

Vakantiepark Klein Oisterwijk - landschappelijke inpassing

ek stedenbouw | landschap
in opdracht van Klein Oisterwijk Vastgoed BV

2 oktober 2023

ek



initiatief en plangebied



Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk en is gesitueerd aan de Oirschotsebaan ten zuiden van het natuurreservaat de Oisterwijkse bossen en Vennen.

De oostgrens en zuidgrens van het plangebied zijn de de Oirschotsebaan en de Fransebaan. Aan deze zijden wordt het omsloten door het landschap van de jonge heideontginningen met een afwisseling van weilanden en akkers, bomenrijen, houtwallen en bosjes.

Ten westen van het plangebied ligt de Zandweg met daarachter een oud akkercomplex; een afwisselend en kleinschaliger landschap door de beslotenheid van houtwallen, erven en bosschages.

Aan de noordzijde ligt, tussen de Oisterwijkse bossen en het plangebied, het beekdal van de Rosep.

Hier is aan de zijde van de Oirschotsebaan Natuurpoort Klein Oisterwijk gesitueerd.

In de huidige situatie is het plangebied een camping met seizoensplaatsen en vaste staanplaatsen. Deze camping wordt ontwikkeld tot een recreatieterrein met vakantie-woningen.

ontwikkeling van het landschap (bron topotijdreis)



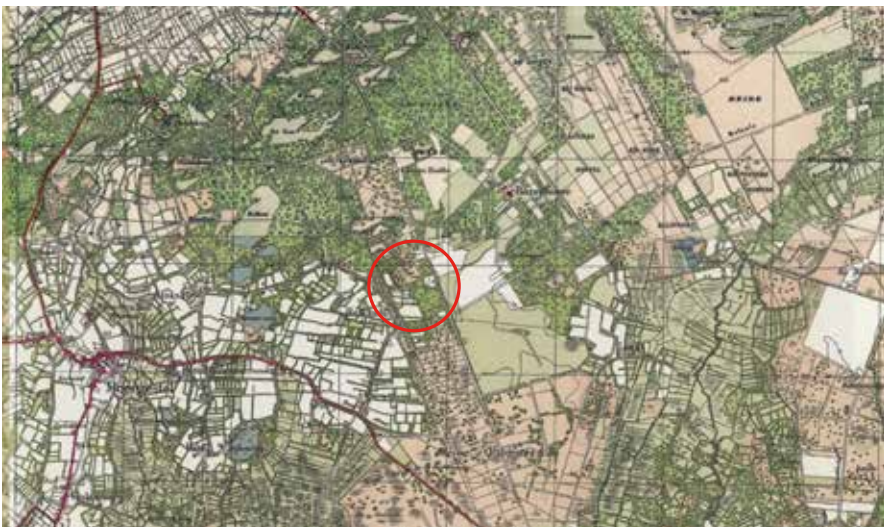
landschap 1845



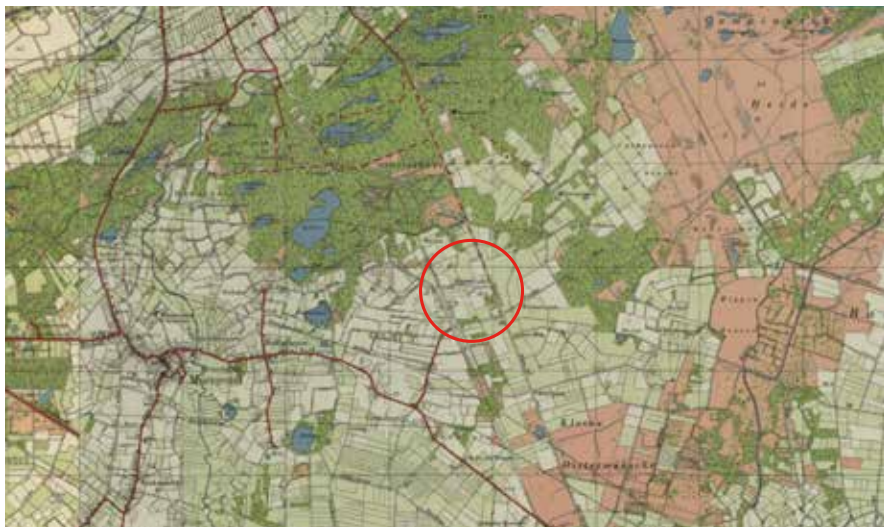
landschap 1882



landschap 1903



landschap 1943



landschap 1981



landschap 2021

plangebied in omgeving Oirschotsebaan 6 Oisterwijk



kaartbeeld 1840

Het plangebied in 1840:

Klein Oisterwijk is gesitueerd op de overgang van een oude akkercomplex (westzijde plangebied) en de jonge heideontginningen aan de oost-en zuidzijde van het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied stroomt de Rosep.

De rechte postkoetsroute (Oirschotseaan) is de grens aan de oostzijde van het plangebied en wordt al vermeld in 1789.



kaartbeeld huidige situatie

Huidige situatie:

Het plangebied is overgangsgebied van 2 verschillende landschapstypen.

