

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Kampeerboerderij Heukeloms Hoefke



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Kampeerderij Heukeloms Hoefke

Dolmans landscaping group in opdracht van

Heukeloms Hoefke

24 augustus 2023, Eindhoven

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
2	Plangebied en omgeving	8
2.1	Ligging van het plangebied	9
2.2	Historische kaarten	10
2.3	Vigerend beleid	11
3	Gewenste ontwikkeling	13
4	Landschappelijk inpassingsplan	14
5	Borging kwaliteitsverbetering van het landschap	16

Bijlage tekening op schaal

LEESWIJZER

Deze rapportage bestaat uit vier delen. Het eerste deel geeft een overzicht van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied. In het tweede deel wordt de gewenste ontwikkeling/uitbreiding beschreven. Deel drie vormt de tekening met een toelichting van het landschappelijk inpassingsplan en het laatste hoofdstuk waarborgt de financiële kwaliteitsverbetering.



1 Inleiding

Voorligt delandschappelijke inpassing van het landschap voor de gewenste uitbreiding van de minicamping Het Heukeloms Hoefke aan de Laag Heukelomseweg 5 te Heukelom. Deze rapportage is opgesteld na de uitspraak voor principemedewerking van de gemeente Oisterwijk en de provincie en in samenwerking met Wintraecken advies.

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap en met name het buitengebied is één van de provinciale belangen. De uitwerking hiervan heeft de provincie vastgelegd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verstaan dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een bijdrage dienen te leveren aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Op basis van artikel 3.9 dient voor de uitbreiding van de minicamping aan de Laag Heukelomseweg een bijdrage geleverd te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoordeling of aan de kwaliteitsverbetering wordt voldaan, wordt per individuele case bepaald. In onderhavige rapportage is een invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering en delandschaps investeringsregeling.

DOEL

De doelstelling van de kwaliteitsverbetering van het landschap is het verhogen van de natuur en de landschapswaarde en het vergroten van de cultuurbeleving. De investering die wordt gedaan dient in verhouding te staan met de omvang van de ontwikkeling. Deze rapportage geeft inzicht in de analyse van het landschap waarin de ontwikkeling geprojecteerd wordt. Delandschappelijke inpassing van het complex wordt hier omschreven en er wordt aangegeven op welke wijze deze vormgegeven is.



2 Plangebied en omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied in haar omgeving. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, het vigerend beleid en de huidige situatie van het plangebied.



De camping is gelegen in het agrarische buitengebied tussen de kernen Moergestel, Oisterwijk, Berkel-Enschot en Tilburg. Aan de zuid- zuidoostzijde bevindt zich het natuurgebied van de Oisterwijkse Bossen en Vennen.

