

Ontwerpvoorstel voor een vakantiepark te Sint-Oedenrode



23 juni 2009

Inhoudsopgave

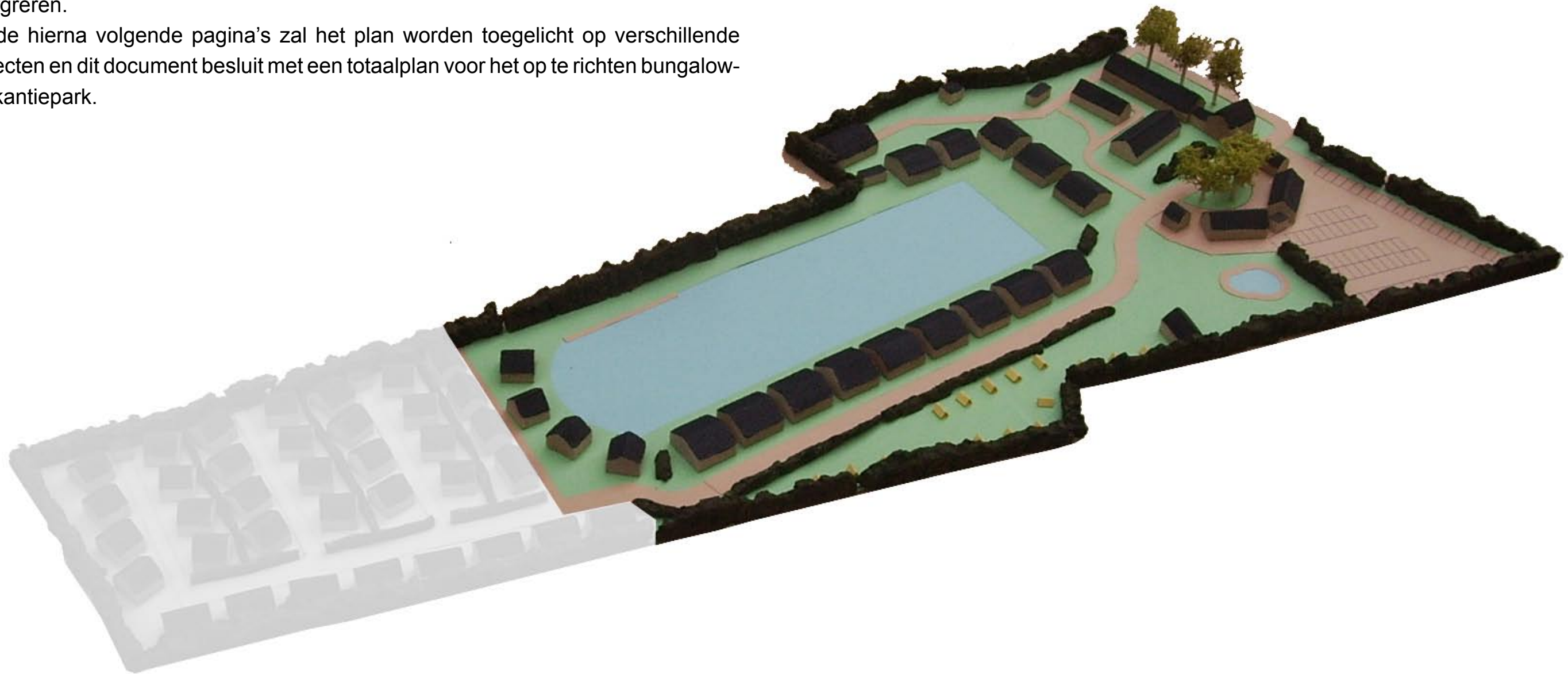
Inleiding	3
Omschrijving plangebied	4
Projectomschrijving	5
Bebouwing	6
Standplaatsen voor tenten & campers	8
Infrastructuur	9
Water & groen	10
Faciliteiten	11
Parkeren	12
Plattegrond	13
Maquettefoto's	14
Kengetallen	15

Inleiding

Voor gebied tussen Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode is in augustus 2006 een 'Masterplan Vlagheide' opgesteld, waarin een kader wordt geschetst waarbinnen dit gebied in de komende decennia ontwikkeld kan worden. De boerderij en bijgebouwen gelegen aan de Koeveringsedijk 5 te Sint-Oedenrode alsook het naastgelegen perceel, waarop momenteel een agrarische bestemming rust, maken deel uit van het gebied dat in het masterplan behandeld wordt.

Dit document beschrijft de ruimtelijke planvorming van de bovengenoemde percelen, zoals deze door de eigenaar van de gronden gewenst is. Het plan bestaat uit het oprichten / uitbreiden van een bungalow- / vakantiepark, waarbij ernaar gestreefd wordt om het plan zo goed mogelijk in de bestaande context en omgeving te integreren.

Op de hierna volgende pagina's zal het plan worden toegelicht op verschillende aspecten en dit document besluit met een totaalplan voor het op te richten bungalow- / vakantiepark.



