

Heidepark Oisterwijk | *Structuurschets met toelichting en landschappelijke inpassing*



Aveco de Bondt

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Versie: 171512_AdB_MEM_0000_v3.0_structuurschets en landschappelijke inpassing

Datum: 25 april 2025



Inhoud

1 Context	4
2 Landschapsanalyse	5
3 Structuurschets	12
4 Sferen	14
5 Bijlage	17
- <i>Landschappelijk inpassingsplan</i>	
- <i>Berekening kwaliteitsverbetering landschap</i>	

1 | Context



Topografische kaart met aanduiding plangebied (bron:topotijdreis.nl)

Aan de Duinenweg 4 in Oisterwijk bevindt zich recreatiepark De Reebok. Het recreatiepark ligt op de scheidslijn tussen enerzijds de Oisterwijkse Bossen en Vennen en anderzijds De Kampina. Het realiseren van een adequate verbindingszone tussen beide gebieden is op dit moment niet mogelijk, gelet op de situering van De Reebok precies op de grens. Om die reden wenst de gemeente Oisterwijk het park te verplaatsen naar een locatie aan de Oirschotsebaan, waar Heidepark Oisterwijk zal worden ontwikkeld. Dit wordt een ruim opgezet vakantiepark met veel aandacht voor natuurbeleving en duurzaamheid.

Om het park in te passen in de omgeving is een goede kennis van het landschap essentieel. Om die reden is het voorliggende document opgesteld.

Op basis van een landschapsanalyse zijn uitgangspunten voor een ontwerp geformuleerd. Deze zijn vervolgens samengevoegd tot een structuurschets. De structuurschets die in dit boekwerk wordt getoond schetst het planvoornemen op hoofdlijnen en sluit daarmee aan op de fase waarin het proces zich bevindt.

2 | Landschapsanalyse - *Huidige situatie*



Foto vanaf het pad ten zuiden van het NNN bos. Op de voorgrond o.a. wilde lijsterbes, zachte berk, brem en zomereik.



Foto vanaf de Oirschotsebaan met noordwestelijke kijkrichting op het plangebied.



Foto vanaf de Oirschotsebaan met zuidelijke kijkrichting op het plangebied.



Foto vanaf het pad ten zuiden van het NNN bos. Op de voorgrond o.a. grove den, zomereik, wilde lijsterbes, klimop en braam.

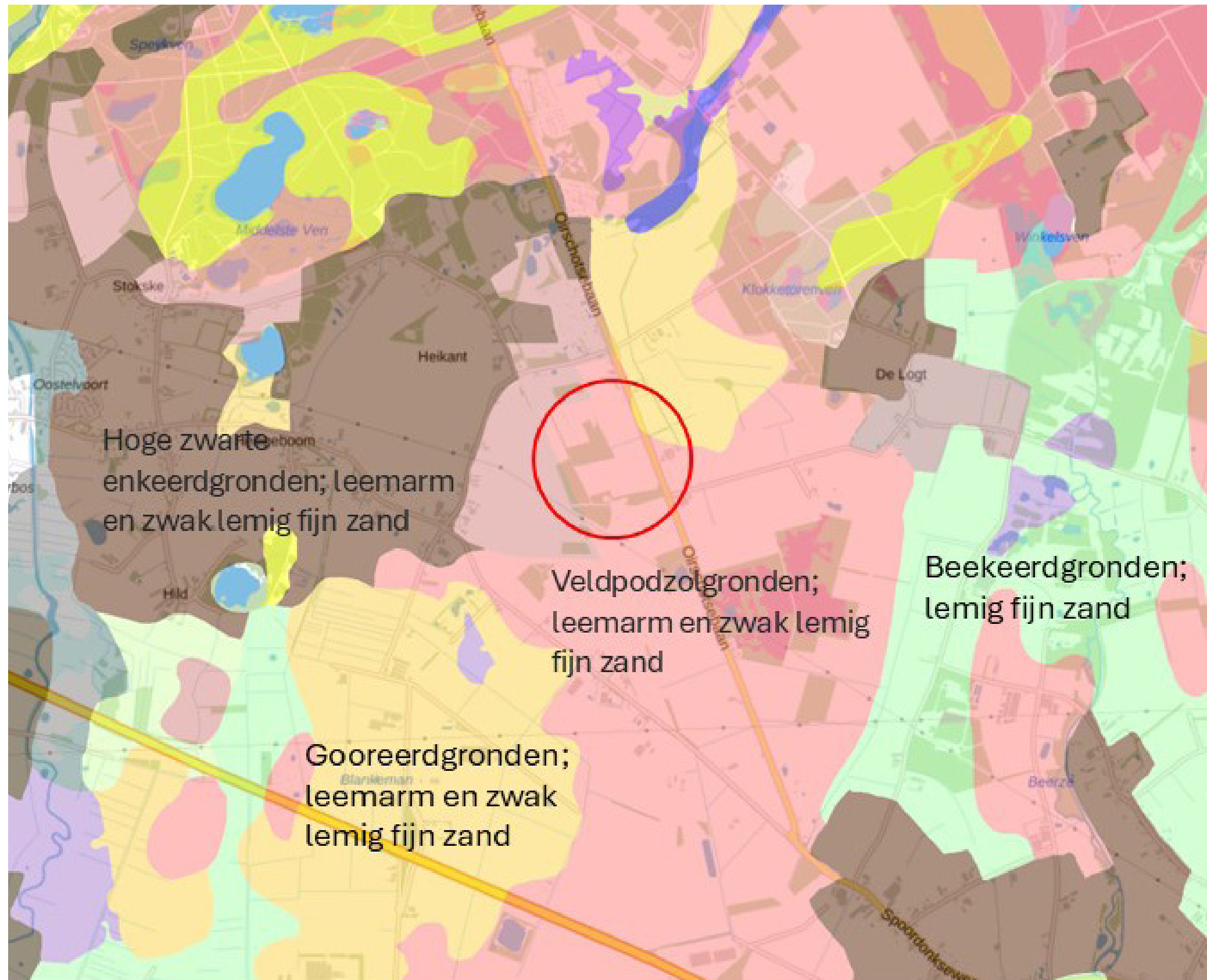
Het plangebied is gelegen aan het kruispunt van de Oirschotsebaan en de Kollenburgsebaan, ten zuiden van de kern Oisterwijk. Het perceel is in gebruik als akker en grenst met de westzijde aan een bosperceel dat onderdeel is van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Oirschotsebaan is een lange doorgaande rechte weg. Haaks op deze weg loopt de Kollenburgsebaan die bestaat uit een zandpad. Beide straten zijn voorzien van laanbeplanting met zomereik en grove den. Het bosperceel bestaat uit typisch gebiedseigen/potentieel natuurlijke vegetatie zoals grove den, wilde lijsterbes en zachte berk.