In de huidige situatie zijn aan de randen van het plangebied de landschappelijke karakteristieken van het oude akkercomplex nog herkenbaar aanwezig: erfgransbeplantingen en groenstructuren aan de westzijde (Zandstraat). Langs de Oirschotsebaan is de historische groenstructuur van eiken nog aanwezig. Het beekdal van de Rosep is terug te vinden het hoogterelief van het plangebied en enkele aanwezige vennen in het noorden. In het studiegebied zelf zijn nog enkele oorspronkelijke ruimtelijke- en groenstructuren aanwezig in de vorm van boomstructuren, greppels of wegen. Zie hiervoor ook het kaartbeeld op pagina 14.

kaartbeeld 1903 Oirschotsebaan 6 Oisterwijk

In onderstaand kaartbeeld uit 1903 zijn de jonge heideontginningen en het oude akkercomplex goed te herkennen



positie studiegebied in het landschapstype

oisterwijkse vennen

beekdallandschap: van de Rosep

kenmerken oude akkercomplexen

- agrarische erven (bebouwing) aan de randen van een akkercomplex (besloten)
- achter de erven liggen de open akkers
- tussen de erven zijn soms ruimtes, waardoor er zichtrelaties zijn met het achterliggend gebied
- onregelmatig patroon, afwisselend kleinschalig landschap
- bochtige wegen en percelering
- open akkers, besloten erven

kenmerken jong ontginningslandschap

- strakke, rationele verkaveling en halfopen gebieden
- vlakke ligging, diepe sloten
- jongere bebouwing, lanen en grotere rechte kavels
- beplanting bestaande uit eiken en landschapselementen zoals bomerijen, houtwallen en bosjes.

De karakteristieken van deze landschapstypen worden ingezet om het landschapstype te bevestigen, te versterken en tegelijkertijd de nieuwe ontwikkeling in te passen.

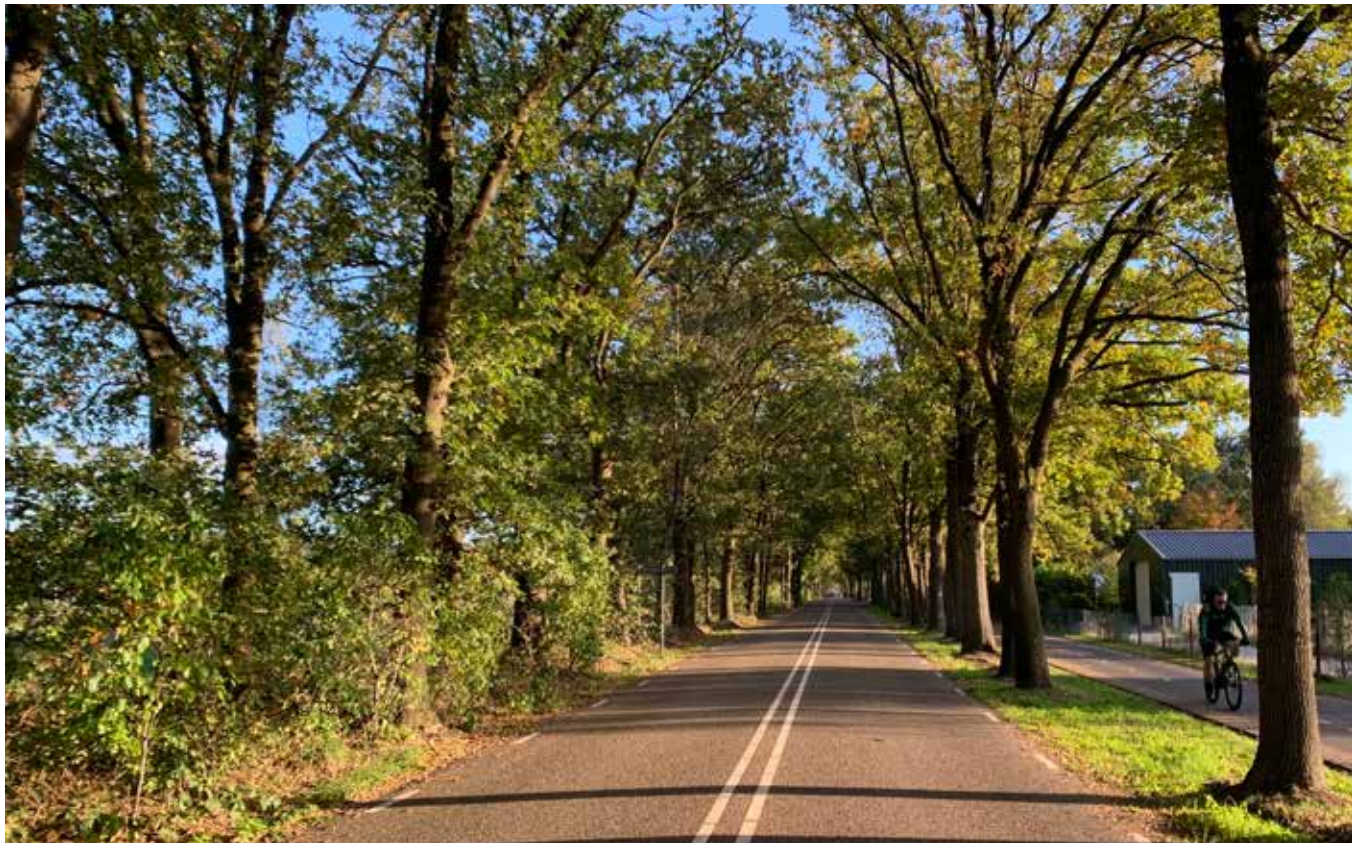
Op pagina 7 t/m 9 zijn de aanwezige landschappelijke karakteristieken van de huidige situatie van de randen van het plangebied weergegeven (foto's). Op pagina 10 t/m 13 zijn aanwezige landschappelijke karakteristieken aan de hand van foto's weergegeven welke op de planlocatie zelf voorkomen.