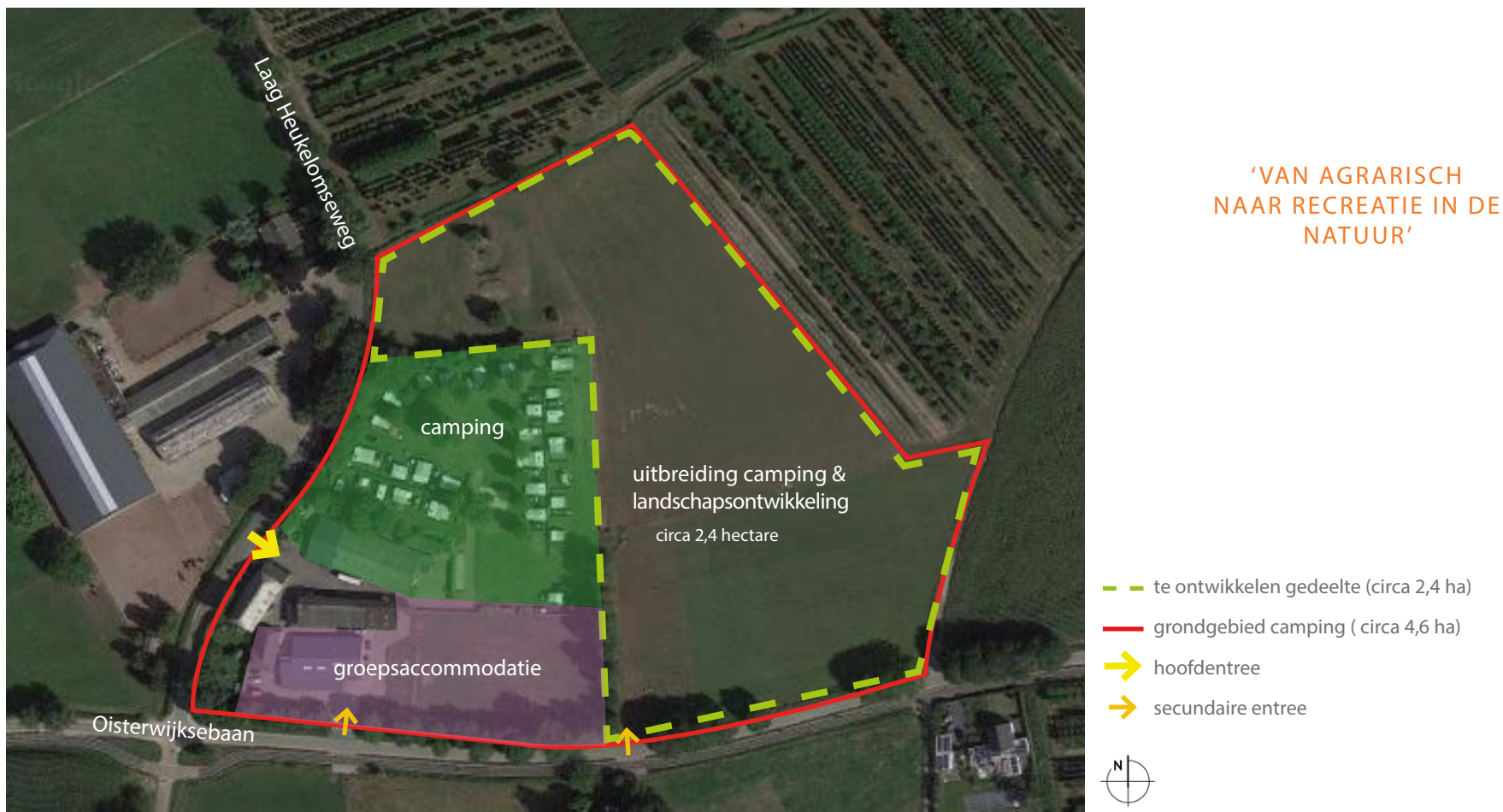
Het landschap wordt doorkruisd door het spoorwegtracé Tilburg-Boxtel en het wegen traject van de A65/N65. In dit gebied komen verschillende functies voor, zoals veehouderijen, kwekerijen, woningen en bedrijven. Wat verder opvalt is dat deze gronden ook deels worden gebruikt voor de boomkwekerijen.

het plangebied en zijn omgeving (Dolmans L+P, google maps, januari 2021).

2.1 Ligging van het plangebied

De camping is gelegen tussen de Laag Heukelomseweg en de Oisterwijksebaan in Heukelom (gemeente Oisterwijk). De Laag Heukelomseweg is van oudsher een agrarische landweg en wordt met name gebruikt door recreatief/bestemmingsverkeer. De Oisterwijksebaan vormt een verbindingsweg tussen Oisterwijk en Tilburg.

De hoofdentree van het terrein bevindt zich aan de Laag Heukelomseweg maar is via secundaire entrees ook toegankelijk vanuit de Oisterwijksebaan. De locatie ligt in het zoekgebied van de gemeente dat aangewezen is om zich te ontwikkelen in kleinschalige recreatieve voorzieningen.



overzichtstekening camping en uitbreiding (Dolmans L+P, januari 2021).

2.2 Historische kaarten

Met historische kaarten wordt de ontwikkeling van een gebied inzichtelijk. De invloed van de mens op het landschap is hier duidelijk zichtbaar. In onderstaande afbeeldingen wordt aandacht besteed aan het plangebied en zijn omgeving in de tijdspanne van 1850 tot het heden.