Kaart met locaties Natuurnetwerk Nederland (NNN)

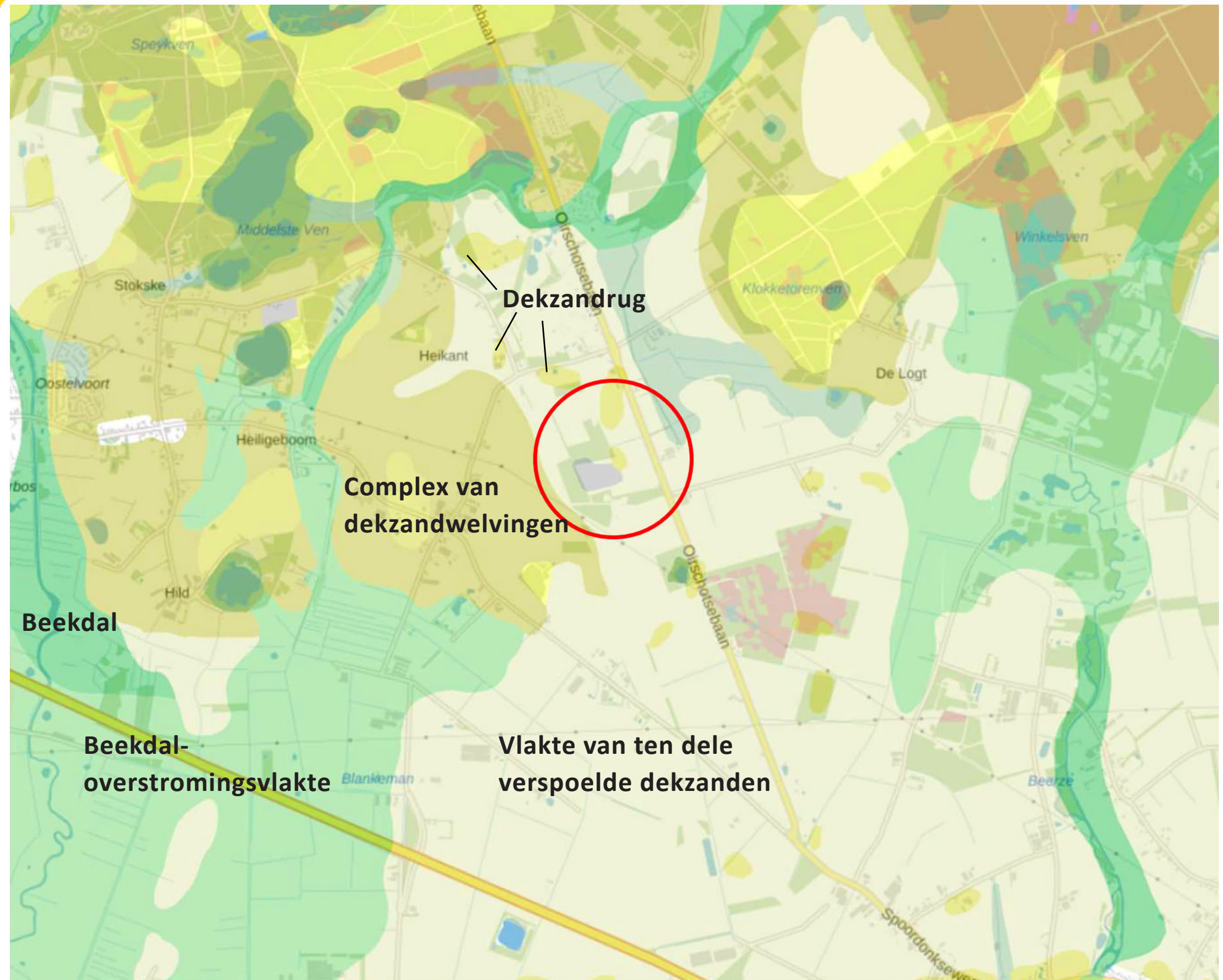
2 | Landschapsanalyse - Bodem



- o Het plangebied is gelegen in het zandlandschap op veldpodzolgronden (leemarm en zwaklemig fijn zand).
- o Veldpodzolgronden duiden op heide/woeste gronden die zijn ontgonnen, zie historische kaarten.
- o Kenmerken van dit type landschap zijn onder andere een kleinschalig landschap, een (vaak) onregelmatig blokvormige verkaveling, de aanwezigheid van bos, perceelrandbegroeiingen en houtwallen.
- o Depotentieel natuurlijke vegetatie van deze omgeving is een berken-eikenbos; een associatie uit het zomereik-verbond. Veel voorkomende gebiedseigen soorten zijn onder andere zomereik (*Quercus robur*), zachte berk (*Betula pubescens*), grove den (*Pinus sylvestris*), wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en sporkehout (*Frangula alnus*). Dit zijn tevens soorten die allen voorkomen in het Natuurnetwerk Nederland bos rondom het plangebied, zie foto's pagina 5.

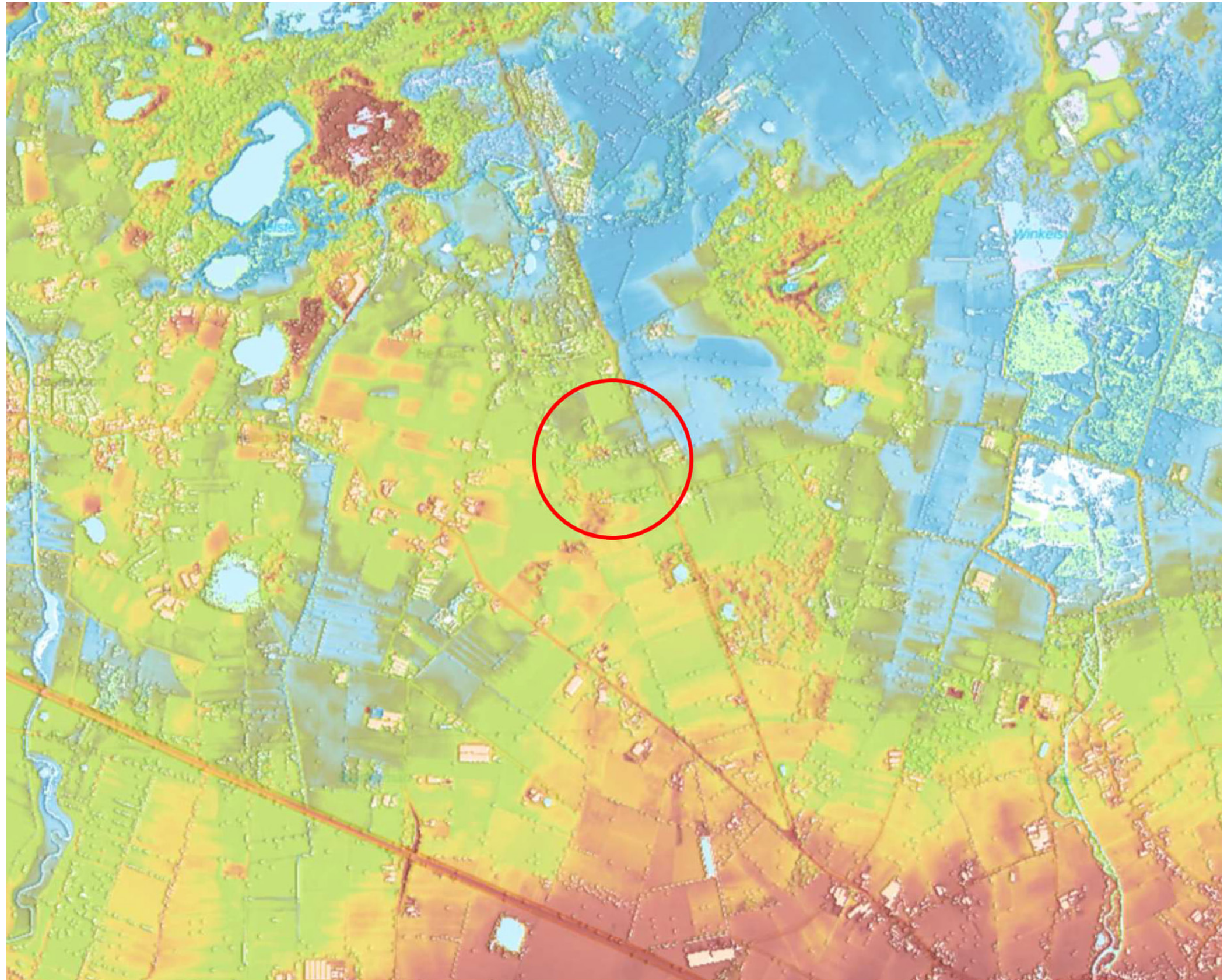
2 | Landschapsanalyse - Geomorfologie

- o Door de invloed van rivieren zijn zowel ten oosten als ten westen van het plangebied beekdalen en beekdal-overstromingsvlaktes ontstaan (groene kleur).
- o Het plangebied is gelegen op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Dit is ontstaan doordat eertijds smeltende sneeuwmassa's dekzand elders hebben opgenomen en op deze locatie hebben afgezet.
- o Ten westen is een complex van dekzandwelingen aanwezig en ten noorden een aantal dekzandruggen. Deze landvormen zijn ontstaan door de afzetting van de wind.