randen van het plangebied - huidige situatie - Oirschotsebaan

Oirschotsebaan, vanuit zuidzijde



Oirschotsebaan, vanuit noordzijde



Oirschotsebaan, vanuit zuidzijde



Oirschotsebaan, vanuit noordzijde richting Klein Oisterwijk
aan de rechterzijde ligt de parkeerplaats van Natuurpoort Klein Oisterwijk

aanwezige kwaliteiten - randen van het plangebied - huidige situatie - Oirschotsebaan

Oirschotsebaan, vanuit noordzijde, aan de rechterzijde Piet Plezier



Oirschotsebaan, vanuit noordzijde, aan de rechterzijde het huidige restaurant Klauterwoud
De huidige bebouwing met parkeerplaatsen geeft een gefragmenteerd beeld langs de Oirschotsebaan



Oirschotsebaan, vanuit noordzijde
aan de rechterzijde bebouwing van het huidige Klein Oisterwijk, aan de linkerzijde het afwisselend open landschap



Oirschotsebaan, vanuit noordzijde,
aan de rechterzijde de vaste staanplaatsen van het huidige Streekpark Klein Oisterwijk

aanwezige kwaliteiten - randen van het plangebied - huidige situatie - Fransebaan en Zandstraat

Fransebaan (gelegen aan de zuidzijde plangebied)



Fransebaan, aan de rechterzijde Outdoor Klein Oisterwijk



vanaf de Zandstraat richting het plangebied (westzijde plangebied), volwassen eikenlaan



vanaf de Zandstraat richting het plangebied op de grens van het plangebied staan volwassen eiken

aanwezige kwaliteiten op de huidige planlocatie - boomstructuren, sloten en wegen



oude historische kavelgrens
in de huidige situatie een weg met volwassen eiken



oude historische kavelgrens
in de huidige situatie volwassen bomen en sloot

aanwezige kwaliteiten huidige studielocatie - groene rand westzijde



oude groenstructuur (eiken) aan de westzijde van het studiegebied
(natuurzone aan de Zandstraat)



oude groenstructuur (eiken) aan de westzijde van het studiegebied
(natuurzone aan de Zandstraat)

aanwezige kwaliteiten op de huidige studielocatie - boomstructuren en zwemven

oude groenstructuur aan de westzijde van het plangebied (natuurzone aan de Zandstraat)



oude historische kavelgrens
in de huidige situatie een groene erfgrans van het studiegebied,
o.a. berken, wilg, els, onderbeplantingen van o.a. hazelaar, braam



zicht richting de westzijde van het plangebied, daarvoor het huidige zwemven

aanwezige kwaliteiten op de huidige studielocatie - waterstructuren

waterstructuren aan de noordzijde van het plangebied



zicht richting de noordzijde van het plangebied:
de waterstructuren met daarachter het beekdal van de Rosep

zwemven



zicht richting de westzijde van het plangebied:
het zwemven

westzijde plangebied (beplantingen...)

aanwezige landschappelijke kwaliteiten in de huidige situatie



Aanwezige landschappelijke kwaliteiten in de huidige situatie:

Het plangebied loopt in hoogte af van zuid naar noord richting het beekdal van de Rosep.

De Oirschotsebaan is een waardevolle historische groene verbindingsstructuur, langs deze weg staan aan beide zijden eiken.

De Franse Baan is in de huidige situatie nog ruimtelijk herkenbaar en is aan beide zijden beplant met eiken.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de landschapskarakteristiek van de oude akkercomplexen dat 'over gaat' in de landschapskarakteristiek van de jonge heideontginningen. Van beide landschapstypen zijn kavelrichtingen en -grenzen in de vorm van wegen, boombeplantingen en greppels nog herkenbaar aanwezig. Deze zijn aangegeven op nevenstaand beeld.

aanwezige landschappelijke kwaliteiten + compensatie aanwezige natuurwaarden

zie ook pagina 20 en bijlage 1



landschappelijke inpassing (compensatie natuurwaarden aan de randen + in het plangebied zelf)



Karakteristieken van de aanwezige landschapstypen worden ingezet om het aanwezige landschap te bevestigen, te versterken en tegelijkertijd de nieuwe ontwikkeling in te passen.

In het plangebied zal, naast de compensatie aan de randen, het landschap op het terrein zelf ook versterkt worden.

De randen van het plangebied blijven ongemoeid. De karakteristieke groenstructuren (Oirschotsebaan, Franse Baan en langs de Zandweg) blijven behouden. De plaatsing van de vakantiewoningen met bijbehorende voorzieningen tasten deze waarden niet aan. Daar waar mogelijk worden de karakteristieke groene randen versterkt in hun verschijningsvorm. Ontsluitingswegen worden zo veel mogelijk op de bestaande locaties gesitueerd.

In het plangebied zelf zullen oorspronkelijke landschapselementen zo veel mogelijk worden ingezet, waardoor de landschapskarakteristiek wordt versterkt. Dit betekent onder andere:

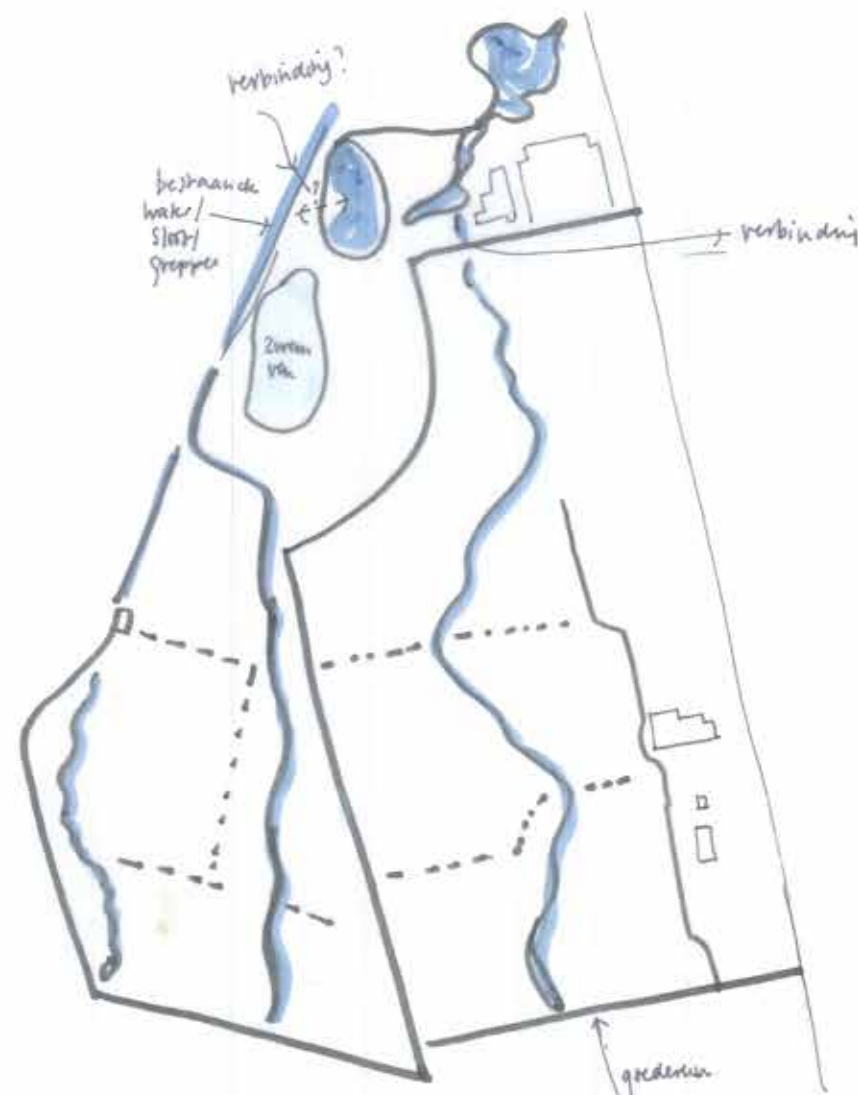
- het versterken van de boom-, groen- en waterstructuren van de oude akkercomplexen aan de oostzijde van het plangebied.

- het versterken van de overgang van de oude akkercomplexen naar de heideontginningen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied in het meer beboste deel ('besloten' deel) van het plangebied.

- richting het beekdal van de Rosep: aflopend, een meer open karakter, vochtiger met vennen.

In de verschillende landschapstypen worden zo veel mogelijk de gebiedseigensoorten aangeplant. Een uitgewerkt beplantingsplan voor fase 1 is bijgevoegd bij dit document en weergegeven op pagina 24.

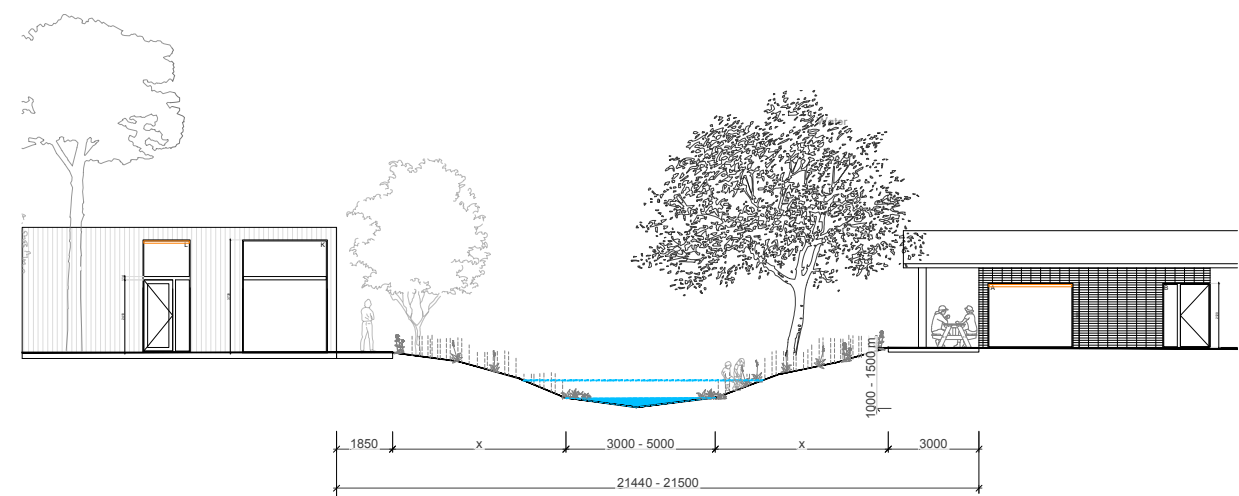
versterking aanwezige landschappelijke kwaliteiten - hoog-laag, beekdalen, waterstructuren