**'HET LANDSCHAP
WORDT OMSTREEKS
1870 DOORKRUIST
DOOR DE SPOORWEG'**

1850



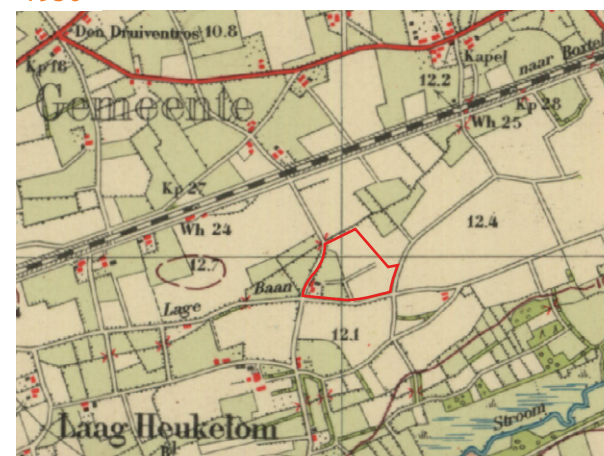
De wegenstructuur rondom de huidige camping was rond 1850 al aanwezig. Ook is zichtbaar dat het bebouwingsensemble op het terrein reeds aanwezig is.

1900



In 1900 wordt het landschap doorkruist door het spoortraject Tilburg-Boxtel. Ook worden de kavels groter naar aanleiding van de ruilverkaveling.

1950



Er verandert niet veel binnen en rondom het plangebied. Wel is zichtbaar dat de agrarische kavels steeds groter worden. In het zuidelijk deel verdwijnen groenstructuren. Deze maken plaats voor agrarisch gebruik.

HEDEN



Het gebied kenmerkt zich door een aantal grote veehouderijen en agrarische gronden. Verder is er ruimte voor recreatieve doeleinden in het vrij open landschap. Ook liggen er een aantal boomkwekerijen in dit gebied.

2.3 Vigerend beleid

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid uitgelicht. Hierbij wordt gekeken naar de omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk.

Omgevingsvisie Oisterwijk



kaart omgevingsvisie Oisterwijk (bron: omgevingsvisie-oisterwijk.nl)

Recreatie en toerisme

Vrijtijdseconomie (recreatie, toerisme en horeca) is een belangrijke sector in de gemeente Oisterwijk. Met ruim 1.000 directe en indirecte banen is zij verantwoordelijk voor bijna 10% van de werkgelegenheid in de gemeente. Gemeente Oisterwijk wil zich onderscheiden als Parel in 't Groen, met gastvrijheid en innovatie voorop. Dit vertaalt zich door in een focus op kwaliteit boven kwantiteit.

Kansen vanuit de omgevingsvisie voor dit plan:

- Vergrijzing
- Natuur en gezondheid
- Multifunctionele bedrijven
- Verschillende schaalgroottes

Vergrijzing

De groep ouder dan 65 jaar zal komende jaren groter worden. Dit blijft een groeimarkt van potentiële bezoekers aan Oisterwijk. Tegelijkertijd kleeft hier het risico aan dat Oisterwijk een gedateerd imago krijgt. Het is dus belangrijk om ook voor deze doelgroep vernieuwende voorzieningen te bieden én meer diversiteit in het bezoekersprofiel te brengen. Door de ontwikkeling van natuur/landschap in combinatie met uitbreiding van het kampeerterrein wordt er een unieke omgeving/beleving gecreëerd.

Natuur en gezondheid

De positieve link tussen natuur en (mentale en fysieke) gezondheid wordt steeds vaker aangetoond. Oisterwijk heeft de perfecte omstandigheden om dit aan bezoekers aan te bieden. De combinatie van natuur en gezondheid past perfect bij de uitbreiding van de camping.

Multifunctionele bedrijven

Bedrijven in de vrijetijdsector bieden steeds vaker een combinatie van functies. Dit gebeurt op grote en op kleine schaal (koffiedrinken in de boekhandel, B & B bij de boer, Bosrijk bij de Efteling). Deze multifunctionaliteit is zowel voor bezoekers als voor de ondernemer interessant. De gemeente faciliteert dit door gecombineerde functies toe te staan, ook als nevenfunctie bij agrarische bedrijven.

Verschillende schaalgroottes

We hebben de afgelopen jaren deels schaalvergroting van toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen gezien als tegelijkertijd ook een toename van kleinschalige initiatieven van burgers en bedrijven. We verwachten dat deze ontwikkeling zich voort zal zetten. Balans én diversiteit in het toeristisch-recreatieve aanbod vinden we belangrijk. We stimuleren dan ook, waar dit landschappelijk passend en versterkend is, schaalvergroting naast toename aan kleinschalige voorzieningen.