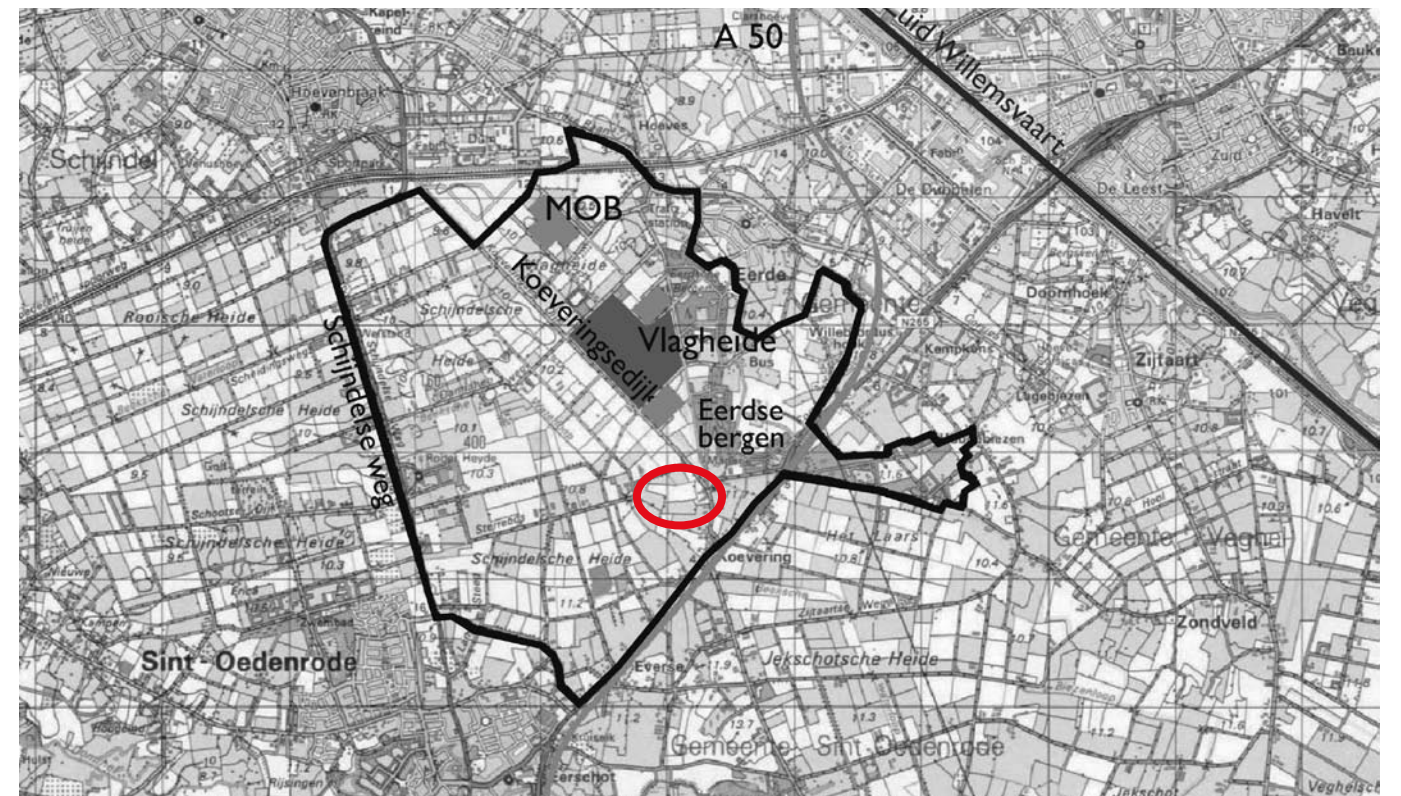
Omschrijving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het gebied zoals dit is omschreven in het 'Masterplan Vlagheide' en bestaat uit het perceel behorende bij de woning aan de Koeveringsedijk 5 te Sint-Oedenrode en het naastgelegen perceel met een agrarische bestemming. Deze percelen hebben respectievelijk de kadastrale aanduiding sectie S, nummer 171 en sectie S, nummer 173.

Het plangebied ligt vlak bij de voormalige vuilstort Vlagheide, welke in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid zal worden ontwikkeld tot recreatie- en natuurgebied. Ten oosten van het gebied loopt de A50, welke een afrit heeft binnen een geringe afstand van het gebied.

De locatie bestaat zoals reeds vermeld uit 2 kadastrale percelen welke gelegen zijn in een landschappelijke omgeving. Op het perceel met kadastrale aanduiding sectie S, nummer 171 staan momenteel een woning, een boerderij, een bakhuis, 2 chalets en een schuurtje. In de boerderij en het bakhuis zijn reeds 5 vakantieverblijven ondergebracht. Verder zijn er 3 nieuwe vakantieverblijven opgericht op dit perceel. Op het perceel met kadastrale aanduiding sectie S, nummer 173 bevindt zich een langwerpige waterpartij, welke als een belangrijk landschappelijk element wordt beschouwd en als leidraad voor het ontwerp van het vakantiepark gebruikt zal worden. De rest van dit perceel bestaat momenteel uit grasland.

De twee percelen meten samen een oppervlakte van 2,88 hectare, waarvan de waterpartij 0,42 hectare beslaat.



Projectomschrijving

Aanleiding

De huidige recreant stelt steeds meer eisen aan zijn verblijfplaats. Er ontwikkelt zich een vraag naar betere vakantieplaatsen, meer comfort, meer buitenruimte bij het eigen verblijf, goede bereikbaarheid, de nodige faciliteiten en voldoende privacy.

Voorbeelden hiervan zijn individueel sanitair, kabel-tv, riolering, electriciteit, water, telefoonaansluiting en aardgas.

Het ontwerp van het voorgestelde vakantiepark is gebaseerd op bovengenoemde wensen van de recreant. Een kwalitatief hoogwaardig park dat zich op een logische wijze voegt in de bestaande landschappelijke omgeving is het uitgangspunt geweest bij de genomen ontwerpbeslissingen.

Ontwerp

Zoalseerdervermeldzijn er reeds 8 vakantieverblijven aanwezig. De overige verblijven zullen zoveel mogelijk aan de waterpartij gesitueerd worden. Deze waterpartij, welke een belangrijk landschappelijk element vormt, zal gelden als het centrale element in het ontwerp, waaromheen een deel van de vakantiewoningen gesitueerd zullen worden. Er worden in totaal 11 dubbele en 4 enkele vakantiebungalows om deze plas gesitueerd.

Ten zuiden van het water wordt een grasveld ingericht, waarop 17 standplaatsen voor tenten of campers gerealiseerd kunnen worden.

Het oosten van het plangebied zal worden begrensd door een parkeerterrein dat plaats biedt aan 49 auto's en daarnaast zullen de meeste van de facilitaire gebouwen rond een entreeplein gesitueerd worden. Tussen deze facilitaire gebouwen en het veld voor tenten en campers is een recreatieve zone gepland, met een speelveld, een zwembad en een kinderboerderij.

Ten noorden van de waterplas zal een schuur gebouwd worden, waarin opslag van materialen en machines t.b.v. onderhoud plaats kan vinden.