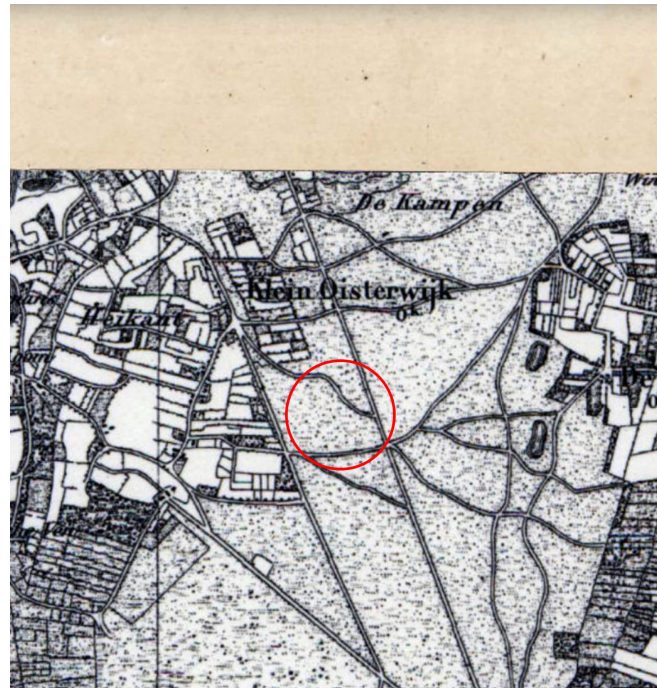
2 | Landschapsanalyse - Hoogteligging

- o Het plangebied is op circa +10 N.A.P. gelegen. Zoals aan de groene kleur op de kaart te zien is, is dit een 'neutrale' hoogte in de omgeving.
- o Het hoog gelegen gebied (rode kleur) ten zuiden van het plangebied is de flank van de dekzandwieling waarop Oirschot is gelegen.
- o Beekdalen zorgen voor laagtes in het landschap. Ten oosten van het plangebied ligt het beekdal van de Beerze, ten westen die van de Reusel en van noordoost naar zuidwest loopt de Rosep.
- o Diverse kleinere dekzandruggen zorgen voor glooiingen in het landschap ten oosten van het plangebied.

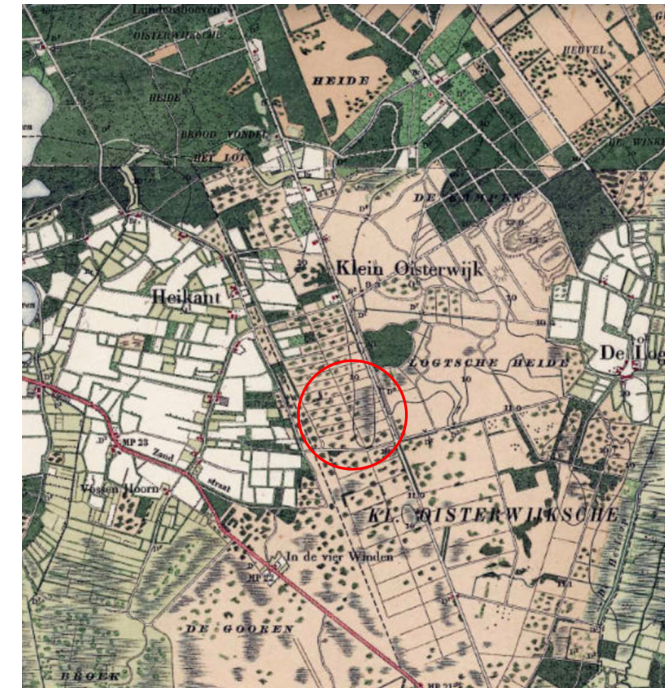


2 | Landschapsanalyse - *Historie*

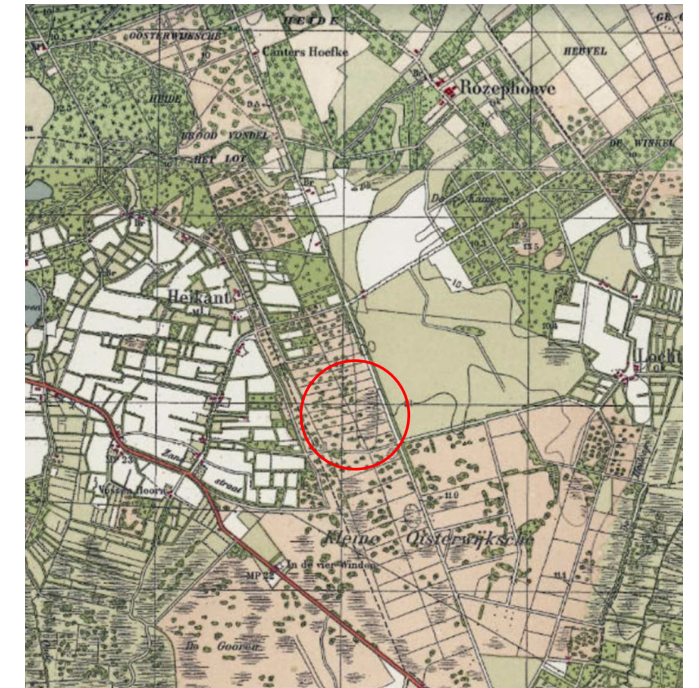
- o Gedurende de jaren is de heide voor het grootste gedeelte verdwenen. Enkele gebieden zijn behouden gebleven.
- o De blokvormige verkaveling, als resultaat van de ontginningen, zijn grotendeels verdwenen als gevolg van de ruilverkaveling. De kavels waren redelijk groot en werden daarna kleiner. Nu zijn ze op sommige plekken nog groter dan oorspronkelijk.
- o Bossen zijn karakteristiek voor het landschapstype en zijn over het algemeen goed behouden gebleven. Bospercelen als landschapselement zijn daarom van grote waarde.
- o De historische infrastructuur is gedurende de jaren nagenoeg in stand gebleven.
- o Met het vergelijken van de kaarten 1960, 1970 en die van het heden is te zien dat er nabij het plangebied diverse heidegebieden zijn hersteld. Gebieden die op de kaart van 1970 zijn verdwenen zijn op de kaart uit het heden terug.



