



Beeldkwaliteitsplan De Heische Tip in Zeeland

22 augustus 2014
Van Nuland & Partners
Gestelsestraat 258
5654 AM Eindhoven

1. Inleiding

Camping-zaal-terras De Heische Tip ligt aan de rand van de kern Zeeland, behorend tot de gemeente Landerd, aan het Straatsven4. De Heische Tip is, met een oppervlakte van 18 ha., een meer dan middelgrote camping en beschikt over 310 vaste standplaatsen, 80 toeristische plaatsen en 14 verhuur chalets.

De Heische Tip grenst aan het voor toeristen aantrekkelijke natuurgebied De Maashorst en is ook aangewezen als recreatief centrum voor dit gebied.

Het bedrijf heeft een plan opgesteld voor een herstructurering om aan de wensen en eisen van de gasten tegemoet te kunnen blijven komen. Onderdeel van het de plannen is een uitbreiding van het bedrijf met ca 1 ha .

Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure nodig. T.b.v. van deze procedure is een beeldkwaliteitsplan gevraagd. T.b.v. het beeldkwaliteit wordt o.a. gebruik gemaakt van een reeds opgestelde inrichtingsplan (Buro Maerlant). In de bijlage is dit totale inrichtingsplan opgenomen.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit twee delen:

- de uitbreiding;
- de opwaardering en kwaliteitsverbetering van het bestaande terrein.

2. Beeldkwaliteit betreffende de uitbreiding

Hieronder is de uitsnede van de uitbreiding weergegeven.



Het gaat enerzijds om het omzetten van het huidige sportveld naar een veld voor ca. 20 vaste kampeerplaatsen dan wel verhuurchalets en anderzijds om een verplaatsing van het sportveld naar een huidig landbouwperceel. Voor beide percelen dient de agrarische bestemming omgezet te worden in een recreatieve bestemming. Op de uitbreidingslocatie vindt geen bebouwing plaats (ook niet met nieuw sanitair).

Relevante aspecten in relatie tot de beeldkwaliteit zijn:

- landschappelijke inpassing
- jaarplaatsen en verhuureenheden

Landschappelijke inpassing

De Heische Tip ligt in de schil van natuurgebied De Maashorst. Ten aanzien van het landschappelijke inpassing van de uitbreiding zal zoveel mogelijk aansluiting gezocht worden bij het Landschapsplan van de gemeente Landerd (2013) en het Gebiedsplan 'Meer Maashorst, een gezond landschap' (2014), waarvoor onlangs door de provincie een subsidie in het kader van Landschap van Allure is toegekend.

In het reeds opgestelde inrichtingsplan van Buro Maerlant wordt uitgebreid ingegaan op Landschapbeleidsplan van de gemeente. In het gebiedsplan in kader van landschap van Allure is omschreven dat het streven is om de schil van De Maashorst te versterken met gewaardeerde en ecologisch waardevolle kleinschalige landschap bestaande uit natuurvriendelijke akkers en graslanden dooraderd door vele kilometers houtwallen, houtsingels, bomenlanen, boszomen en bloemrijke bermen.

In de directe omgeving van de Heische Tip zijn het vooral bossen en bospercelen. Ook op het bestaande bedrijf zelf zijn al bouselementen aanwezig. Dit maakt dat er voor het bestaande bedrijf al sprake is van een natuurlijke, bosrijke uitstraling. De uitbreidingslocatie kent een grotendeels open karakter naar de omliggende landbouwpercelen.



De gemeente Landerd heeft destijds in het kader van plan voor het landschap Van Allure een visie op laten stellen waarbij De Heische Tip nadrukkelijk is meegenomen. De volgende uitgangspunten zijn daar met betrekking tot de uitbreiding belangrijk:

- Gebruik van fruitbomen en / of andere vruchtdragende elementen (“plukfruit”);
- Behoud van een open relatie tussen het te realiseren sportveld en de camping;
- Robuuste inpassing van de randen van De Heische Tip.

Bovenstaande elementen zijn meegenomen in de inrichting. Daarom wordt daar waar mogelijk om de uitbreiding een robuuste buffer gerealiseerd van 5 m breed . De landschappelijke invulling ervan is gevarieerd.

Het nieuwe kampeerveld wordt ingepast met struweelhagen.



Op het kampeerveld zelf komen fruitbomen (appels, peren en kastanjes).



Het nieuwe sportveld wordt omgeven door een landschappelijk houten hek. Nabij het hekwerk kan men bloemrijk inrichten door het gebruik van een bloemrijk zadenmengsel met inheemse soorten (zaad ook van regionale oorsprong).



Incidenteel is parkeren mogelijk als overloopterrein. Hiervoor wordt een strook met grasstenen aangelegd.



Het sportveld wordt ook hier omringd met hoogstamfruit (appels, peren en kersen). Samen met het hekwerk wordt het gewenste open karakter wordt hiermee behouden.