natte- /retentiestructuren



open- en besloten structuren



principe-doorsnede natte zone

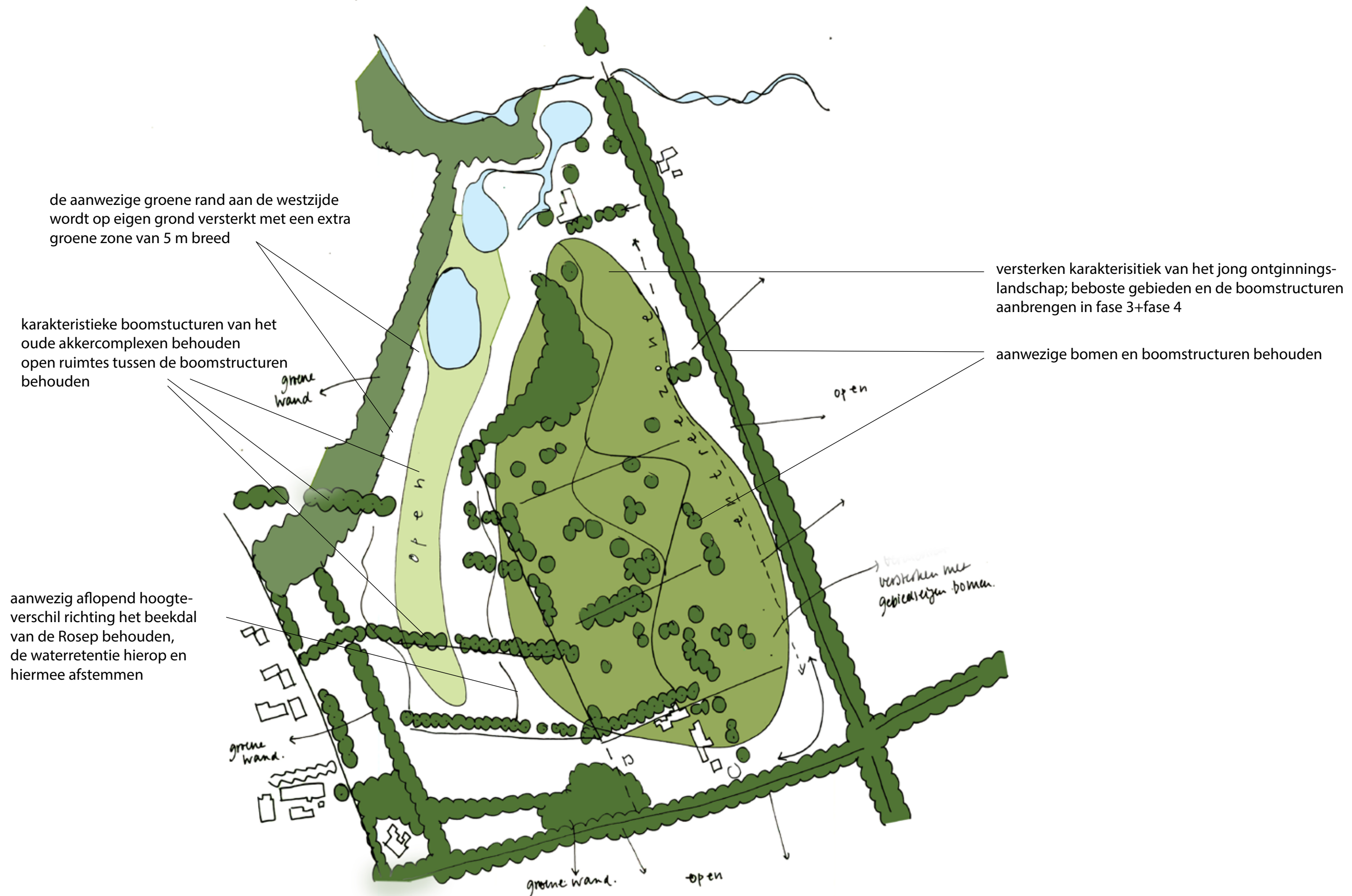
Naast de landschappelijke inpassing zal ook de waterretentie zo veel mogelijk ingepast worden in het aanwezige landschapstype. Het aanwezige hoogteverloop en de noord-zuidgerichtheid van het plangebied wordt ingezet in de toekomstige hoofdstructuur van het vakantiepark:

- retentie-structuren (natte zones) lopen van zuid naar noord richting het beekdal van de Rosep
- open en meer besloten (beboste) gebieden lopen eveneens van zuid naar noord; daarnaast liggen de meer beboste delen aan de oostzijde van het plangebied (jonge heidontginningen) en de open delen liggen aan de westzijde van het plangebied (oude akkercomplexen).

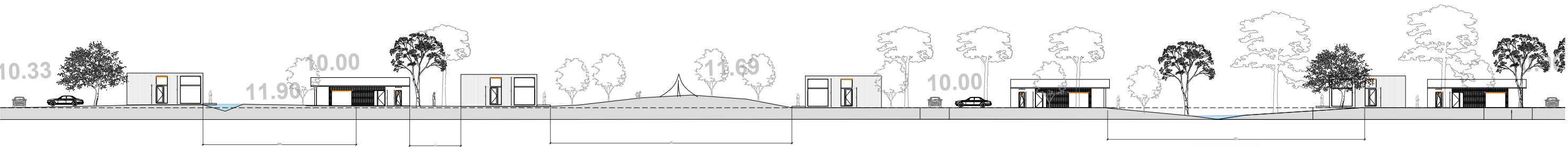
Vervolgens worden de woningen per locatie ingepast . Door per locatie te bepalen hoe maaiveldhoogtes en keuzes van beplantingen zullen zijn, wordt met het plaatsen van een woning de plek zelf en daarmee het landschap versterkt.