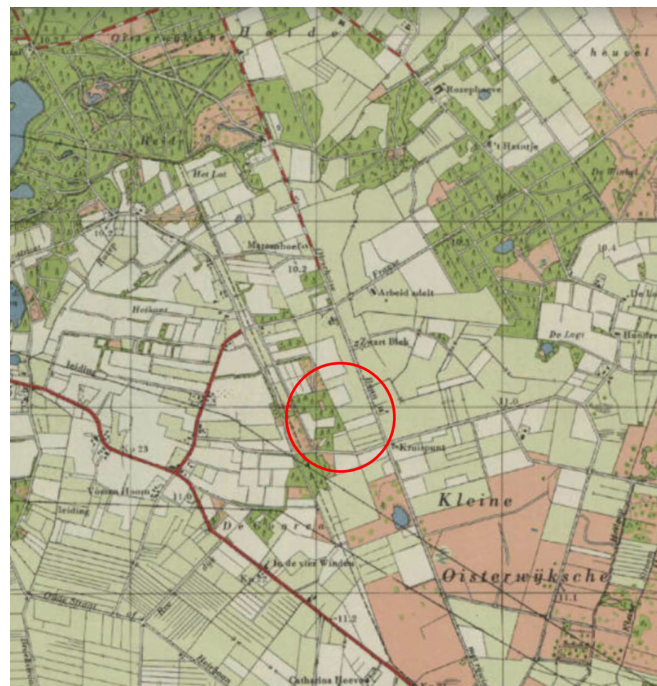
1880



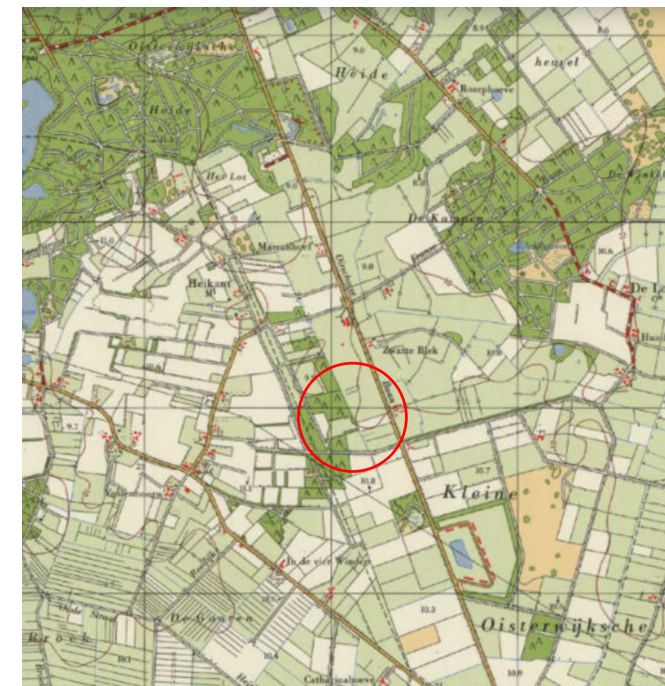
1920



1950



1960



1970



Heden

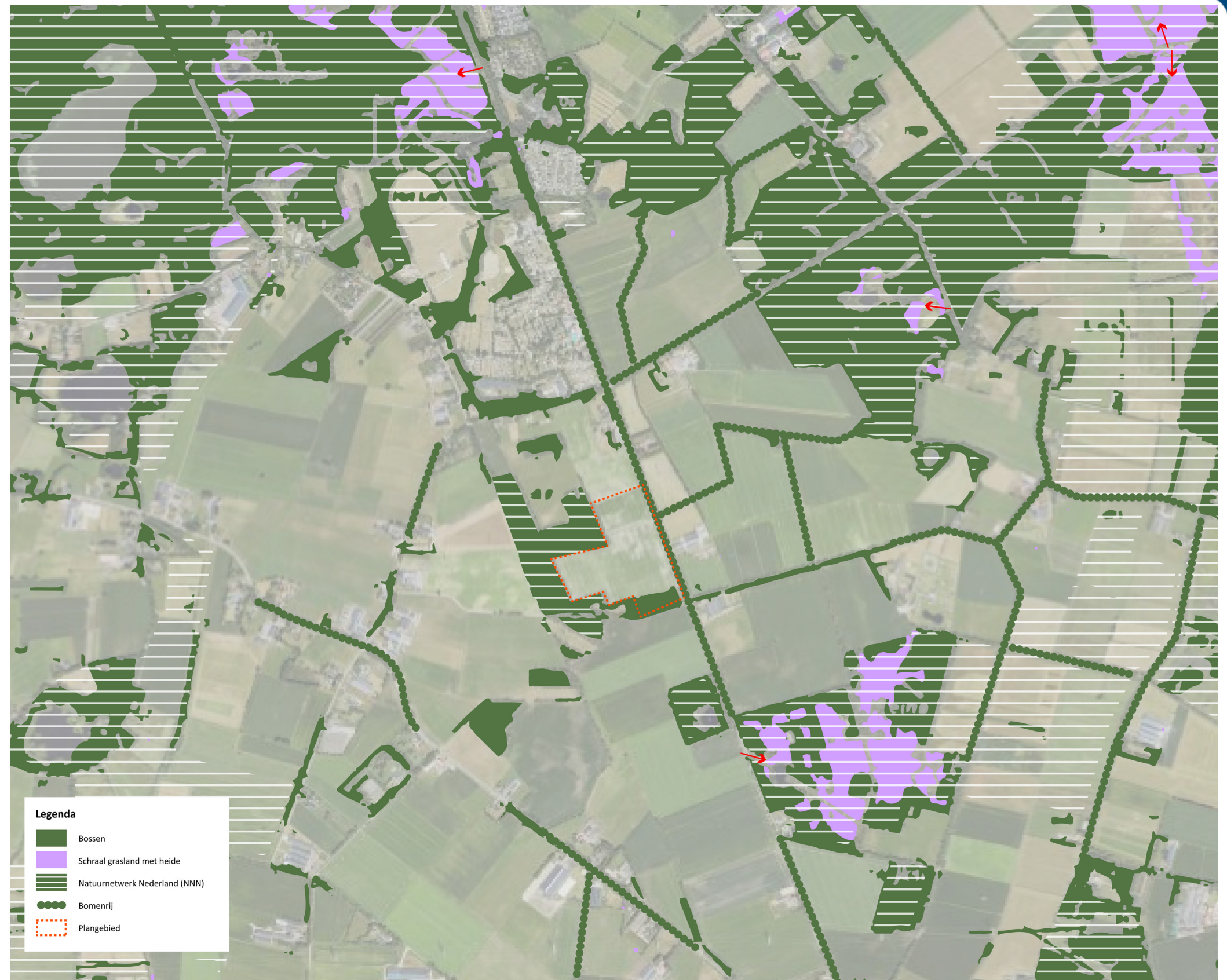
2 | Landschapsanalyse - *Water*

- o In het plangebied is een A en B-watergang aanwezig. Beide watergangen worden ingepast. Bij een A-watergang is het waterschap verantwoordelijk voor het onderhoud en is een beschermingszone van 5 meter van kracht. Afhankelijk van de situatie bevindt de beschermingszone zich aan één of weerszijden van de A-watergang.
- o In het kader van water en bodem sturend is onderzocht waar eventueel water blijft staan na een piekbui. (bron: klimaateffectatlas/atlas van de leefomgeving)



2 | Landschapsanalyse - Groen

- o Bossen en heide zijn karakteristiek voor het landschap.
- o Het landschap heeft een half open karakter door de afwisseling van bospercelen en agrarisch grondgebruik.
- o Wegen worden begeleid door bomenrijen.
- o Watergangen langs perceelsgrenzen worden incidenteel begeleid door bomenrijen.
- o Heidegebieden zijn grotendeels verdwenen. In de omgeving zijn nog enkele schrale graslanden met heide in stand gebleven. Deze gebieden zijn omzoomd met bosschages die enkele doorzichten bevatten (zie rode pijlen op kaart).



3 | Structuurschets

Zoals in hoofdstuk 1 is benoemd toont de structuurschets die in dit boekwerk gepresenteerd wordt het initiatief op hoofdlijnen. Hieronder de belangrijkste dragers voor de nadere uitwerking van het plan Heidepark Oisterwijk;

1. In zone 1 (zie kaart hiernaast) worden maximaal 200 recreatie-eenheden gesitueerd. Afhankelijk van de markt zullen recreatie-eenheden van 45 m² tot 90 m² ingepast worden. Het daadwerkelijk aantal te realiseren eenheden is afhankelijk van de gekozen grootte. Ten behoeve van de ontsluiting van de eenheden is een indicatieve ontsluitingsstructuur en locaties voor geclusterd parkeren aangegeven. Door middel van deze structuur kunnen de recreatie-eenheden efficiënt worden ontsloten, waarmee er voldoende ruimte blijft voor een robuuste groenzone midden op het park. Door middel van geclusterd parkeren wordt de verharding rondom de recreatie-eenheden zo veel mogelijk ingeperkt.
2. Een robuuste overgangszone tussen het NNN bos en alle functionaliteiten op het park. De afstand tussen de recreatie-eenheden en het NNN bos is 20 meter. Recreatie-eenheden mogen gedeeltelijk in deze zone gesitueerd worden, met een minimum afstand van 8 meter tot de rand van het natuurnetwerk.