'RECREATIE IN COMBINATIE MET ONTWIKKELING VAN LANDSCHAP/NATUUR'

Natuur en landschap

Voor het Buitengebied bepaalt het type landschap van een gebied in grote mate hoe de natuur ervaren wordt. Landschap is echter meer. Het is gevormd door de bebouwing en het gebruik van de gronden in het verleden (cultuurhistorie). Op de Landschappelijk Waardenkaart zijn de verschillende landschappen van Oisterwijk terug te vinden. Het plangebied ligt in de aanduiding 'Coulissen landschap'

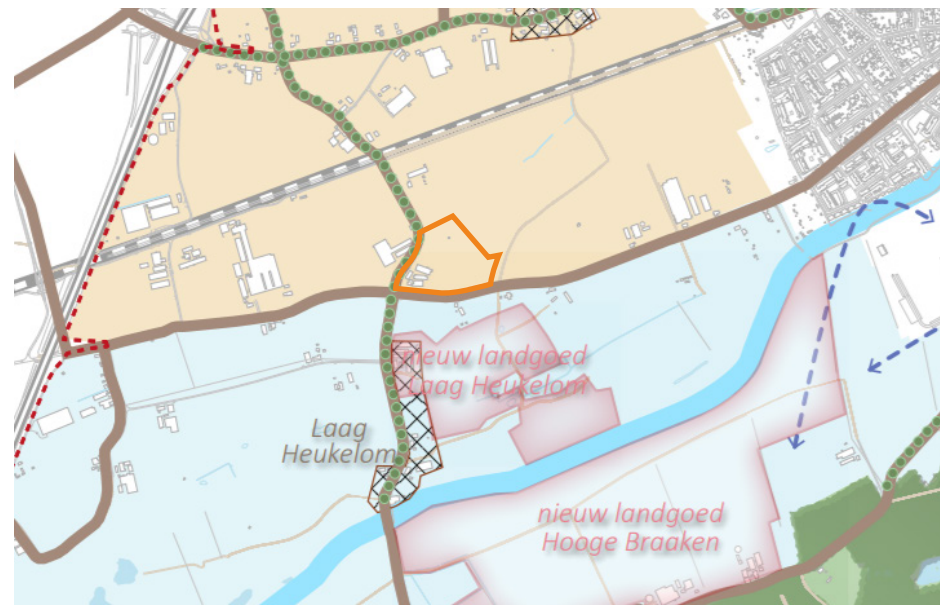
Hieronder is omschreven wat de kenmerken en kwaliteiten zijn van het landschap van dit gebied.

Toen de behoefte aan grondareaal groeide werden na de akkercomplexen en de essen ook de verder weg gelegen gronden ontgonnen. Dit werd niet meer gezamenlijk vanuit het dorp gedaan, maar individueel. De grond werd vanuit één of enkele boerderijen ontgonnen, waarbij ieder perceel omgeven werd met beplanting. Hierdoor is een kleinschalig landschap ontstaan met verspreide boerderijen en veel perceelbeplanting, zoals houtwallen en hagen. Dit coulisselandschap is zichtbaar aan de west- en noordzijde van Oisterwijk tussen de dorpskern en de N65. In de wijken ten noorden van het centrum van Oisterwijk zijn nog enkele hoeven terug te vinden als historische elementen uit het verleden. Kenmerkende elementen zijn de Oisterwijkse molen en het buurtschap Hoog-Heukelom, met karakteristieke boerderijen uit de 19de eeuw. Tegenwoordig zijn er veel boomkwekerijen in dit gebied aanwezig.

Kwaliteiten van het gebied

- Kleinschaligheid;
- Kavels omgeven door perceelbeplanting (bomenrijen, houtwallen en hagen);
- Afwisseling tussen open en gesloten;
- Karakteristieke hoeven;
- Wegen met laanbeplanting.

