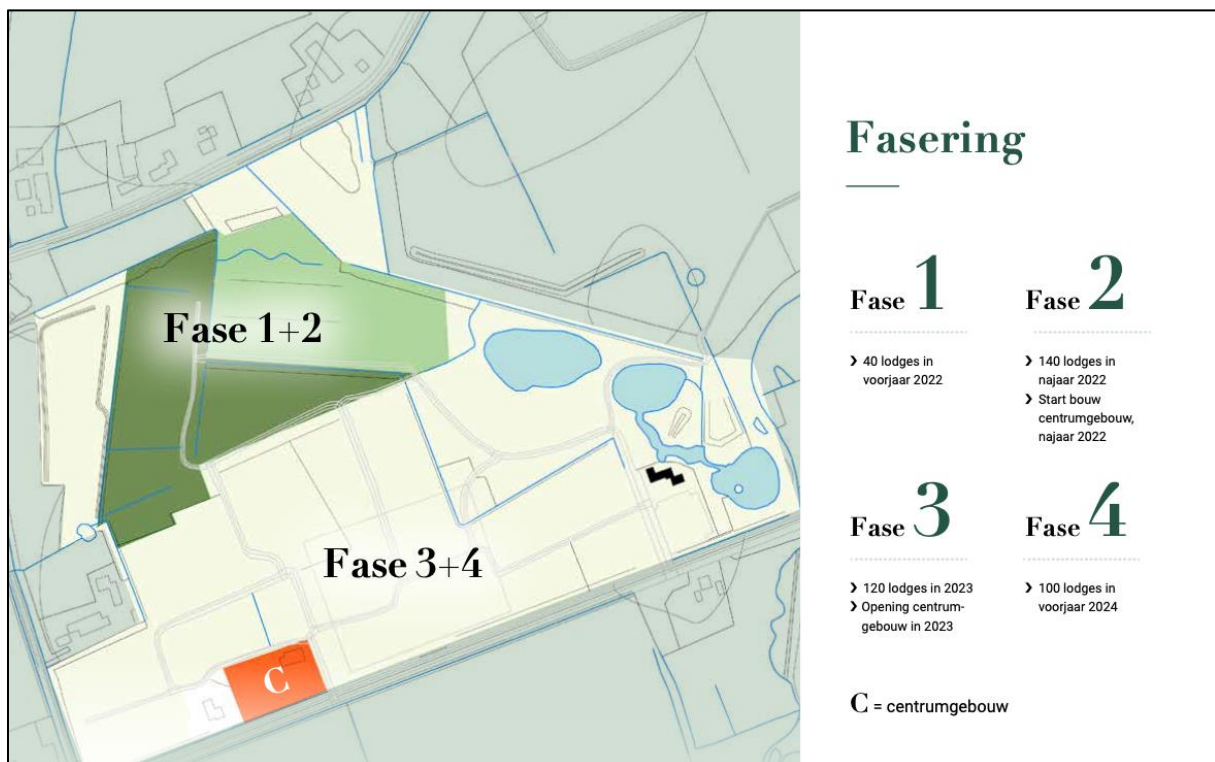


De eerste en tweede fase van de herstructurering vinden plaats op het zuidwestelijk gedeelte van het park. Voor dit deel is een nadere uitwerking gemaakt, net als voor de locatie van het nieuwe centrumgebouw. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen met de fasering van de totale ontwikkeling. Een derde en vierde fase worden later ontwikkeld. Uiteindelijk zal het gehele park worden geherstructureerd en gereed zijn voor de toekomst.

5. Kwaliteitsverbetering

5.1 Aspecten van kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering die op Streekpark Klein Oisterwijk wordt nagestreefd omvat verschillende aspecten, die niet los van elkaar kunnen worden gezien en derhalve integraal dienen te worden beschouwd. De eerder beschreven kwaliteitsimpuls die wordt gegeven aan de recreatieve eenheden en de centrale voorzieningen hangt immers direct samen met de herinrichting van het terrein en de landschappelijke inpassing daarvan. Dit zijn geen losstaande aspecten, maar zorgen er gezamenlijk voor dat de kwaliteitsverbetering van het recreatiepark ook daadwerkelijk gestalte krijgt en waarmee op adequate wijze in kan worden en blijven gespeeld op actuele en toekomstige ontwikkelingen in de recreatieve sector.



5.2 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van het recreatiepark wordt enerzijds bepaald door de aanwezige bebouwing en de inrichting van het terrein (interne kwaliteit) en anderzijds door de landschappelijk inpassing en effectbeheersing van het park (externe kwaliteit).

De nieuwe bouwwerken voor recreatieve nachtverblijven en de recreatiewoningen zijn in niets vergelijkbaar met de huidige stacaravans en tenten op het park. De stijlvolle lodges worden duurzaam gebouwd en gekenmerkt door een unieke natuurlijke uitstraling en een eigentijds interieur met veel comfort. Ze worden geplaatst op ruime kavels en voorzien van een kwalitatief hoogwaardige groene inpassing, zoals op onderstaande afbeeldingen is te zien. Bestaande gebouwen ten behoeve van de centrale voorzieningen worden ofwel opgeknapt en verbeterd ofwel gesloopt en vervangen door statige nieuwbouw. De voorzieningen in het centrumgebouw sluiten logischerwijs aan bij de kwaliteit van het gebouw zelf.