3. Daar waar het plangebied niet aan het bos grenst is een brede zone ten behoeve van landschappelijke inpassing voorzien. Door middel van een dichte rand rondom het plangebied wordt het plangebied vanaf de buitenzijde visueel een bosperceel. De rand wordt vormgegeven als een houtwal. Enkele zichtlijnen vanaf de Oirschotsebaan verklappen de ligging van een recreatiepark, maar worden voornamelijk gericht op de heidevelden.
4. Ten behoeve van recreatie en gezondheid wordt een voedselbos aangelegd. De initiatiefnemer is gestart met de aanplant van diverse eetbare bomen en struiken op deze locatie. Het voedselbos vormt geen onderdeel van de landschappelijke inpassing.
5. De ligging van de waterberging is gesitueerd waar volgens de piekbuienkaart water blijft liggen na hevige regenval.
6. Met de toepassing van schraalgrasland met heide wordt gerefereerd naar de historie van het gebied. De locatie van dit natuurdoeltype binnen het plangebied hangt samen

met de locatie van de waterberging. Beide elementen zijn gebaat bij ruimte die extensief wordt gebruikt. De wijze waarop heide realiseerd gaat worden zal in een volgende fase nader uitgewerkt worden.

7. De bestaande A-watergang met bijbehorende beschermingszone wordt ingepast.

8. De locatie van het hoofdgebouw is nabij de hoofdentree van het park en de daaraan gelegen parkeerplaats gesitueerd.

Tot slot gelden de regels in het bestemmingsplan als uitgangspunten voor nadere uitwerking.

Ter verduidelijking van de situering van de recreatie-eenheden binnen deze structuurschets wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de diverse zones en daarbij te creëren sferen binnen het plan.

Analyse samengevoegd tot
uitgangspunten



Alle nieuwe groenstructuren
refereren naar en sluiten aan
op de karakteristieken van het
omliggende landschap.

4 | Sferen - *locaties*

Binnen de uitgangspunten van de structuurschets zijn twee verschillende zones te herkennen waarin de recreatie-eenheden zullen worden gesitueerd, namelijk;



Beschut tussen de bomen



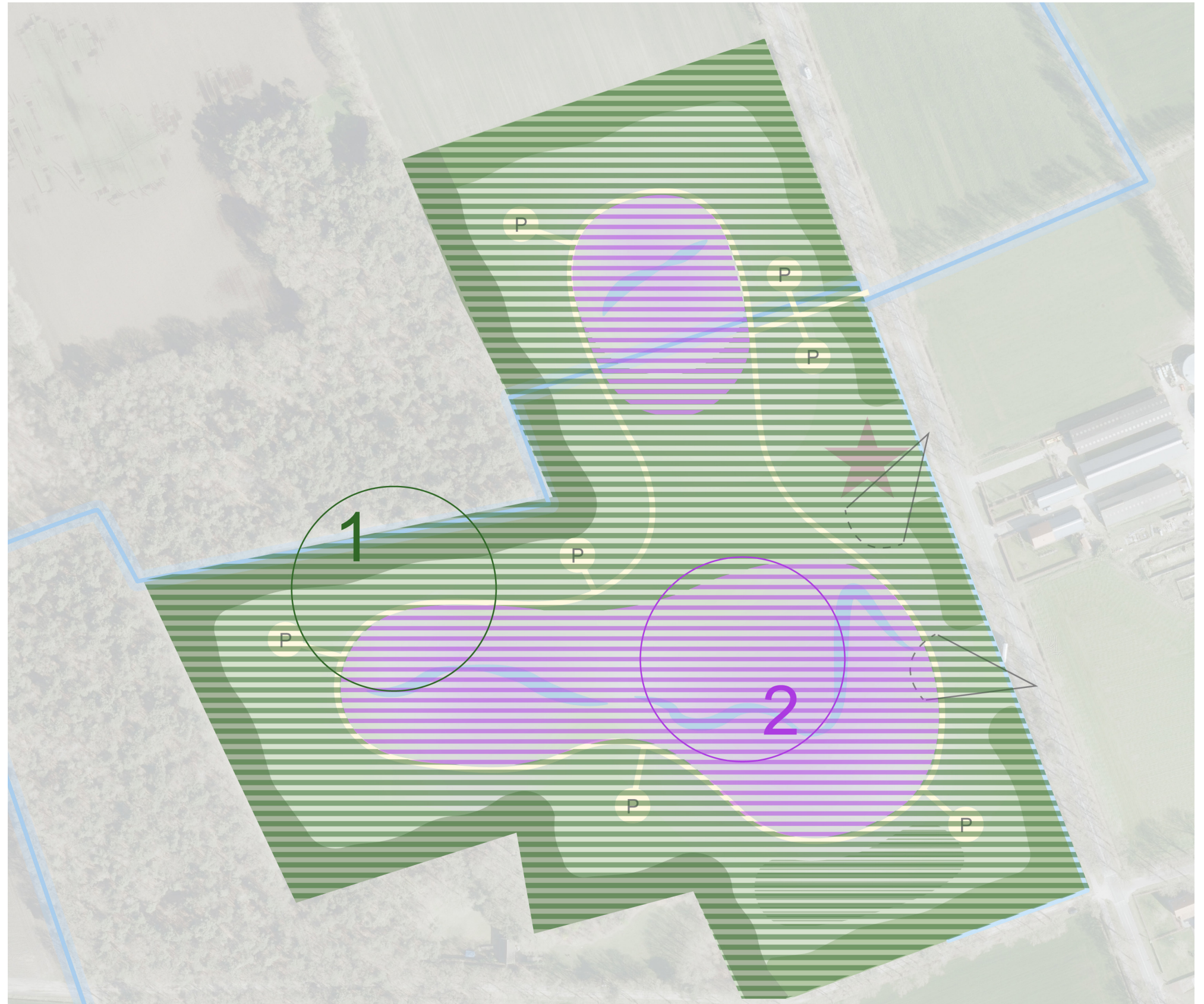
Op de open schrale graslanden met heide

Voor beide zones geldt dat door middel van het parkontwerp getracht wordt de gebruikers zo veel als mogelijk te sturen om te voorkomen dat in kwetsbaar groen gerecreëerd zal worden. Dit wordt gewaarborgd door er onder andere voor te zorgen dat gebruikers weten welke plekken geschikt zijn voor intensief gebruik. Bijvoorbeeld door middel van ontworpen zichtlijnen op speelplekken vanaf de eenheden en door de speelplekken langs de hoofdontsluitingsstructuur te situeren.

Tevens zal rekening worden gehouden met de afstand tot de eenheden, de hoeveelheid speelplekken en de grootte ervan zodat er ruimte is voor badminton, voetbal, etc.



Ruimte tussen de bomen en struiken voor recreatie (bron:Landal)