Bebouwing

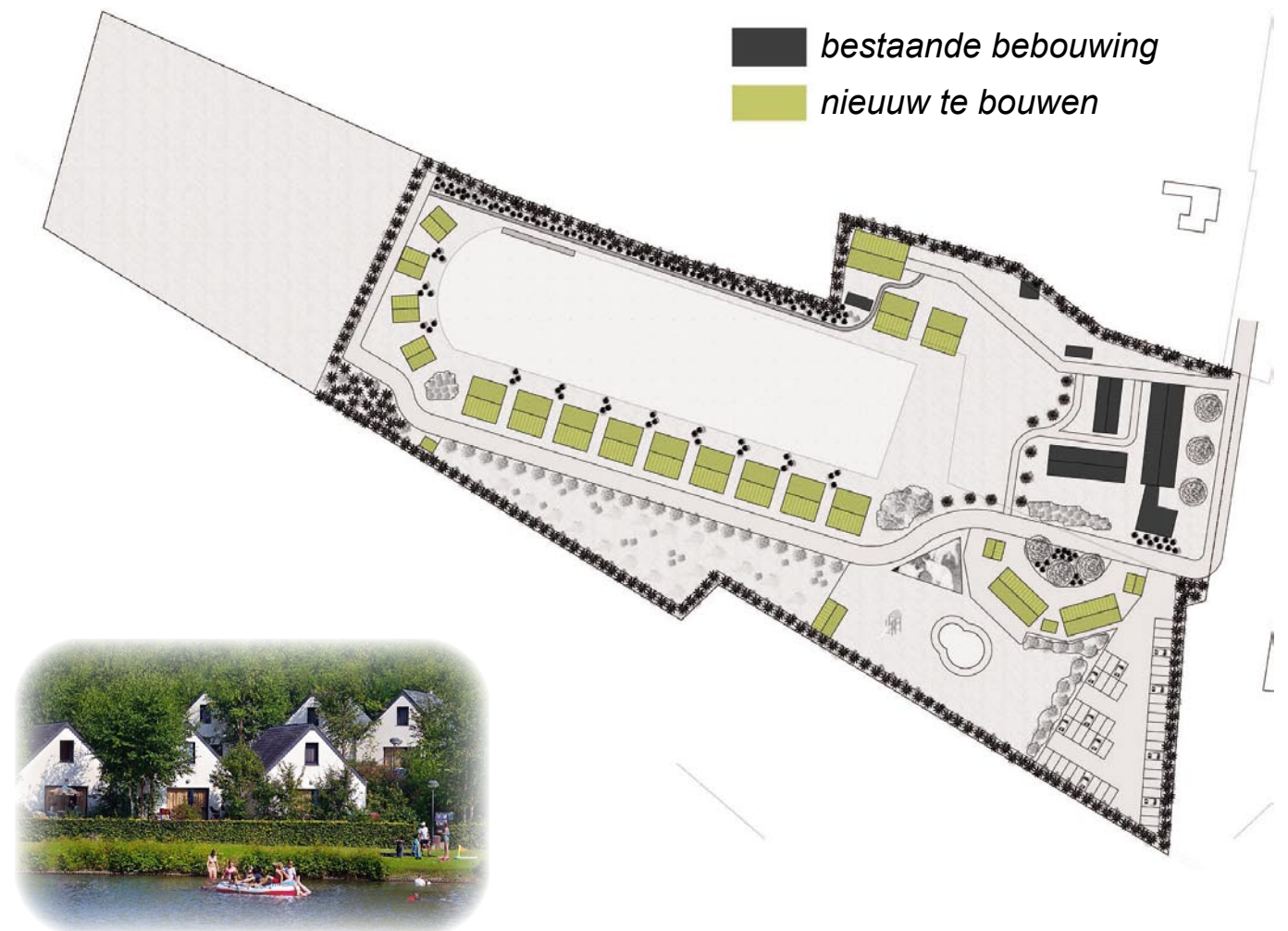
Bestaande bebouwing

Momenteel bevinden zich in het oostelijke gedeelte van de locatie een woning, een oude boerderij met een bakhuis, 2 chalets en een schuurtje. De woning, welke geheel traditioneel is gebouwd met baksteen, dateert waarschijnlijk van het midden van de vorige eeuw. Echter de traditionle langevelboerderij, waartegen de woning is gebouwd, en het bijbehorende bakhuis staan er waarschijnlijk al vanaf de 19e eeuw. Deze bouwwerken zijn eveneens in baksteen opgetrokken en het dak van de boerderij is deels bedekt met riet. De 2 chalets en het schuurtje zijn het laatst gebouwd en historisch en beeldbepalend van een ondergeschikt belang.

Situering gebouwen

Zoals reeds vermeld is de waterpartij een belangrijk landschappelijk element binnen het plangebied. Rondom deze plas worden 11 dubbele en 4 enkele vakantiebungalows geplaatst welke allemaal een eigen stukje buitenruimte aan en zicht op het water hebben. Deze gebouwen zijn in een paar linten rondom de vijver gesitueerd.

In het oostelijke gedeelte van het plangebied zijn de facilitaire gebouwen in een circelvormige layout geplaatst. Hierdoor ontstaat tussen deze gebouwen een plein, dat de entree van het park markeert en tevens het openbare karakter van deze gebouwen accentueert. Deze bebouwing onttrekt tevens het grote parkeerterrein bij de ingang van het park aan het oog.



Massa & vorm

Alle gebouwen zijn eenvoudig van massa en vorm en bestaan uit een bouwlaag op de begane grond met daarop een zadeldak. De nokhoogte van de bebouwing is voor alle gebouwen, met uitzondering van de opslagloods, maximaal 5 meter om een kleinschaligheid te bereiken, die passend is in het landschappelijke karakter van de omgeving en van het vakantiepark.

Differentiatie in de bouwmassa's zal ontstaan door gebouwen met een verschillende lengte-breedte-verhouding te ontwerpen, waardoor tevens verschillende dakhellingen zullen ontstaan. Hierdoor zullen een aantal gebouwtypes te onderscheiden zijn. Binnen deze verschillende types kan later in de ontwerpfase van de bungalows een differentiatie verkregen worden middels verschillende gevelopeningen en gevelindelingen.

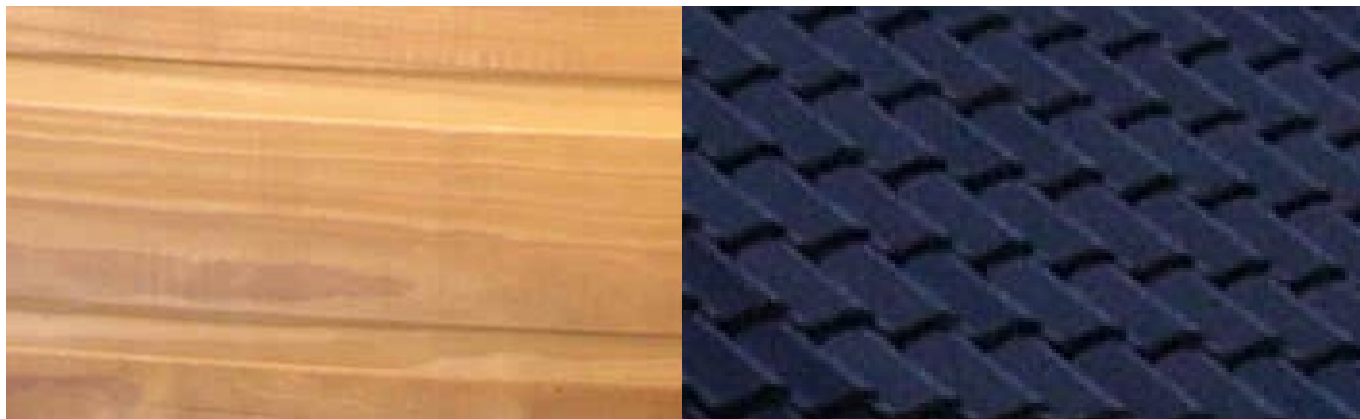
Detailering & materiaal

De gevels van alle gebouwen zullen worden bekleed met kleurloos behandelde houten panelen, waardoor de bungalows zeer natuurlijk aandoen en zich feilloos integreren in de landschappelijke setting van de omgeving.