Zie ook het kaartbeeld op pagina 21.

versterking aanwezige landschappelijke kwaliteiten - open-dicht, landschapskarakteristieken



principe-doorsnede van westzijde naar oostzijde plangebied (open -dicht, hoger-lagere delen)

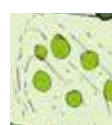


impressie sferen plangebied

landschappelijke inpassing totale plangebied

landschappelijke inpassing in fase 2:
versterken westzijde, groenzone van
bosplantsoen en een
minimale aanplant van 20 bomen
deze bomen zijn indicatief aangegeven



-  historische groenstructuur langs wegen (Quercus robur)
-  park-zone/ entreezone langs Oirschotsebaan (zie ook pag. 28-29)
-  historische groenstructuur (vanuit oude akkercomplexen)
-  bestaande bomen
-  bestaande bomen, aanvulling met bomen, gebiedseigensoorten zoals Quercus robur, Pinus sylvestris, Betula, Alnus
-  aan te planten bomen zoals fruitbomen, Pinus
-  bloemrijk grasmengsel n.t.b. (Cruydhoeck)
-  aanwezige zwemmen
-  beekdal rosep met vennen
-  te ontwikkelen beekdal-natte verlaagde zone
-  aanwezige zonnepanelen in toekomst mogelijk parkeren onder de zonnepanelen
-  bestaande bebouwing
-  wegen

concept inrichtingsplan klein oisterwijk overall met compensatie

(zie ook bijgevoegde tekening concept ontwerp overall schaal 1:1000)



LEGENDA

Verharding (wegen): beton klinkers kei formaat, kleur ntb, keperverband/asfalt, of Achterhoeks Padvast, NTB

Verharding Achterhoeks Padvast

Verharding stoepje bij voordeur Schellevis tegel grijs, 80x80x5cm

NCB grasklinker, MBI grijs Markering parkeren in NCB grasklinker Symbooltegel 30x30x5 cm (Struijk Verwo), grijs met witte P, zie detail

Entree naar woning met stapstenen n.t.b.

natuurontwikkeling

Hoogtelijnen

Bestaande vennen

Aanwezig water

Natte verlaagde zone of wadi

Vlonder, hout, zie detail

Bestaande boom

Te planten boom, zie beplantingsplan

Meerstammige kleine boom zie beplantingsplan

Meerstammige grote heester zie beplantingsplan

Aanwezige haag

Verlichtingspunt, mastarmatuur type lightronics KFK (zwart)

Verlichtingspunt, bolderarmatuur, elken paal (20x20cm), schuine bovenzijde (zie referentie) waarop een armatuur is gemonteerd n.t.b.

Woning type de Wijk

Woning type de Ree

Woning type de Bok

Geschakelde woningen (ntb)

Geschakelde woningen (ntb)

Woning type 4 pers. luxe

Woning type voor 2 personen

Woning type voor 4 personen

Woning type voor 4 personen

Tent

Speeltent Yurt

Amfitheater

div speel voorzieningen (basketbal en pannaveld)

Piet Plezier (aanwezig)

Vuurplek

Picknickset, type n.t.b.

Zitbank

Stapstenen door natte zone

Natuurlijk spelen

Grens bouwvlak

Plangrens

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De moten kunnen in werkelijkheid afwijken.

project	Vakantiepark Klein Oisterwijk	opdrachtgever	Klein Oisterwijk Vastgoed BV
ek stedenbouw landschap	mazzarfoon 2 5283 k: boxtel	ek	ek@stedenbouwlandscap.nl t 0411 624162 m 06 27254714
datum	26 08 2022 18 01 2023 04 10 2023	schaal	1:1000
onderdeel	ontwerp fase 1,2,3,4	tekening nr	021.012 O.1

te compenseren sn-1 (6802 m²)

aanplant bosplantsoen - 3195m²
gewone hult (10%), krent (20%),
zomereik (20%), veldesdoorn (15%),
medoorn (10%) gewone lijsterbes
(15%), gewone hazelaar (10%)
plantafstand 1.00x1.00m

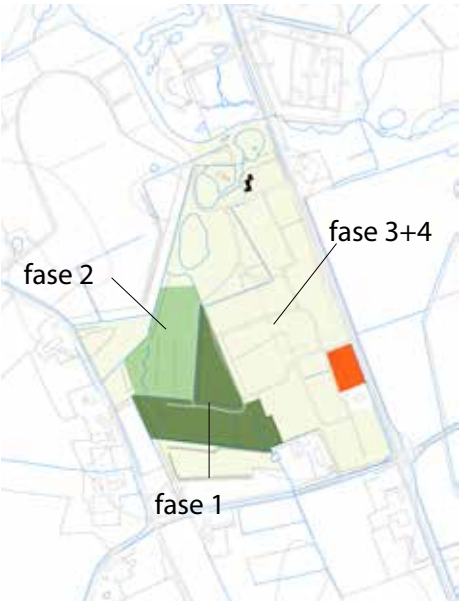
graskruidenmengsel (Cruydhoeck) - 745m²
indien mogelijk uit te breiden naar noord en zuid-
zijde langs de Oirschotsebaan

graskruidenmengsel (Cruydhoeck) - 379 m²
indien mogelijk uit te breiden naar diverse zijden
van het plantvak

graskruidenmengsel (Cruydhoeck) - 465 m²
indien mogelijk uit te breiden naar diverse zijden
van het plantvak

veewijderen aanwezige beplantingen
aanplant beplantingsgroepen: 2018m²
gewone hult (25%), hemlockspar (25%),
liguster (25%), taxus (25%), in groepen ge-
mengd aanbrengen van 3-5 stuks,
1 st/m²

inrichtingsplan fase 1



LEGENDA

Verharding (wegen): beton klinkers kei formaat, kleur ntb, koperverband/asfalt, of Achterhoeks Padvast, NTB