**'COULISSEN LANDSCHAP MET
BOMENRIJEN HOUTWALLEN EN
HAGEN RONDOM DE PERCELEN'**



landschappelijke waardenkaart (omgevingsvisie Oisterwijk)



basiskaart

- gemeentegrens
- bebouwd gebied
- snelweg
- spoorweg
- water
- + verkavelingspatroon

Landschapseenheden

- coulisselandschap
- beekdal
- bossen, heide en vennen
- oude akkercomplexen
- esdorpenlandschap
- jonge heide ontginningen

waardevolle elementen

- historische bebouwingsconcentraties
- dijk
- waardevolle zichtlijn
- historische hoofdweg
- hoofdgroenstructuur
- historische groenstructuur voor zover niet in beekdal of bebost stufstandcomplex gelegen
- molen + biotoop
- dorpsentree
- landschappelijke parels
- plangebied

3 Gewenste ontwikkeling

Momenteel beschikt Heukeloms Hoefke over een groepsaccommodatie in totaal 25 kampeerplaatsen. De doelgroep betreft met name gezinnen met jonge kinderen en senioren vanaf 55 jaar en ouder met caravans en campers. De tussengroep, namelijk gezinnen met oudere kinderen dan wel jonge volwassenen is een groep, waarop het Heukeloms Hoefke zich niet richt. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de bebouwing en inrichting van de voorgestane ontwikkeling van de mini-camping.

Camping Heukeloms Hoefke wil de camping uitbreiden naar 50 kampeerplekken gericht op de gezinnen met jonge kinderen en de senioren met caravans en campers. Een belangrijk onderdeel betreft ondermeer het ruimte bieden aan senioren met een camper. De campermarkt is vanaf de jaren 2000 sterk in beweging. In 2010 waren er nog 60.000 campers in Nederland. Momenteel stijgt dit aantal naar 120.000 campers, die veelal buiten de seizoenperiodes kamperen en een aantal dagen genieten van rust en ruimte. Zij bezoeken met name de cultuurhistorische zaken in de dorpen en steden en verplaatsen zich veelal per fiets (e-bike). Het bestedingspatroon van deze groep spitst zich toe op de lokale supermarkten en de horeca. Zij genieten volop van de Brabantse rust en ruimte en het landschap (bijvoorbeeld door te fietsen of te wandelen).

Heukeloms Hoefke wil enerzijds tegemoet komen aan de wensen van de bestaande kampeers en daarnaast ruimte bieden aan de groeiende vraag van gezinnen met jonge kinderen en senioren met campers en caravans.



plattegrond (schetsmatig) gewenste ontwikkeling (bron: MILON - augustus 2019)

4 Landschappelijk inpassingsplan

Uitgaande van het beleid uit de omgevingsvisie past een uitbreiding van de kleinschalige camping in combinatie met natuur/landschapsontwikkeling goed binnen het beleid. Om ervoor te zorgen dat de camping op een landschappelijke en duurzame manier wordt ingericht is op de volgende pagina de tekening van het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd.

De inrichting is gebaseerd op de landschappelijke waarden en historie van het gebied. Het doel is om het initiatief als geheel in het landschap op te nemen.

Onderdelen van het landschappelijk inpassingsplan zijn:

1. aanleggen van voedsel/speelbos
2. aanleggen van bloemrijk grasland met wandelpad en retentievijver
3. aanplanten van landschappelijke boom/boomgroep
4. aanplanten van knotwilgenrij
5. aanplanten van bomenrij (historische groenstructuur)
6. aanplanten van boomgaard
7. aanplanten van vogelbosjes
8. aanplanten van beukenhagen
9. creëren van zichtlijnen van en naar het landschap

1. voedselbos voor 'productie' en educatie



Campinggasten kunnen hier hun eigen voedsel plukken. De biodiversiteit van een voedselbos is erg hoog. Dit draagt bij aan het diverse ecosysteem.

2. bloemrijk grasland met wandelpad



Aan de noordzijde van de camping ontstaat natuurontwikkeling door het inzaaien van bloemrijk grasland. Ook ligt hier een verlaging in het landschap voor waterberging.

3. landschappelijke boomgroep



Solitaire boom/boomgroepen zijn vaak markante herkenningspunten in het landschap. Ze zijn van belang als broedplaats voor vogels. Diverse andere vogels gebruiken deze bomen als uitkijkplaats.

4. knotwilgenrij op perceelsgrens



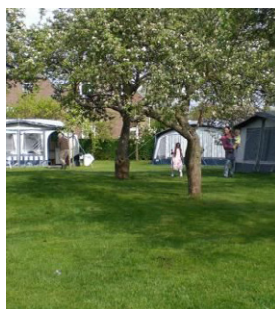
Knotwilgen zijn van landschappelijk waarde en worden vaak terug gezien aan de waterkant of op perceelsgrenzen.