In deze gevels kunnen verschillende gevelopeningen geplaatst worden, mits de uitstraling van deze openingen past in een landelijke, traditionele vormgeving. De kozijnen, ramen en deuren zullen in wit uitgevoerd worden.

De zadeldaken van de panden worden bedekt met opnieuw verbeterde hollandsse pannen in een donkergrijze/antraciet kleur. Hiermee ontstaat een rustige, landelijke sfeer binnen het park.

Door het gebruik van dit beperkte pallet van natuurlijke kleuren en materialen zal er een park ontstaan, dat een natuurlijke rust uitstraalt. De bungalows zullen zich hierdoor op een logische wijze in hun omgeving voegen.

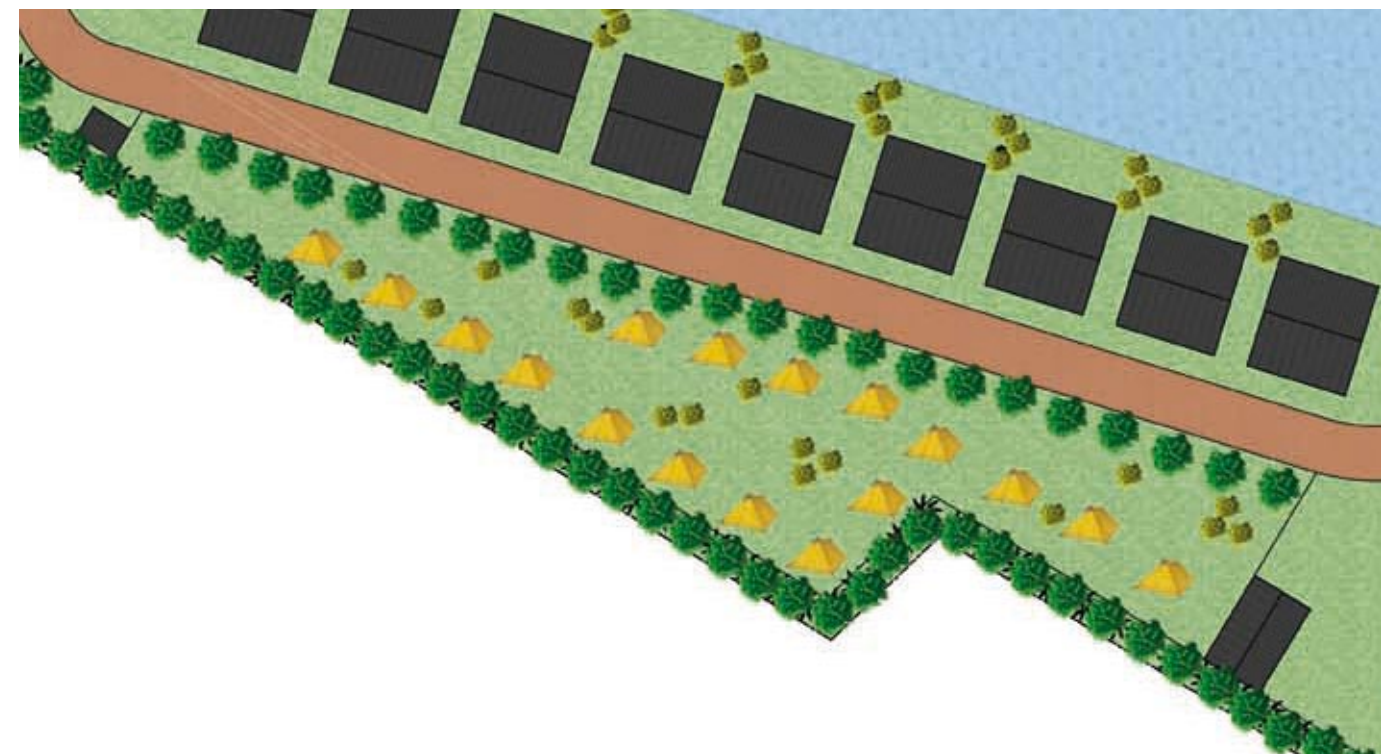
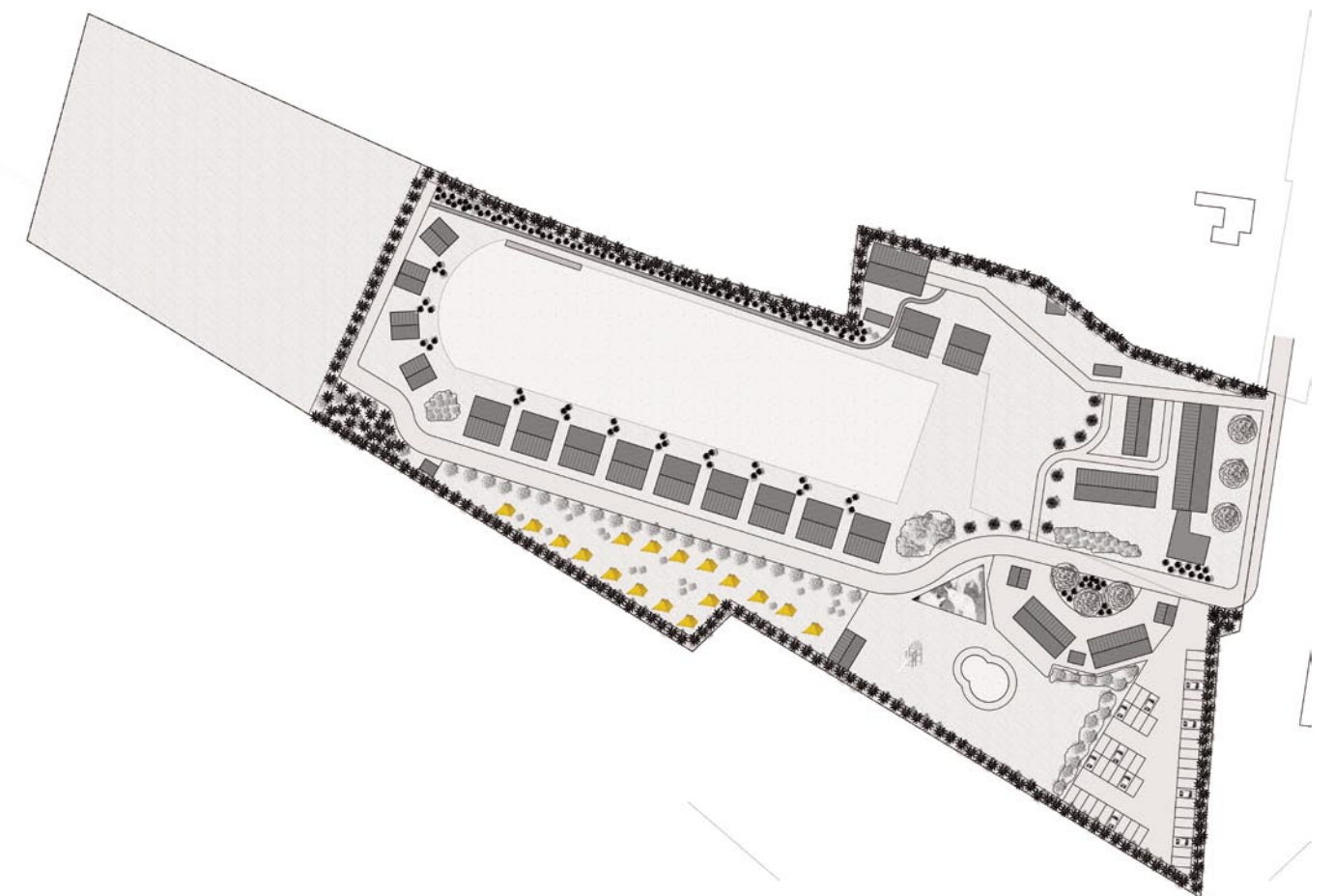