Op het sportveld is een tijdelijke opslag van snoeihout voorzien. Deze wordt ingepast met houthaksingels.



Hakhoutsingel zonder overstaanders



Hakhoutsingel met enkele overstaander

Jaarplaatsen en verhuureenheden

De nieuwe jaarplaatsen op de uitbreidingslocatie zullen kwalitatief hoogwaardig zijn, met nadruk op duurzaamheid van materialen (veelal hout) en maximaal 70m². Bij de inrichting van de plaatsen wordt het gebruik van streekeigen beplantingen gestimuleerd. De invulling van eventuele verhuureenheden staat nog open.



Voor een beschrijving van de beeldkwaliteit van deze accommodaties wordt verwezen naar de volgende paragraaf. Bij de beschrijving van de opwaardering van het huidige bedrijf komen deze accommodaties ook aan de orde.

3. Beeldkwaliteit betreffende de opwaardering en kwaliteitsverbetering van het bestaande terrein

Relevante aspecten in relatie tot de beeldkwaliteit zijn:

- landschappelijke versterking bestaande bedrijf;
- landschappelijke versterking jaarplaatsen;
- verhuureenheden;
- centrale en sanitaire voorzieningen.

landschappelijke versterking bestaande bedrijf

Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente Landerd in het kader van plan voor het Landschap Van Allure een visie op laten stellen waarbij De Heische Tip nadrukkelijk is meegenomen. De volgende uitgangspunten zijn daar met betrekking tot het bestaande bedrijf belangrijk:

- Voortzetting / realisatie van de allée ter hoogte van het Straatsven;
- Gebruik van fruitbomen en / of andere vruchtdragende elementen ("plukfruit");
- Robuuste inpassing van de randen van De Heische Tip.

In het inrichtingsplan van buro Maerlant zijn deze landschappelijke uitgangspunten en keuzes meegenomen. Kernpunten uit dit plan zijn:

- Verfraaiing randen van de huidige camping met hagen, heggen en bomen en verwijdering van naaldbomen;
- Aanleg robuuste centrale dreef (of allée) en accentuering daarvan met struweelhagen;

- Inpassing entree met beukenhagen en bomenrijen. Bomen als aankleding van de hoofdweg (om de 4 à 5 parkeerplaatsen);



noten)
terrein

- Realisatie plukbermen en kamperen onder fruitbomen. Fruitbomen (met name kastanje en als fraaie elementen op diverse plaatsen op het zoals bij de nieuwe camperplaatsen;
- Daar waar sprake is van een stevigere afscheiding - zoals bij de nieuwe trekkershutten - wordt ook het streekeigene benadrukt met een wal met snoeihout;



- Verhardingen (wegen en parkeren) op het terrein worden waar mogelijk vergroend. Net als bij het overloop parkeerterrein bij het sportveld worden ook de camperplaatsen voorzien van grasstenen.

Landschappelijke versterking bij jaarplaatsen

De Heische Tip blijft ook in de toekomst een bedrijf met de nadruk op jaarplaatsen. Een belangrijke kwaliteitsslag op het terrein vormt de vergroting van de vaste standplaatsen tot 200 m².

De afscheiding tussen de standplaatsen varieert sterk op het gehele terrein. Dit is een zaak van de eigenaren. Heische Tip stimuleert daarbij zoveel mogelijk het gebruik van streekeigen beplantingen (zoals hagen).



Het streven is stapsgewijze in overleg met de gasten een verschuiving te realiseren van bovenstaande inrichting naar onderstaande inrichtingen van de vaste jaarplaatsen.



Verhuureenheden

De Heische Tip heeft de weg ingeslagen om meer in te zetten op verhuuraccommodaties, één en ander afhankelijk van de marktomstandigheden. Op dit moment zijn er 14 verhuureenheden en het streven is een uitbreiding met nog eens 24.

Daarbij zal meer en meer worden aangesloten bij de trend naar avontuurlijk en bijzonder verhuur, zowel met meer luxe (glamping) als eenvoudig.

Op dit moment ligt de nadruk nog op traditionele houten chalets (gesitueerd in het bosgedeelte van het park) en op trekkershutten.



Met de aanbieding van de Pods (2 basic, 1 De Luxe) is sinds 2011 de weg naar meer bijzondere vormen van verhuur ingeslagen.