5. bomenrij



Op oude kaarten is een groenstructuur zichtbaar die door de aanplant van deze bomenrij wordt hersteld. Naast historie is de bomenrij waardevol voor diverse flora en fauna, zoals worden ze vaak gebruikt als oriëntatiemiddel door vleermuizen.

6. kamperen onder de boomgaard



De bomen vormen een kenmerkend landschapselement voor de zandgronden en bieden beschutting voor de kampeerplaatsen. Daarnaast zijn ze waardevol voor diverse vogels en insecten.

7. vogelbosje van inheems struweel



Het vogelbosje biedt in het voorjaar een nestplaats en in de zomer en najaar een voederplaats voor vogels. Het bestaat uit heesters en bomen die allen vruchten of bessen dragen.

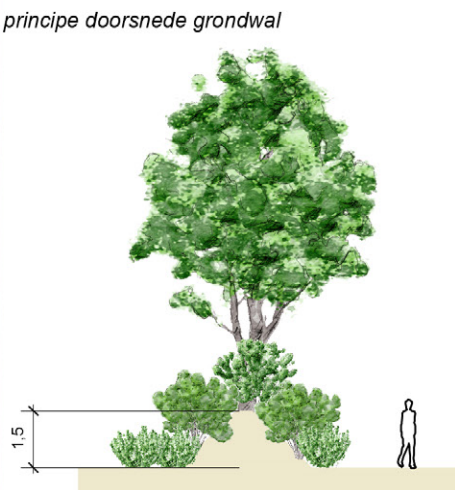
8. beukenhaag



De afscheidingen op het terrein zullen natuurlijk ogen. Zo wordt er gebruik gemaakt van schapenhekjes, beukenhagen en struweelhagen.



- LEGENDA
- beukenhaag
 - bloemrijk grasland
 - poel/retentievijver
 - wandelpad in bloemrijk grasland
 - bebouwing
 - zichtlijn naar het landschap
 - kampeerplaats
 - bestaande bomen
 - bestaand struweel
 - plangebied uitbreiding camping



PROJECT: MINICAMPING HET HEUKELOMS HOEFKE					
LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN					
OPDRACHTGEVER	Heukeloms Hoefke				
PROJECTADRES	Laag Heukelomseweg 5, Heukelom				
DATUM	23-8-2023				
PROJECTNUMMER	22355	TEKENING NR.	2	Formaat	ISO A3
GETEKEND DOOR	BS	PROJECT. VERANTW	KvH	Schaal	1:1000
dolmans landscaping group				T (040) 295 29 90 F (040) 284 02 78 www.dolmanslp.com info@dolmanslp.com	
l+p ontwerpers en adviseurs				Urkhovenseweg 39a, Eindhoven	

5 Borging kwaliteitsverbetering van het landschap

Onderhavig plan voorziet zowel in de vestiging en uitbreiding van een recreatief bedrijf, als in een kwaliteitsverbetering van het terrein zelf. Daartoe is aan de noordzijde de bestemming 'natuur' gelegd en voorziet het plan in een landschapsinpassingsplan. In artikel 4.3 sub d van het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Voor de kwaliteitsverbetering zal 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moeten worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de huidige situatie rust op het woon- en kampeergedeelte de enkelbestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'Kampeerterrein', 'Verblijfsrecreatie', 'Archeologie 4' en 'Bouwaanduiding'. Op achterliggend gebied vigeert de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Archeologie 4'.

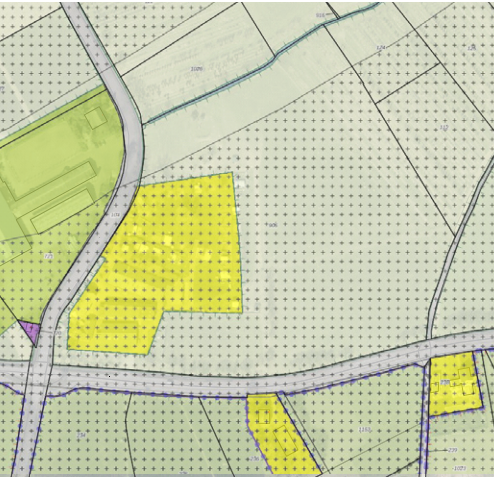
In de toekomstige situatie komen de bestemmingen wonen en agrarisch te vervallen. Deze worden omgezet naar de enkelbestemming 'Natuur' en de enkelbestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' met de aanduidingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Specifieke bouwaanduiding – 1' en 'Specifieke bouwaanduiding – 2'