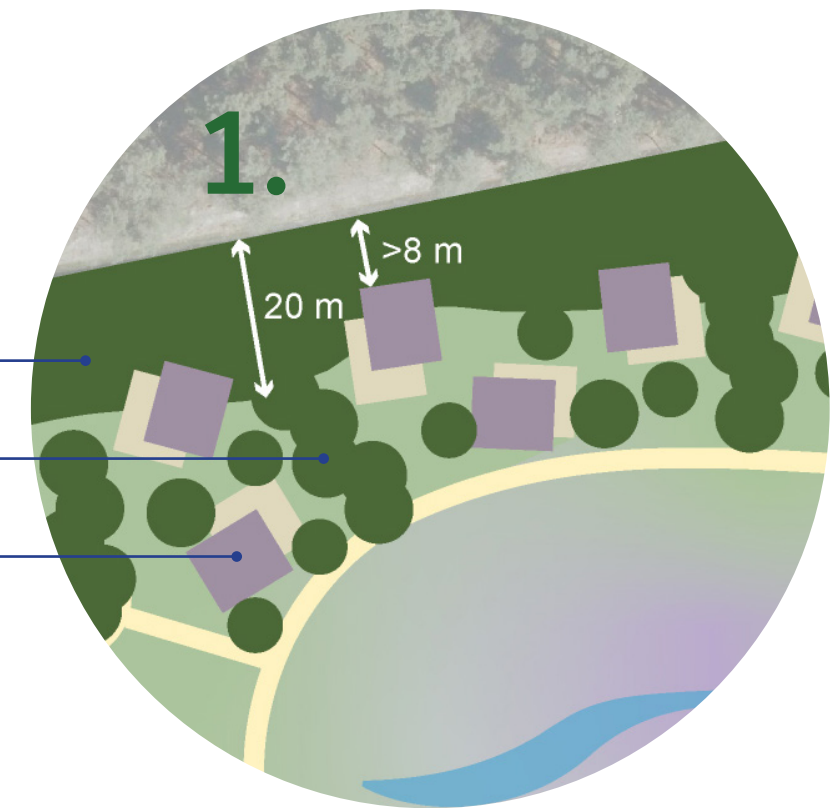


4 | Sferen - zone 1 beschut tussen de bomen

- o Binnen zone 1 vormen bomen en struiken de basis. Dit geeft deze zone een zeer besloten karakter in aansluiting op het NNN bos. Tussen de bosschages worden recreatie-eenheden speels en verdraaid ten opzichte van elkaar gesitueerd.
- o Elke recreatie-eenheid heeft een ruim opgezette buitenruimte en een duidelijke begrenzing van terras/natuur. Bomen, struiken en een kruidlaag grenzen direct aan de bebouwing en het terras.
- o Langs de randen van het plangebied vormt een zone van 20 meter de overgang tussen de omgeving en het recreatiepark. Recreatie-eenheden mogen gedeeltelijk in deze zone gesitueerd worden, met een minimum afstand van 8 meter tot de rand van het plangebied.
- o De nieuw te planten vegetatie is gebiedseigen en sluit aan bij het sortiment in het NNN bos. Dit bos bestaat uit soorten

zoals, zomereik, zachte berk, grove den, wilde lijsterbes en sporkehout. Dit sortiment zal worden gecombineerd met andere inheemse geschikte soorten ten behoeve van de biodiversiteit. De kruidlaag zal worden ingezaaid met een mengsel zoals O1 of O3 van Cruydt-Hoeck.

- o Plekken voor intensief gebruik zoals spelen en sporten zijn nooit in de overgangszone gelegen. Dit geldt ook voor de wandelpaden.



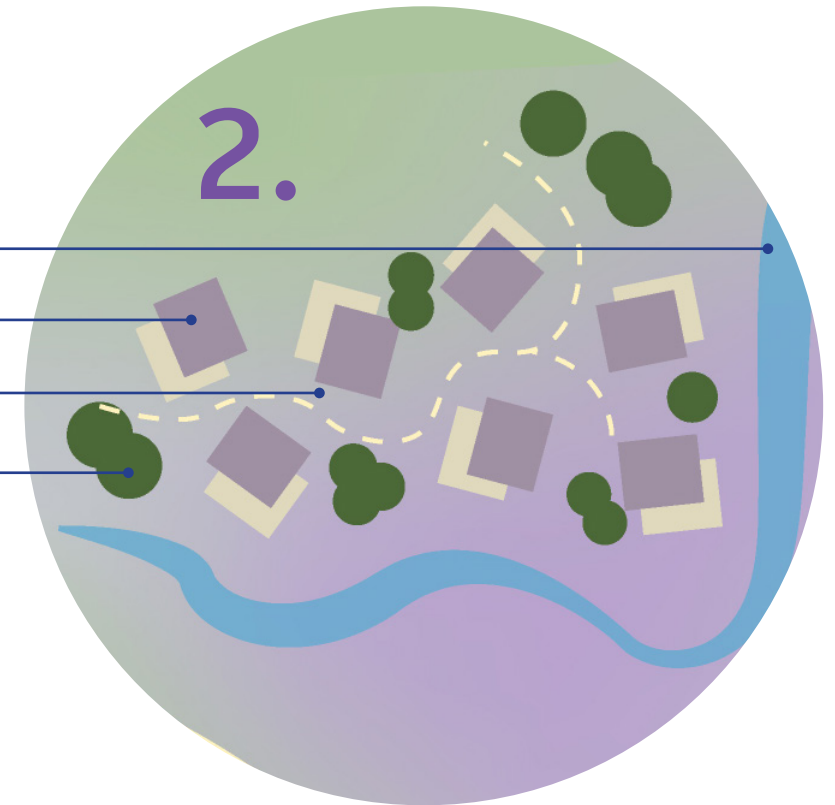
De combinatie van groentypen vormt de habitat van onder andere de Bonte Dennenschildwants, namelijk dennen aan de rand van heidevelden. Deze inheemse faunasoort wordt in een zeldzaam geval waargenomen in de omgeving van het plangebied (bron: waarnemingen.nl). Met de inrichting van het plangebied wordt bijgedragen aan de leefomgeving van de Bonte Dennenschildwants.

4 | Sferen - zone 2 op de open schrale graslanden met heide

- o Binnen zone 2 vormt schraal grasland met heide de basis. Dit geeft de zone een open karakter. In het grasland staan versnipperd solitaire bomen en kleine struikgroepen. In het grasland worden recreatie-eenheden speels en verdraaid ten opzichte van elkaar gesitueerd.
- o Elke recreatie-eenheid heeft een ruim opgezette buitenruimte en een duidelijke begrenzing van terras/natuur. Schraal grasland met heide grenst direct aan de bebouwing en het terras.
- o De in het plan aangewezen locaties voor waterberging zijn onderdeel van zone 2 en zullen qua uitstraling aansluiten op sfeer van schraal grasland met heide.
- o De nieuwe vegetatie zal bestaan uit een mengsel voor droge schrale gronden, zoals NGW3 van Cruydt-Hoeck. In een dergelijk mengsel kunnen eventueel heide zaden worden gemengd. De exacte realisatiemethode van heide zal in een latere fase worden uitgewerkt. Nabij de waterberging is een

mengsel voor moerasachtig schraal grasland, zoals NGW1 van Cruydt-Hoeck passend.

- o Met de solitaire bomen zal qua soortkeuze worden aangesloten op de gebiedseigen beplanting, passend bij de sfeer van een heidegebied, zoals zomereik en grove den. De kleine struikgroepen worden aangeplant met gebiedseigen soorten zoals wilde lijsterbes en sporkehout in combinatie met andere inheemse geschikte soorten ten behoeve van de biodiversiteit.
- o De plekken voor intensief gebruik zijn nooit in de schrale graslanden gelegen. Wandelpaden worden zo ontworpen (gepositioneerd en gedimensioneerd) dat het groen te beleven is zonder daarvoor van het pad af te hoeven.



Huisjes in schraal grasland met heide aan bosrand (bron: van Vliet)



Heideveld met solitaire bomen in combinatie met recreatie en bebouwing (bron: MOSS)

De combinatie van groentypen vormt de habitat van onder andere de Boscitroenzweefvlieg, namelijk een beschutte, zonnige omgeving met water in de buurt. Deze inheemse faunasoort wordt in een zeldzaam geval waargenomen in de omgeving van het plangebied (bron: waarnemingen.nl). Met de inrichting van het plangebied wordt bijgedragen aan de leefomgeving van de Boscitroenzweefvlieg.

5 | Bijlage - *landschappelijk inpassingsplan*

Verspreid over voorgaande hoofdstukken zijn aspecten van de landschappelijke inpassing voor het initiatief Heidepark Oisterwijk reeds toegelicht. In deze bijlage is landschappelijke inpassingsplan, dat na overleg met provincie is herzien, in zijn totaliteit toegevoegd.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het kruispunt van de Oirschotsebaan en de Kollenburgsebaan, ten zuiden van de kern Oisterwijk. Het perceel is anno 2025 in gebruik als akker en kenmerkt zich als open landschap van de jonge heideontginningen dat duidelijk zichtbaar is vanaf de Oirschotsebaan. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Oirschotsebaan, een lange recht weg voorzien van laanbeplanting (eiken) en een vrijliggend fietspad aan de zijde van het plangebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Kollenburgsebaan, een zandpad met laanbeplanting (eiken), en de hondenvereniging. Aan de west-, zuidwest- en noordwestzijde grenst het plangebied aan enkele bospercelen bestaande uit voornamelijk den en eik. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan het open landelijke gebied.