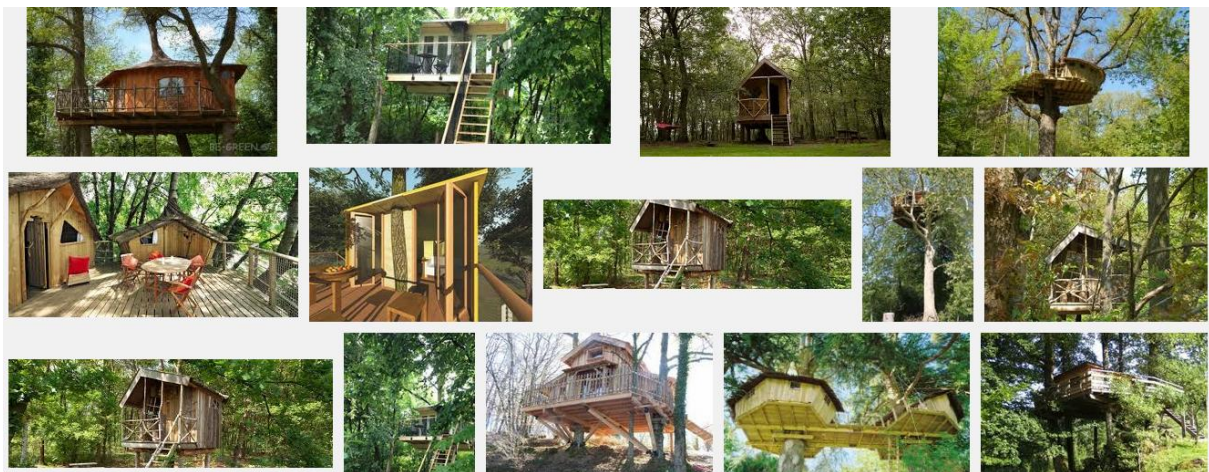
En hier liggen nog vele, vele mogelijkheden voor vernieuwingen.



Keuzes moeten nog gemaakt worden. Wellicht wordt gekozen voor de nieuwe trekkershut, de Trek-in. De Trek-in is de duurzame Trekkershut: een verantwoorde en luxe kampeergelegenheid in een bijzonder strak design. De Trek-in is licht, ruim en bestaat uit duurzame materialen en materialen afkomstig uit slooprojecten.



Maar evengoed zijn er vele voorbeelden van verhuur op hoogte.



Relevant voor de beeldkwaliteit is dat de nieuwe accommodaties een natuurlijke uitstaling hebben in vorm en kleurgebruik, gebouwd zijn van hout en andere natuurlijke materialen, passen in een bosrijke omgeving en geschikt zijn voor de avontuurlijke jeugd en gezinnen met grotere kinderen (belangrijke doelgroep voor het bedrijf).

Naast verhuur via vaste eenheden zal ook de verhuur van tenten toenemen. Voor het seizoen 2014 zet De Heische Tip in op de safarilodge.

outdoor experience

U zou graag een heel seizoen kamperen, van april t/m oktober maar u heeft geen kampeermiddel? Wij bieden u de perfecte oplossing!

6 maanden avontuurlijk comfortabel kamperen aan de rand van het grootste aaneengesloten natuurgebied van Brabant, dat kan vanaf nu..!

U boekt uw eigen LodgeTent voor het gehele seizoen bij ons en krijgt daarvoor:

- ▲ 7x5 mtr. LodgeTent
- ▲ Houten vloer met vlonder
- ▲ Koelkast met vriesvak
- ▲ Keukenkast inclusief keukeninventaris
- ▲ Comfortabele bedden (90cm x 200cm) met dekbedden en kussens
- ▲ Tuinset

Dit is een ideale vorm van kamperen voor u...
 Gewoon spullen pakken, inruimen, personaliseren en genieten.
 Geen opzetstress, geen onderhoud, geen stalling voor de winter!
 Aan het einde van het seizoen pakt u uw boeltje, en vertrekt zonder afbreekstress!

Voor snelle beslissers... € 3750,00 (zolang de voorraad strekt)

Voor meer informatie neemt u contact op met De Heische Tip




aven 4 | 5411RS Zeeland | 0486-451458 | info@heischetip.nl | www.heischetip.nl



safaritent Heische Tip

Maar ook bij de verhuurtenten blijven nieuwe bijzondere vormen van verhuur in ontwikkeling:



En ook voor de verhuurtenten geldt dat t.a.v. de beeldkwaliteit in principe natuurlijke uitstaling in vorm en kleurgebruik aan de orde zijn passend in een bosrijke omgeving als Maashorst, al geeft de korte en tijdelijke levensduur van tenten wel de mogelijkheid hier vanaf te wijken bij bijzondere accommodaties.

Centrale en sanitaire voorzieningen

De Heische Tip kent ook enkele centrale voorzieningen. Het centrale gebouw met horeca, receptie en andere voorzieningen blijft onveranderd en zal met via periodiek onderhoud met de tijd meegaan.



Wel zal het sanitair verder worden aangepakt. Inmiddels is één van de drie gebouwen vernieuwd. De andere twee worden de komende jaren verbeterd.



Uitgangspunt bij de gebouwde voorzieningen is dat ze aansluiten bij het karakter van het bedrijf:

- een relatief sobere uitstraling met enkele sprekende eigentijdse details;
- het gebruik van traditionele materialen (zoals baksteen, hout, riet etc.) of materialen die daar aan gelijk zijn;
- een ingetogen kleurgebruik.

Bijlage Inrichtingsplan De Heische Tip door Buro Maerlant.