Standplaatsen voor tenten en campers

Van oost naar west loopt er een grote watertoevoerleiding over het perceel, hetgeen als gevolg heeft dat hierboven niet gebouwd mag worden, omdat deze buis altijd bereikbaar moet zijn voor onderhoud.

Een gedeelte van het gebied dat zich boven deze leiding bevindt is om deze reden ingericht als grasveld met struik- en boombeplanting waar 17 campingplaatsen gerealiseerd zullen worden. Deze plaatsen zullen ieder zo'n 100 m² beslaan en kunnen gebruikt worden voor zowel het plaatsen van een tent als voor het plaatsen van een camper. Hiervoor zullen 17 zogeheten 'paddestoelen' geplaatst worden, waar de campinggasten water, elektriciteit en eventueel gas vandaan kunnen halen.

Naast dit veld is een sanitairgebouw geplaatst, waarin de kampeerders gebruik kunnen maken van toiletten, douches, wastafels en wasmachines.



Infrastructuur

Uitgangspunt bij het bepalen van de infrastructuur is het zo goed mogelijk met de auto bereikbaar maken van alle vakantiebungalows.

Vanwege de opzet van het park en de ligging van de waterpartij is gekozen voor een hoofontsluigingsweg van 5 meter breed, waarover gemotoriseerd in twee richtingen plaats kan vinden. Op de meeste plaatsen wordt deze weg begeleid door bomenrijen of door bebouwing.

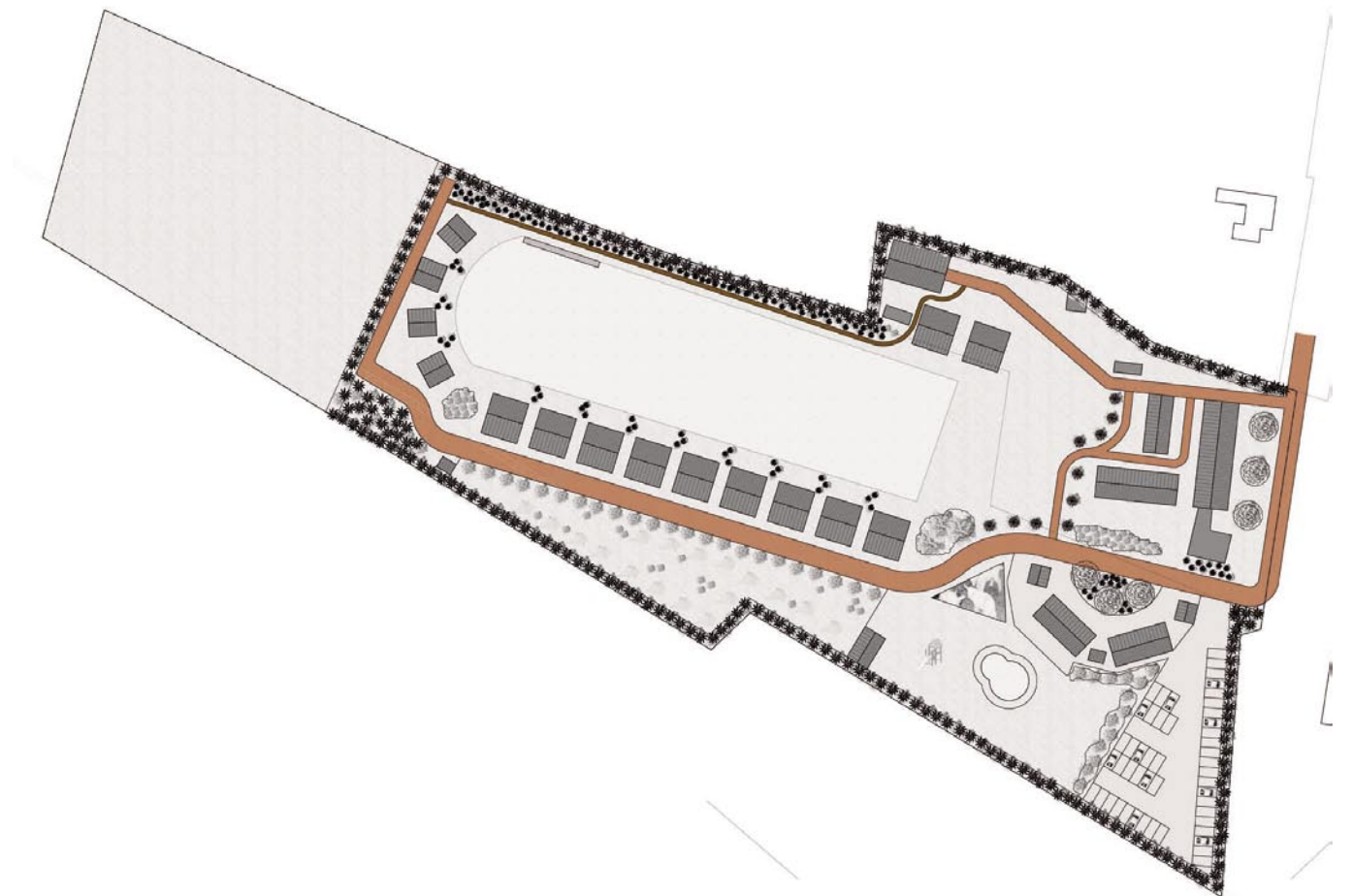
Bij de entree biedt deze weg toegang tot de parkeerplaats of, middels een slagboom, tot het vakantiepark.