Landschappelijke inpassing is noodzakelijk voor de delen die vanuit de directe omgeving zichtbaar zijn. Hierbij gaat het dan met name om het zicht vanaf de Oirschotsebaan, Kollenburgsebaan en woningen in de directe omgeving. Daar waar het plangebied aan bestaande bospercelen grenst is geen noodzaak voor een landschappelijke inpassing, omdat de beoogde ontwikkeling hierdoor al voldoende aan het zicht onttrokken wordt.

Opzet landschappelijke inpassing

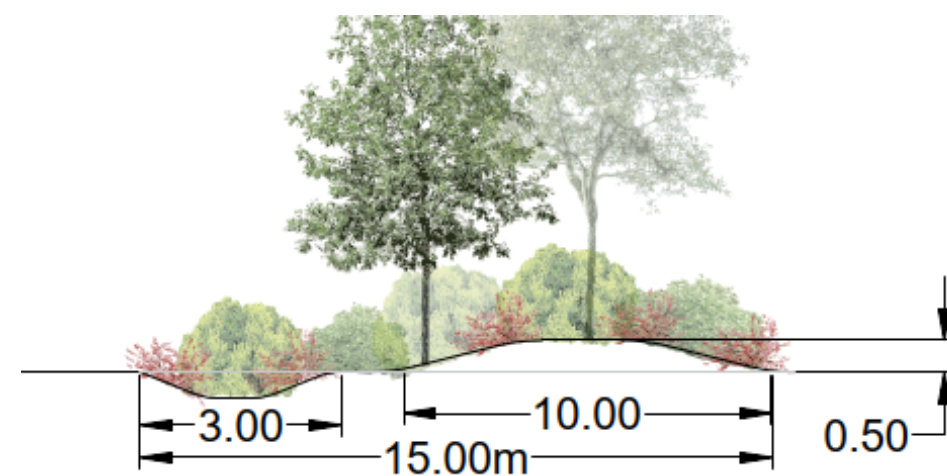
De basisgedachte voor de landschappelijke inpassing is om één samenhangend ontwerp te voorzien, dat zowel de omliggende bossen doorzet als een mogelijkheden biedt voor een logische aansluiting bij het recreatiepark.

De landschappelijke inpassing zal een brede groene buffer vormen tussen de weg en aangrenzende akkers enerzijds en het park anderzijds. Op een 10 tot 15 meter brede strook wordt een groene buffer gevormd, in de vorm van een grondwal met dichte hakhoutsingel met boomvormers waarlangs een greppel wordt voorzien om hemelwater te bergen/af te voeren. Door de opgaande beplanting op de wal worden de recreatieverblijven volledig uit het zicht onttrokken. Door de boomvormers wordt een visuele

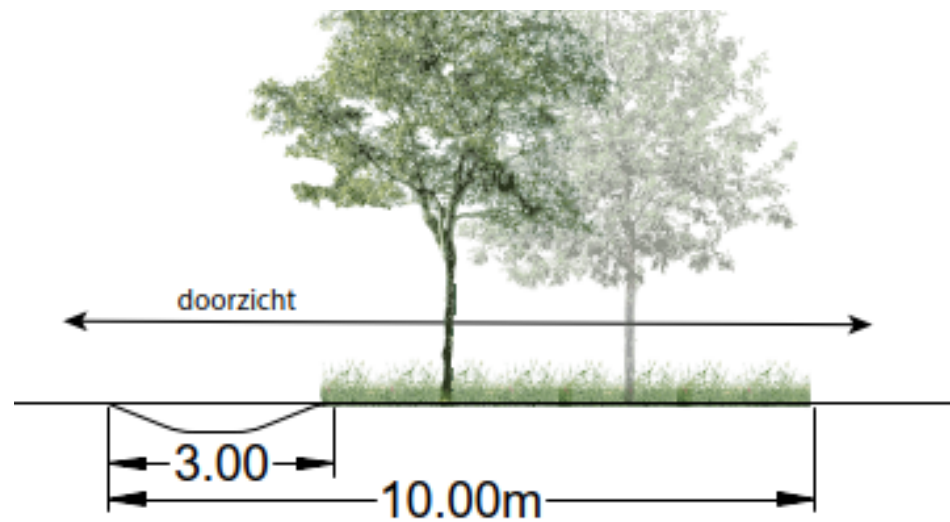
relatie gelegd tussen het aangrenzende bos en de houtwal. Deze bosstructuur zal ook doorgezet worden op het park, waardoor de houtwal uiteindelijk geen solitair groenelement wordt maar als bosrand onderdeel is van de totale groenstructuur.

Door de stevige inpassing van het park kent het aanzicht vanuit zowel het noorden, zuiden als westen een groen en eenduidig beeld. Aan de lange zijde aan de Oirschotsebaan, zal afwisseling ontstaan door enkele doorzichten. Hiermee is het centrale heidegebied op twee punten te beleven vanuit de omgeving, zoals dit vaak het geval is in dit type landschap.

Aan de hand van deze doorzichten is het park niet enkel verstopt achter een groene wal, maar wordt er ook een visuele verbinding gemaakt tussen beide werelden zonder direct zicht te hebben op recreatie-eenheden en overige functionaliteiten van een recreatiepark. Met dit principe ontstaat een aaneenschakeling van dichte groene houtwallen en open stukken met doorzichten aan de Oirschotsebaan. De bomenstructuur vormt hierin een constante factor. Door de bomen in hetzelfde ritme en soort door te zetten in de open stukken als in de hakhoutsingel worden deze visueel verbonden en vormt de groenstructuur langs de Oirschotsebaan een ruimtelijke eenheid.



Principedoorsnede houtwal (hakhoutsingel met boomvormers) en greppel



Principedoorsnede bloemrijk grasland met bomen en greppel met doorzicht

Soortensamenstelling en keuze

De soortensamenstelling en keuze van de soorten heeft als basis om aan te sluiten op de bestaande vegetatie in de omgeving, aangevuld met passende soorten ten behoeve van biodiversiteit. Hiermee is gezocht naar soorten die een meerwaarde bieden voor mens én dier. Door verschillende soorten met vruchten en bloesem te kiezen en deze af te wisselen ontstaat jaarrond een interessante groenstructuur, die onder meer veel voedselwaarde biedt aan vogels, bijen en vlinders.

De heesters in de hakhoutsingel worden in driehoeksverband aangeplant op een afstand van 2 meter, zodat ze vrij kunnen uitgroeien zonder grote concurrentievormen en toch snel een dicht resultaat vormen. Een dunning na enkele jaren is voorstelbaar, maar niet noodzakelijk door het hakhoutbeheer.