Om de financiële verplichting omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap vast te stellen is een berekening uitgevoerd van de huidige en de toekomstige waarde van het perceel. In de tabel op de volgende pagina is de verandering van het bestemmingsplan cijfermatig c.q. financieel inzichtelijk gemaakt.



5.1 Financiële onderbouwing perceelwaarde

huidige situatie bestemmingsplan



toekomstige situatie bestemmingsplan



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

Natuur

Recreatie - Verblifsrecreatie

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

geluidwal

Bouwaanduidingen

specifieke bouwaanduiding - 1

specifieke bouwaanduiding - 2

tabel met huidige en toekomstige bestemmingsoppervlaktes en waardes van deze oppervlaktes

Bestemming	Oppervlak (m²) huidige situatie	Oppervlak (m²) toekomstige situatie	Grondprijs €/m²	Oppervlak (m²) toekomstige situatie
Enkelbestemming 'wonen' en de aanduiding 'bouwvlak', 'kampeerterrein', 'verblifsrecreatie', 'Archeologie 4'	10667		€ 350,00	€ 3.733.450,00
Enkel bestemming 'agrarisch' met aanduiding 'archeologie 4'	35466		€ 6,00	€ 212.796,00
HUIDIGE WAARDE PERCEEL				€ 3.946.246,00
Enkelbestemming 'Recreatie-verblifsrecreatie' met de aanduiding 'waarde - archeologie 4 en 'specifieke bouwaanduiding- 1' en 'specifieke bouwaanduiding -2'		11067	€ 40,00	€ 442.680,00
Enkelbestemming 'Recreatie-verblifsrecreatie' met de aanduiding 'waarde - archeologie 4'		21802	€ 12,50	€ 272.525,00
Enkelbestemming 'natuur'		13264	€ 120	€ 15.916,80
TOEKOMSTIGE WAARDE PERCEEL				€ 731.121,80

Totaal oppervlak

46.133

46.133

Totale waardevermeerdering

€ -3215.124,20

20% van waardevermeerdering

€ -643.024,84

Op naastgelegen afbeelding is de verbeelding van het huidige-enhettoekomstige(gewenste)bestemmingsplan weergegeven. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt krijgt de grond ook een andere waarde.

Uit de waardeberekening in naastgelegen tabel blijkt dat het terrein een afwaardering ondergaat met de bestemmingsplanwijziging. Er treed een waardevermindering op in plaats van een waardevermeerdering.

Ondanks deze gegevens zal het terrein wel een kwaliteitsverbetering ondergaan zodat deze passend is in het omliggende landschap.



Om inzichtelijk te maken welke plandelen onder de nieuwe verbeterde inrichting vallen en welke plandelen als kwaliteitsverbetering worden gezien is naast de afbeelding toegevoegd. Op deze manier wordt planologisch en financieel onderscheid gemaakt.

- landschappelijke inrichting
- kwaliteitsverbetering van het landschap

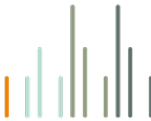
Colofon

Initiatiefnemer:	Heukeloms Hoefke Laag Heukelomseweg 5 5059 AN Heukelom
Opdrachtgever:	de heer J. van Rijsewijk
Projectlocatie:	Laag Heukelomseweg 5 - sectie H 906 (45.605 m ²)
Opdrachtnemer:	Dolmans l+p ontwerpers en adviseurs Urkhovenseweg 39a 5641 KA Eindhoven
Contactpersoon:	Koen van Ham Koen.van.ham@dolmanslp.com + 31 (0)40 295 29 90
Datum:	24-08-2023

Dolmans landscaping group
L+P ontwerpers en adviseurs

Urkhovenseweg 39a
5641 KA Eindhoven

telefoon (040) 295 29 90
website www.dolmanslp.com

dolmans
landscaping group 
l+p ontwerpers en adviseurs