Verharding Achterhoeks Padvast

Verharding stoepje bij voordeur Schellevis tegel grijs 80x80x5cm

NCB grasklinker, MBI grijs Markering parkeren in NCB grasklinker Symboltegel 30x30x6 cm (Struik Verwo), grijs met witte P, zie detail

Entree naar woning met stapstenen n.t.b.

natuurontwikkeling

Hoogtelijnen

Bestaande vennen

Aanwezig water

Natte verlaagde zone of wadi

Vlonder, hout, zie detail

Bestaande boom

Te planten boom, zie beplantingsplan

Meerstammige kleine boom zie beplantingsplan

Meerstammige grote heester zie beplantingsplan

Aanwezige haag

Verlichtingspunt, mastarmatuur type lightronics KFK (zwart)

Verlichtingspunt, bolderarmatuur, elken paal (20x20cm), schuine bovenzijde (zie referentie) waarop een armatuur is gemonteerd n.t.b.

Woning type de Wijk

Woning type de Ree

Woning type de Bok

Geschakelde woningen (ntb)

Geschakelde woningen (ntb)

Woning type 4 pers. luxe

Woning type voor 2 personen

Woning type voor 4 personen

Woning type voor 4 personen

Tent

Speeltent Yurt

Amfitheater

div speel voorzieningen (basketbal en pannaveld)

Piet Plezier (aanwezig)

Vuurplek

Picknickset, type n.t.b.

Zitbank

Stapstenen door natte zone

Natuurlijk spelen

Grens bouwvlak

Plangrens

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De moten kunnen in werkelijkheid afwijken.

project Vakantiespark Klein Oisterwijk

opdrachtgever Klein Oisterwijk Vastgoed BV

ek stedenbouw | landschap

moosruan 2 5283 ke boxtel

1 0411 624162 m 06 27254714

datum school onderdeel tekening nr

ek

beplantingsplan fase 1 (zie ook bijgevoegd beplantingsplan op schaal)



referentiebeelden beplantingen fase 1

BOMEN



Quercus robur



Sorbus aucuparia



Acer pseudoplatanus



Carpinus betulus



Acer campestre



Alnus glutinosa



Pinus strobus



Fagus sylvatica



Betula pendula

MEERSTAMMIGE BOMEN/HEESTERS



Carpinus betulus, meer-



Alnus glutinosa



Betula pendula



Corylus avellana



Amelanchier lamarckii

GEMENGD BOSPLANTSOEN



Quercus robur



Sorbus aucuparia



Amelanchier lamarckii



Acer pseudoplatanus



Carpinus betulus



Viburnum opulus



Acer campestre



Alnus glutinosa



Salix alba



Pinus strobus



Fagus sylvatica



Betula pendula



Corylus avellana

landschappelijke inpassing op luchtfoto



investeringsberekening

Aanleg	Nederlandse naam	Maat [cm]	Eenheid	Aantal	Normkosten	Kosten totaal aanleg
Aanplant bosplantsoen (westzijde plangebied)	gewone hultst (10%(, krent 20%), zomereik (20%), veldesdoorn (15%), meidoorn (10%), gewone lijsterbes (15%), gewone hazelaar (10%)	80-100	stuks	734	€ 2,30	€ 1.688,20
Aanplant gemengd bosplantsoen (fase 1, zie plantlijst)	o.a. berk,zomereik, krent, lijsterbes, haagbeuk, hazelaar, veldesdoorn	80-100	stuks	512	€ 2,30	€ 1.177,60
Landschapsboom in bomenrij of boomgroep in grasland	zomereik, den, berk, tamme kastanje, haagbeuk	20-24	stuks	105	€ 90,22	€ 9.473,10
Aanschaf en inzaaien graskruidenmengsel	Crujldthoeck		ha	0,16	€ 1.835,17	€ 293,63
Zitbank, bruggetjes, voetpad over planlocatie			stuks	4	€ 473,42	€ 1.893,68
						€ 14.526,21
	Nederlandse naam		Eenheid	Aantal	Beheer-kosten per jaar	Kosten totaal beheer 6 jaar
Bossingel-jaarlijks beheer	gewone hultst, krent, zomereik, veldesdoorn, meidoorn, gelderse roos, gewone lijsterbes, gewone hazelaar	L3a	ha	0,73	€ 2.331,20	€ 10.210,66
Aanplant beplantingsgroepen	gewone hultst, hemlockspar, liguster, taxus	L3a	ha	0,50	€ 2.331,20	€ 6.993,60
Landschapsboom in bomenrij of boomgroep in grasland	zomereik, den, berk, tamme kastanje, haagbeuk	L8b	stuks	105	€ 30,36	€ 19.126,80
Bloemrijk grasland/natuuroever nat grasland	Cruyldthoeck	B4a	ha	0,16	€ 2.530,38	€ 2.429,16
						€ 38.760,22
		Totale investering in kwaliteitsverbetering (incl. BTW):				€ 53.286,43

Conclusie:

De toekomstige waardetoeename is € 243.657,50

De basisinspanning is 20% van de waardetoeename is € 48.731,50

De nog bij te dragen investering is - € 4554,93

De kwaliteitsverbetering (voor de randen en voor fase 1 en fase 2 (rand westzijde + 20 bomen)) is meer dan toereikend.