De heesters bestaan uit de volgende soorten:

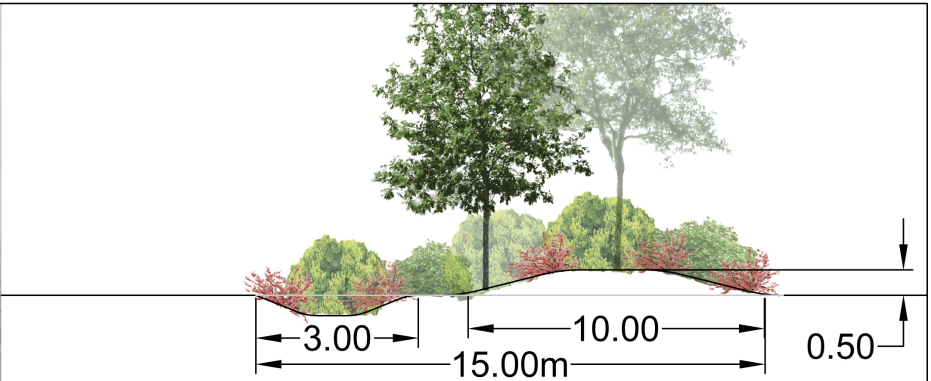
- o Amelanchier x lamarckii (Amerikaans krentenboompje, 20%), bloesem in voorjaar, eetbare vruchten in zomer, mooie herfstkleur in najaar
- o Prunus spinosa (sleedoorn, 10%), bloesem in voorjaar, vruchten in najaar
- o Prunus padus (gewone vogelkers, 10%), bloesem in voorjaar, vruchten in najaar
- o Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn, 10%), bloesem in voorjaar, vruchten in najaar
- o Corylus avellana (hazelaar, 10%), katjes in winter, hazelnoten in najaar
- o Sambucus nigra (vlir, 10%), eetbare bloesem in voorjaar, eetbare vruchten in najaar
- o Sorbus aucuparia (lijsterbes, 10%), bloesem in voorjaar, eetbare vruchten in zomer/najaar
- o Rhamnus frangula (sporkehout, 10%), bloesem in voorjaar, vrucht in najaar, ecologisch zeer divers en waardevol
- o Rhamnus catharticus (wegedoorn, 10%), bloesem in voorjaar, vrucht in zomer/najaar

De bomen worden op 10 meter afstand geplant met een verspringing van 1 meter van de hartlijn om zo een afwisselend beeld op te leveren. In de hakhoutsingel worden de bomen als overstaander geplant in de maat 14-16, in het bloemrijke grasland wordt voor een iets grotere plantmaat gekozen, namelijk 16-18, om dit bij de aanplant al wat meer vorm te geven.

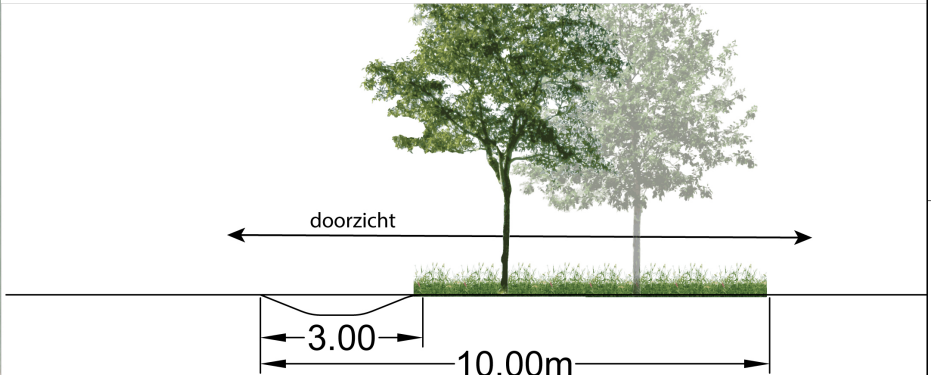
De bomen bestaan uit de volgende soorten:

- o Pinus sylvestris (grove den, 40%)
- o Betula pendula (zachte berk, 30%)
- o Quercus robur (zomereik, 30%)

De onderbegroeiing bestaat uit een laag tot middelhoog bloemrijk grasland, mix O1 (Cruydt-Hoeck o.g.) voor boszomen. Enkele kensoorten zijn havikskruid, geel nagelkruid, koninginnekruid, boerenwormkruid, echte valeriaan. Deze soorten bieden een bloemrijk aanzicht met ecologische meerwaarde voor allerlei insecten, zoals vlinders en bijen.



profiel hakhoutwal met boomvormers en greppel



profiel bloemrijk grasland met bomen, doorzicht vanaf Oirschotsebaan

- doorzicht in houtwal naar heidegebied**
zicht vanaf Oirschotsebaan
- zone voor inrit** (opening in groenstructuur)
max. 2x inrit voor gemotoriseerd verkeer (max. 6m breed)
max. 3x inrit voor langzaam verkeer (max. 2m breed)
- bloemrijk grasland met bomen** (doorzicht naar heide)
onderbegroeiing: bloemenmengsel G1 voor alle droge gronden
bomen:
soorten: Pinus sylvestris (40%), Betula pubescens (30%), Quercus robur (30%) plantafstand: 10 meter
plantmaat: 16-18cm ho
- hakhoutwal met boomvormers en greppel** - 10 tot 15m breed
heesters:
soorten: Amelanchier x lamarckii (20%), Prunus spinosa (10%), Prunus padus (10%), Crataegus monogyna (10%), Corylus avellana (10%), Sambucus nigra (10%), Sorbus aucuparia (10%), Rhamnus frangula (10%), Rhamnus cathartica (10%)
plantafstand: 2 meter
plantverband: driehoeksverband in groepen van 5 stuks
plantmaat: 80-120cm
- bomen:**
soorten: Pinus sylvestris (40%), Betula pubescens (30%), Quercus robur (30%) plantafstand: 10 meter
plantverband: verspringend 1 meter uit hartlijn
plantmaat: 14-16cm ho



(voorheen Compositie 5)
Boschstraat 35
4811 GB Breda
tel : 076-5225262
email : info@avecodebondt.nl
website : www.avecodebondt.nl

Vakantiepark de Oisterwijkse Heide
landschappelijke inpassing

versie : 182114116
opdrachtgever : van Nuland en partners
gemeente : Oisterwijk
getekend : 25-04-2025



A2

5 | Bijlage - berekening kwaliteitsverbetering landschap

Berekening basisinspanning kwaliteitsverbetering
Categorie 3 gevallen

behorende bij Bijlage 2 regels - landschappelijk
inpassingsplan
datum: 25 april 2025



	Grondprijs gemiddelde / m ² *	M ² bestaande situatie	Waarde	M ² nieuwe situatie	Waarde
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 6,00	114742 m ²	€ 688.452,00	0 m ²	€ -
Intensieve recreatie / horeca (bebouwd)	€ 40,00	3025 m ²	€ 121.000,00	15000 m ²	€ 600.000,00
Extensieve recreatie / horeca (onbebouwd)	€ 12,50	82740 m ²	€ 1.034.250,00	74043 m ²	€ 925.537,50
Groen/water	€ 1,20	0 m ²	€ -	33933 m ²	€ 40.719,60
Natuur	€ 1,20	0 m ²	€ -	85765 m ²	€ 102.918,00
Waarde huidige situatie			€ 1.843.702,00	Waarde nieuw situatie	€ 1.669.175,10
Waardevermeerdering					€ 174.526,90-
Kwaliteitsverbetering (20%)					€ 34.905,38-

Aveco
de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

			€	1,37	Prijspijl CPI		
			Norm per eenheid				
Aanleg	Type	Eenheid	incl. btw		In plangebied	Deelkosten	
Hakhoutsingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	2,17	8409 m2	€	18.239,32
Landschapsboom	Boom	stuks	€	83,22	80 stuks	€	6.657,53
Bloemrijke rand (R1), Kruidenrijke zoom (R2) en Graslandflora- en faunarand (R3)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€	22,31	11,08 are	€	247,17 *100m2 = 1 are
Overige voorzieningen	Werkelijke kosten						
Plankosten	Max.0% van kwaliteitsverbetering					€	-
					Totaal aanleg	€	25.144,03
			Beheersbijdrage per eenheid				
Beheer		Eenheid			In plangebied	Deelkosten / 6 jaar	
Hakhoutsingel		are / jaar	€	15,91	84,09 are	€	8.027,61 *100m2 = 1 are
Landschapsboom		boom / jaar	€	4,59	80 stuks	€	2.200,87
Bloemrijke rand		are / jaar	€	11,56	11,08 are	€	768,44 *100m2 = 1 are
					Totaal beheer 6 jaar	€	10.996,92
					Samenvatting		
					Waardevermeerdering	€	174.526,90-
					Basisinspanning	€	34.905,38-
					Kosten aanleg	€	25.144,03
					Kosten beheer	€	10.996,92
					Overschot / tekort	€	71.046,33