De wegen zullen worden bestraat met klinkers, opdat ze een nette, doch zachte uitstraling krijgen en er een kwalitatief goede ondergrond is voor gemotoriseerd verkeer. Op deze wegen worden verkeersremmende maatregelen getroffen in de vorm van bochten en indien nodig door het aanbrengen van verkeersdrempels.

Verder zal er nog een verhard pad aangelegd worden van de openbare weg naar de opslagschuur, om deze te bevoorraden, eventueel met een kleine vrachtwagen.

De overige infrastructuur, bestaande uit routes voor wandelaars en incidenteel fietsers, worden eveneens met klinkers bestraat en zullen een dusdanige afmeting krijgen dat gebruik hiervan door gemotoriseerd verkeer bemoeilijkt en enkel beperkt mogelijk wordt.

Het wandelpad langs de waterpartij krijgt een natuurlijke uitstraling en kan uitgevoerd worden als zandpad of grindpad.



Water & groen

Zoals reeds eerder aangegeven is de waterpartij in het midden een zeer belangrijk landschappelijk element in het plangebied. Deze plas heeft als uitgangspunt gediend voor het positioneren van de bungalows in het park.

Water heeft altijd een grote aantrekkingskracht op mensen gehad en de aanwezigheid van water geeft een gevoel van natuur en rust. Hoewel het aantrekkelijk zou lijken zal de vijver niet worden gebruikt om in te zwemmen.

Aan de noordzijde van de vijver zal een visstijger geplaatst worden welke langs een voetpad te bereiken is. Vanaf hier kunnen de gasten rustig hun hengel uitwerpen en op die manier genieten van het water en de natuur.

De omgeving bestaat uit een grote vlakte, waar de wind vrij spel heeft en vaak voor een onprettig klimaat kan zorgen. Daarom wordt er rond het gehele terrein een houtwal voorzien met een gemiddelde breedte van 3 meter, bestaande uit hoge dichte struiken en bomen. Deze houtwal geeft een intimiteit aan het park, definieert de begrenzingen en houdt bovendien een groot gedeelte van de wind tegen.

In de rest van het park zal de ruimte eveneens voornamelijk bepaald worden door groen in de vorm van bomen en struiken. Deze natuurlijke ruimtelijke elementen worden gebruikt om percelen aan te geven, wegen te begeleiden, privacy te bieden en geven daarnaast een groene, natuurlijke en kleinschalige uitstraling aan het park.



faciliteiten

Aan het begin van het park zijn een aantal gebouwen geplaatst welke tezamen een 'plein-achtige' ruimte aangeven. Dit plein biedt toegang tot de meeste van de faciliteiten van het park en vormt tevens de ruimtelijk visuele entree van het park.

Het eerste van deze gebouwen is het entree-gebouw, waar recreanten in- en uit kunnen checken, informatie kunnen inwinnen over het park en de omgeving en met eventuele vragen terecht kunnen. Dit gebouw staat op de 'grens' van het park en de weg ernaast wordt afgesloten middels een slagboom, waardoor alleen parkgasten met de auto het park op kunnen rijden.

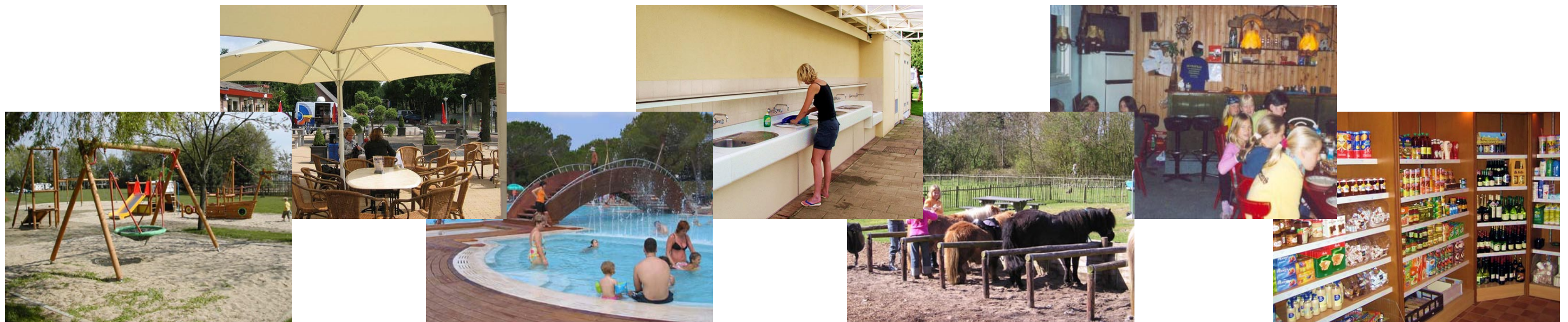
Verder is er aan het entreeplein een campingwinkel gesitueerd, in de vorm van een mini-supermarkt.

Hiernaast is een gebouw gepland dat gebruikt kan worden als kantine/recreatieruimte. De bezoekers kunnen deze ruimte gebruiken voor gezamenlijke activiteiten, zoals barbecueën, spelletjes, animatie, etc..

Naast deze ruimte bevindt zich een snackbar, waar de gasten terecht kunnen voor een hapje en een drankje.

Verderop (naast het kampeerveld) is een gebouw geplaatst, waarin toiletten, douches en wasmachines voor de campinggasten gepland zijn. Verder staan op verschillende plaatsen op het park kleine 'schuurtjes', waarin vuilcontainers aan het oog onttrokken kunnen worden.