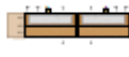


De terreininrichting is geënt op een arcadisch landschap, waarin de recreatieve eenheden in gebogen lijnvormige structuren gelegen zijn langs waterpartijen en laanbeplanting. Tussen de bebouwingslijnen liggen bloemenweides, speelweides en boomgaarden. De eenheden beschikken niet over afgebakende privé buitenruimtes, maar gaan op in het landschap. De ruimtelijke kwaliteit die deze opzet uitstraalt is onvergelijkbaar met de huidige situatie. In afwijking van de wijze waarop de recreatieve eenheden zijn gepositioneerd, liggen de centrale voorzieningen geconcentreerd in een strook aan de Oirschotsebaan. De uitstraling van deze gebouwen is niet enkel gericht op het park zelf, zoals bij de eenheden, maar ook naar buiten toe. Met name het nieuwe centrumgebouw vormt daarbij het visitekaartje van het park en heeft aan een Oisterwijk-waardige uitstraling.



Ontwikkeling fase 1 en 2

LEGENDA

	Verharding (wegen): beton klinkers kei formaat, kleur ntb, keperverband/asfalt, of Achterhoekse Padvast, NTB		Woning type de Wijk
	Verharding Achterhoekse Padvast		Woning type de Ree
	Verharding stoepje bij voordeur Schellevis tegel grijs, 80x80x5cm		Woning type de Bok
	NCB grasklinker, MBI grijs Markering parkeren in NCB grasklinker Symbooltegel 30x30x6 cm (Struijk Verwo), grijs met witte P, zie detail		Geschakelde woningen (ntb)
	Entree naar woning met stapstenen n.t.b.		Geschakelde woningen (ntb)
	natuurontwikkeling		Woning type 4 pers. luxe
	Hoogtelijnen		Woning type voor 2 personen
	Bestaande vennen		Woning type voor 4 personen
	Aanwezig water		Woning type voor 4 personen
	Natte verlaagde zone of wadi		Tent
	Vlonder, hout, zie detail		Speeltent Yurt
	Bestaande boom		Amfitheater
	Te planten boom, zie beplantingsplan		div speel voorzieningen (basketbal en pannaveld)
	Meerstammige kleine boom zie beplantingsplan		Piet Piazler (aanwezig)
	Meerstammige grote heester zie beplantingsplan		Vuurplek
	Aanwezige haag		Picknickset, type n.t.b.
	Verlichtingspunt, mastarmatuur type Ightronics KFK (zwart)		Zitbank
	Verlichtingspunt, bolderarmatuur, elken paal (20x20cm), schuine bovenzijde (zie referentie) waarop een armatuur is gemonteerd n.t.b.		Stapstenen door natte zone
			Natuurlijk spelen
			Grens bouwvlak
			Piangrens

De landschappelijk inpassing van het recreatiepark heeft als doel om het park van buitenaf gezien in te passen in de omgeving. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing is niet een op zichzelf staande 'groen wand', maar verweven met de inrichting van het binnenterrein. Het park wordt daarbij dooraderd met ecologische verbindingen om de bestaande natuur aan de noordzijde te verbinden met nieuwe natuur aan de zuid- en oostzijde. Beoogd wordt om het centraal gelegen gedeelte voormalige landschappelijke inpassing (specifieke vorm van natuur - 1) te integreren in de rest van het recreatiepark. De biodiversiteit kan hierdoor toenemen zowel op het park als in de groene omlijsting. De aanwezige bomen en andere structurele groenelementen op de huidige centrale compensatielocatie blijven behouden en worden in de plannen geïntegreerd. De oppervlakte van het huidige stacaravanpark is van oudsher erg versteend. In de toekomstige situatie wordt verharding zoveel mogelijk vermeden, waarbij uitsluitend de hoofdinfrastructuur uit klinkers bestaat en voor het overige gebruik wordt gemaakt van halfverharding. Gezien de beoogde opzet worden aanwezige omgevingswaarden, zoals natuur en landschap alsmede de belangen van derden niet aangetast.

5.3 Productdifferentiatie

Streekpark Klein Oisterwijk heeft als geen ander park, gezien haar ligging en locatie, de mogelijkheid om onderscheidend vermogen te creëren. Met het onderhavige initiatief wordt beoogd de kwaliteit van het bestaande recreatieve aanbod aanzienlijk te verhogen. Het park is een familievakantiepark, dat zich in de basis richt op actieve, sportieve gasten met een hoge waardering voor buitenleven en natuur en die in gezinsverband van de vrijetijdsbesteding genieten. Het betreft gezinnen met kinderen waarvan alle gezinsleden actief deelnemen en gebruikmaken van de geboden recreatievoorzieningen en activiteiten op het park en binnen de regio. Ook ontstaat er een redelijk nieuw opkomende generatie en daarmee potentiële doelgroep, zij die werk en recreatie combineren in een 'workcation' of een actieve vakantie, al dan niet met kinderen of (groot)ouders.

De innovaties die op het park zijn voorzien spelen in op de genoemde behoeftes en zijn noodzakelijk om een onderscheidend vermogen te ontwikkelen ten opzichte van collega-parken en zodoende de genoemde doelgroepen aan te trekken. Met de ontwikkelingen als voor Klein Oisterwijk voorgesteld keert Oisterwijk met haar toeristisch ambitieniveau terug op de kaart als kwalitatief waardevol toeristisch product.

De eigenaren van Klein Oisterwijk zijn ervan overtuigd dat ze - door dit herontwikkelingsplan - een toekomstbestendig kwalitatief hoogwaardig en aantrekkelijk park in de markt gaan zetten, met een jaarrond exploitatie.