Fase 3 en 4 zijn in ontwikkeling en volgen nog.

versterken oostzijde plangebied - zone langs de Oirschotsebaan- inpassing entreegebouw

kwaliteit:

zicht vanuit de studielocatie naar het jong heidlandschap aan de oostzijde van het plangebied (onder de volwassen eiken door van de Oirschotsebaan)



Presentatie van Klein Oisterwijk langs de Oirschotsebaan:

een reeks van gebouwen (onder de bomen) met verschillende functies.

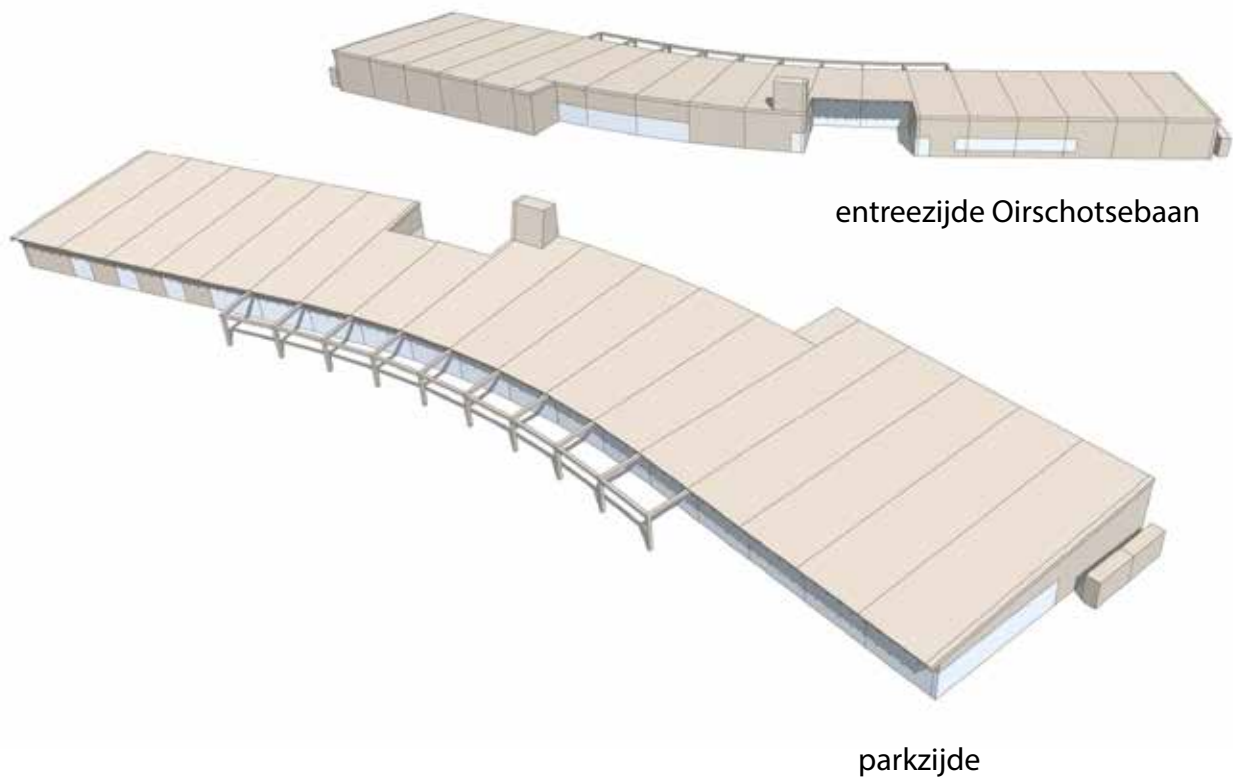
De gebouwen staan in dezelfde (lengte)richting

De parkeerplaatsen zijn gesitueerd in deze zone tussen deze gebouwen en zijn onderling met elkaar verbonden.

De gebouwen houden afstand van de bestaande boomstuctuur langs de Oirschotsebaan, waardoor deze verbindingsweg een karakteristiek element in het landschap blijft. De gehele zone wordt ingericht met eenzelfde soort kruidenrijk gras, op de hoek van de Oirschotsebaan met de Fransebaan wordt een groenblijvende beplantingsgroepen aangeplant. Hierdoor ontstaat een uniform en rustig ruimtelijk beeld langs de Oirschotsebaan. De plannen zijn hiervoor in ontwikkeling.

versterken oostzijde plangebied - zone langs de Oirschotsebaan - impressie centrumgebouw

architect Willems & U



impressie centrumgebouw aan de Oirschotsebaan



impressie en positie centrumgebouw aan de Oirschotsebaan

type beplantingen (algemeen- passend bij de huidige landschapskarkarakteristieken



Quercus rober (zomereik)



Amelanchier lamarckii (krent-meerstammig)



Betula pendula (berk -meerstammig)



Pinus sylvestris (grove den-meerstammig)



Myrica gale (gavel)



Myrica gale (gavel)



Pinus sylvestris (grove den)



Calluna vulgaris (struikheide)



Rhododendron impeditum 'Gristede'



Molinia cearulea 'Moorhexe'



ruig gras langs de aanwezige sloot

referentiebeelden beplantingen



Taxus baccata



Ilex aquifolium



Bloemrijk grasmengsel

Klein Oisterwijk Vastgoed BV

Oirschotsebaan 6
5062 TE Oisterwijk

t 013-5282059
m ontwikkeling@kleinoisterwijk.nl
w www.kleinoisterwijk.nl

ek stedenbouw | landschap

Mozartlaan 2
5283 kc Boxtel

t 06 27254714
m ek@stedenbouwlandschap.nl
w www.edithkolkman.nl