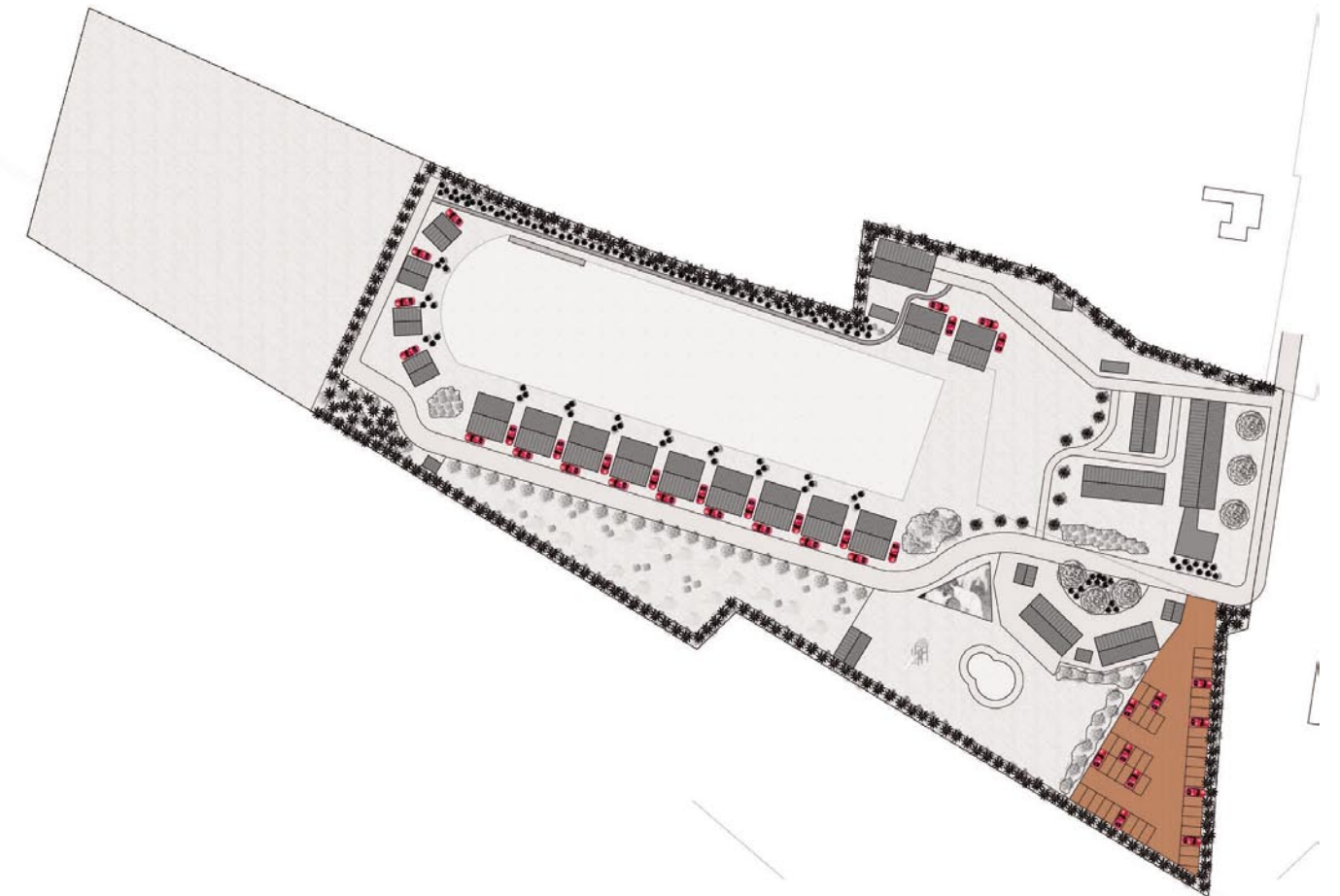
Tussen de gebouwen aan het entreeplein en het kampeerveld bevindt zich een speelveld (met speeltoestellen) een zwembad en een kinderboerderij. Een terras aan de kantine biedt een mooi uitzicht op deze plek.



Parkeren

Mede door de vraag naar luxe en goede bereikbaarheid is ervoor gekozen om zoveel mogelijk van de vakantiebungalows een eigen parkeerplaats voor de deur te geven. Dit zorgt ervoor dat de gasten niet ver met hun koffers door het park hoeven te lopen en belangrijker nog; er kan worden volstaan met een veel kleiner parkeerterrein aan het begin van het park.

Dit terrein biedt nog plaats aan 49 parkeerplaatsen. Het is voornamelijk bedoeld voor mensen die geen parkeerplaats bij de bungalow hebben of die met meer dan een auto komen. In totaal resulteert dit in een parkeernorm van ruim 1,4 auto's per vakantiehuisje / standplaats.



Agrarisch gebied
(maakt geen deel uit
van het vakantiepark)

LEGENDA

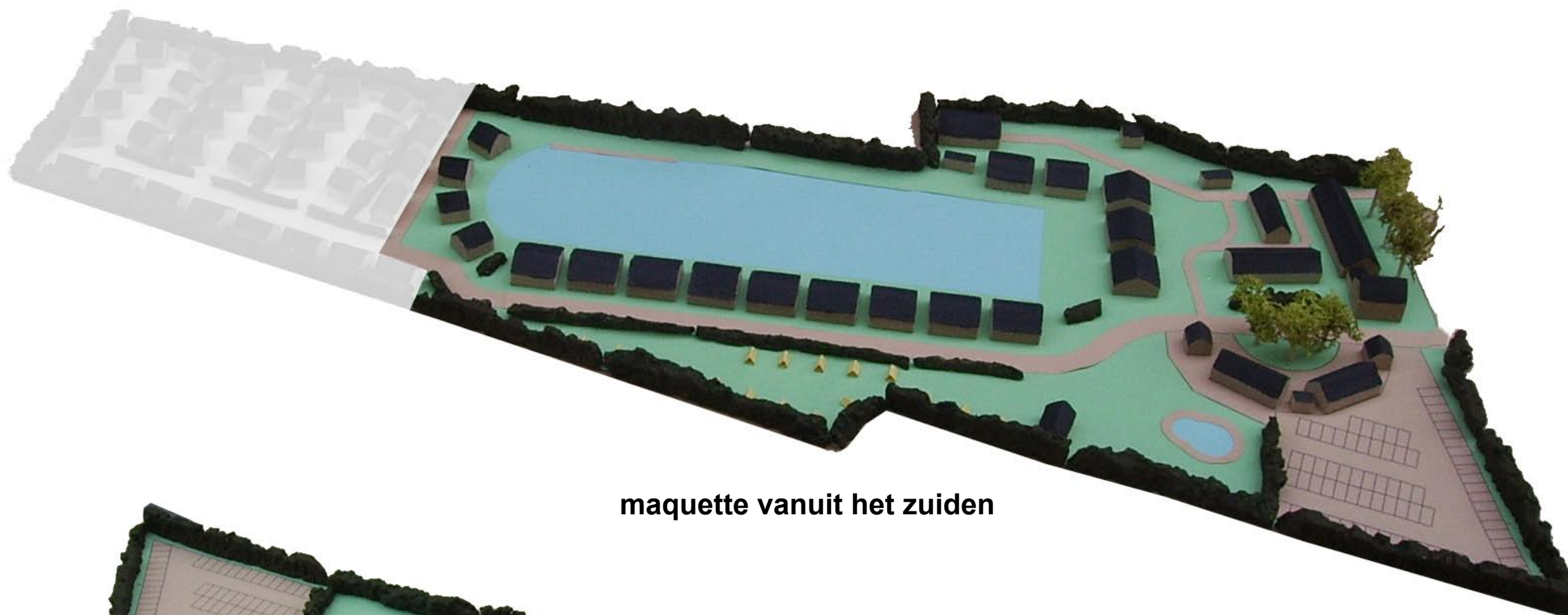
- | | | | |
|----|---------------------------|-----|------------------------|
| B | bungalow type B | 9. | afvalcontainers |
| C | bungalow type C | 10. | toilet- / douchegebouw |
| 1. | entree | 11. | loods |
| 2. | receptie | 12. | bestaande chalet |
| 3. | campingwinkel | 13. | bestaande schuur |
| 4. | kantine / recreatieruimte | 14. | bestaande woning |
| 5. | snacks | 15. | bestaande boerderij |
| 6. | zwembad | 16. | bestaand bakhuis |
| 7. | kinderboerderij | 17. | bestaand logiesgebouw |
| 8. | speelveld | 18. | vijver |
| | | 19. | vissteiger |
| | | 20. | kampeerveld |
| | | 21. | parkeerterrein |

plattegrond

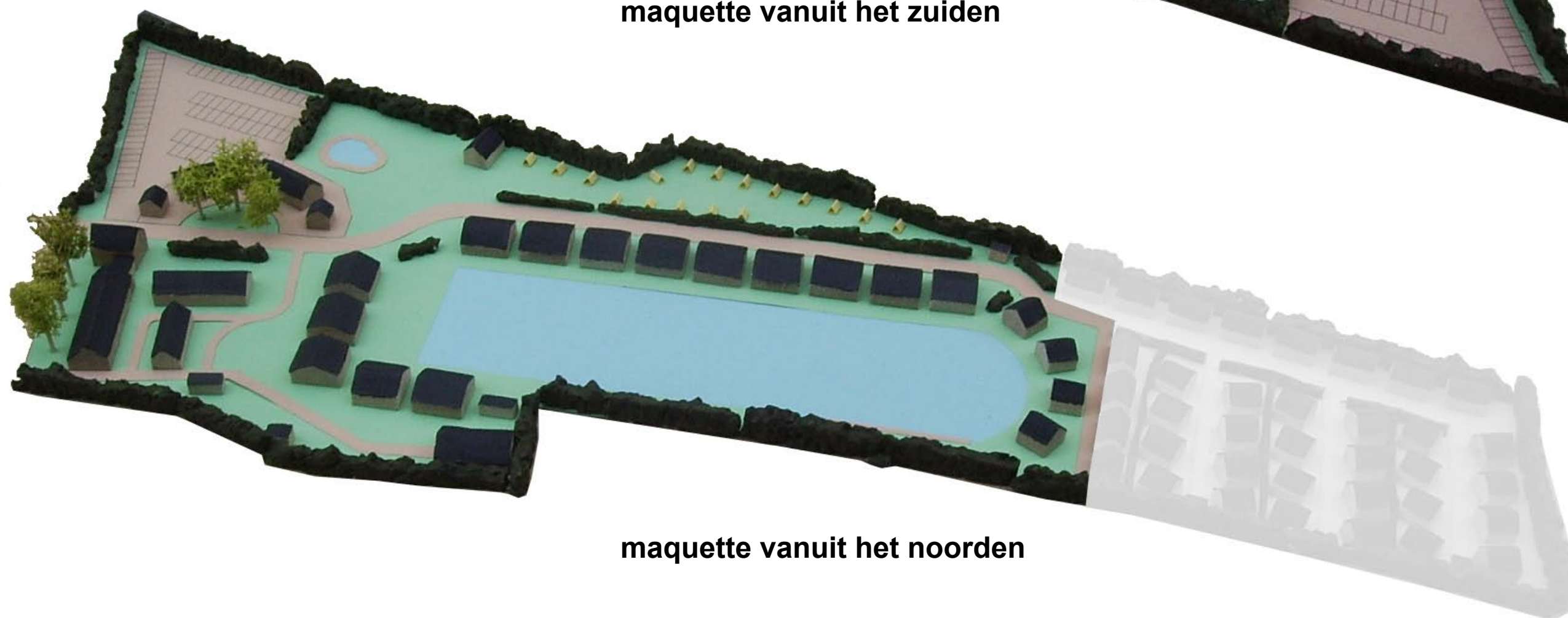


Adres: Koeversdijk 5
Sectie: S
Perceel: 171 & 173
Gemeente: Sint-Oedenrode

0 5 10 15 20 25 50 meter



maquette vanuit het zuiden



maquette vanuit het noorden

Kengetallen

Bebouwing

vakantieverblijven

- 1 bestaande woning	
- 1 bestaande boerderij met 3 vakantieverblijven	3
- 1 bestaand bakhuis met 2 vakantieverblijven	2
- 2 bestaande chalets	2
- 1 bestaand schuurtje	
- 1 logiesgebouw met 3 vakantieverblijven	3
- 11 dubbele vakantiebungalows type B	22
- 4 vakantiebungalows type C	4
- 1 entreegebouw	
- 1 campingwinkel	
- 1 kantinegebouw	
- 1 snackbar	
- 1 sanitairgebouw	
- 1 gebouw t.b.v. afvalinzameling	
- 1 opslagschuur	

TOTAAL 36

Kengetallen

Kampeerterrein

- 17 standplaatsen voor tent of camper

Parkeren

- 26 parkeerplaatsen op het terrein
- 49 parkeerplaatsen op parkeerterrein bij entree

Faciliteiten

- 1 waterpartij / visvijver
- 1 vissteiger
- 1 zwembad
- 1 kinderboerderij
- 1 speelveld

COLOFON

Dit werk is samengesteld door:

Spanjers Architect
De Schaaf 21
5688 EX Oirschot
Nederland
T: 06 11 435 635
E: bas@spanjers-architect.com
W: www.spanjers-architect.com
Ir. H.E.M.C. Spanjers (architect)

23 juni 2009

In opdracht van

Dhr. A.A.M. v.d. Zanden
Hulst 21
5492 SB, Sint-Oedenrode
T: 06 53218075