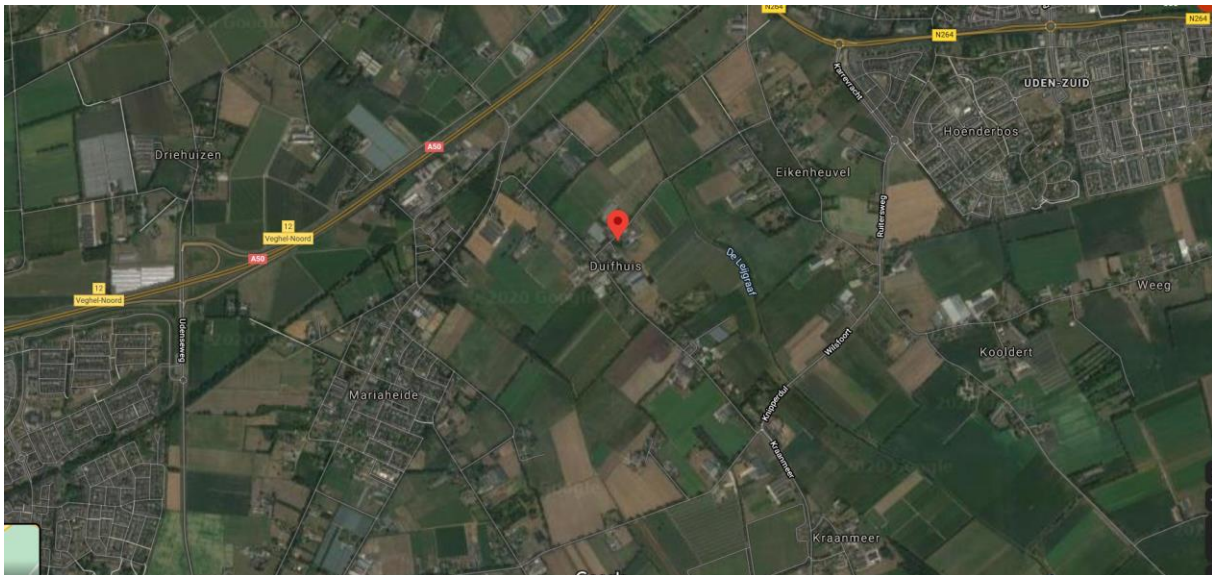


Recreatieve ontwikkeling bij familie Van Berloo in Uden/Maashorst

T.b.v. principeverzoek aan gemeente Uden



██████████ VAB Impuls

17 november 2021

1. Inleiding

De landbouwsector in Brabant staat voor een grote opgave. Vanwege regelgeving en marktomstandigheden stopt een groot aantal agrariërs. Anderen overwegen op te stoppen. Weer anderen richten zich op extra nevenactiviteiten of willen overschakelen naar andere bedrijvigheid. Er is sprake van een forse transitie in het buitengebied met grote individuele en maatschappelijke consequenties.

De provincie Noord-Brabant faciliteert agrariërs bij het nadenken over de toekomst en hun nieuwe koers. Hiervoor is het project VAB Impuls in het leven geroepen. Een pool van deskundigen is beschikbaar als klankbord en voor advies.

Eén van de agrariërs die hierop een beroep doet, is de familie Van Berloo. Arie en Anneke van Berloo hebben een varkenshouderij en kippenstal aan de Torenweg 3, 5406 TD in Uden. Het bedrijf doet mee met de saneringsregeling varkenshouderij, hetgeen betekent dat er vanaf maart 2021 geen varkens meer op het bedrijf zijn. De familie van Berloo zoekt een herbestemming.

De plannen bestaan uit de realisatie van een recreatiepark met camperplaatsen en vakantieverblijven, ruim opgezet in een natuurlijke omgeving langs de Leijgraaf. Bijzonder is de samenwerking met Waterschap Aa en Maas. In deze notitie wordt dit plan nader beschreven.

2. Ondernemers en gezinssituatie

- Arie van Berloo, 54 jaar, is na zijn middelbare school direct gaan werken op het agrarisch bedrijf van zijn ouders. Hij heeft technische cursussen gevolgd bijv. lassen. Hij doet/kan heel veel zelf van bouw tot installatie
- Anneke, 54 jaar, werkt bij een accountantskantoor, 3 dagen per week
- 2 kinderen (14 en 15 jaar). Zitten op Zwijzen College in Veghel



3. Huidige situatie



De familie heeft altijd varkens en kippen gehouden en biologisch geboerd.

Het bedrijf doet mee met saneringsregeling. In maart 2021 zijn dan ook alle varkens verdwenen en is gestart met de sloop van de varkensstallen. Reden om te stoppen:

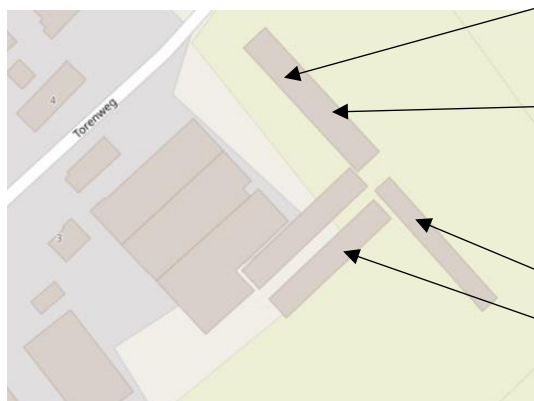
- zeer wisselende inkomsten
- de consument blijkt niet bereid te betalen voor biologische producten. De familie heeft o.a. aan huisverkoop van eieren gedaan. In het begin liep dit goed maar, maar toen prijs noodzakelijkerwijze verhoogd werd, bleven de klanten weg

Het totale perceel is 3 ha, waarvan ca 2 ha grasland/kippenstal en ca 1 ha met woonhuis en varkensstallen.

Op de locatie is een nieuwe kippenschuur aanwezig. Deze is na een lange planologische procedure gebouwd maar niet in gebruik genomen voor kippen. Voor nog twee stallen is er een bouwvergunning maar deze zijn niet gebouwd. Ondernemers willen deze schuren ook niet meer voor intensieve veehouderij inzetten.



Gebouwde kippenschuur 55 x 10m. Alles zit er in: water, elektra, riolering



Vergund maar nog niet gebouwd

4. Omgeving

Het bedrijf is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Uden aan Torenweg 3 tussen Uden en Mariaheide en dichtbij afslag 13 van de A50 (Eindhoven-Oss). De beek De Leijgraaf ligt vlakbij.

De locatie ligt in het buurtschap Duifhuis, dat bestaat uit lintbebouwing aan weerszijden van een doorgaande weg, de Duifhuizerweg. Torenweg is hiervan een zijstraat.

De omgeving is een cultuurlandschap met van oorsprong in hoofdzaak agrarische functies. Maar in de loop der jaren is er in de directe omgeving ook niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan.



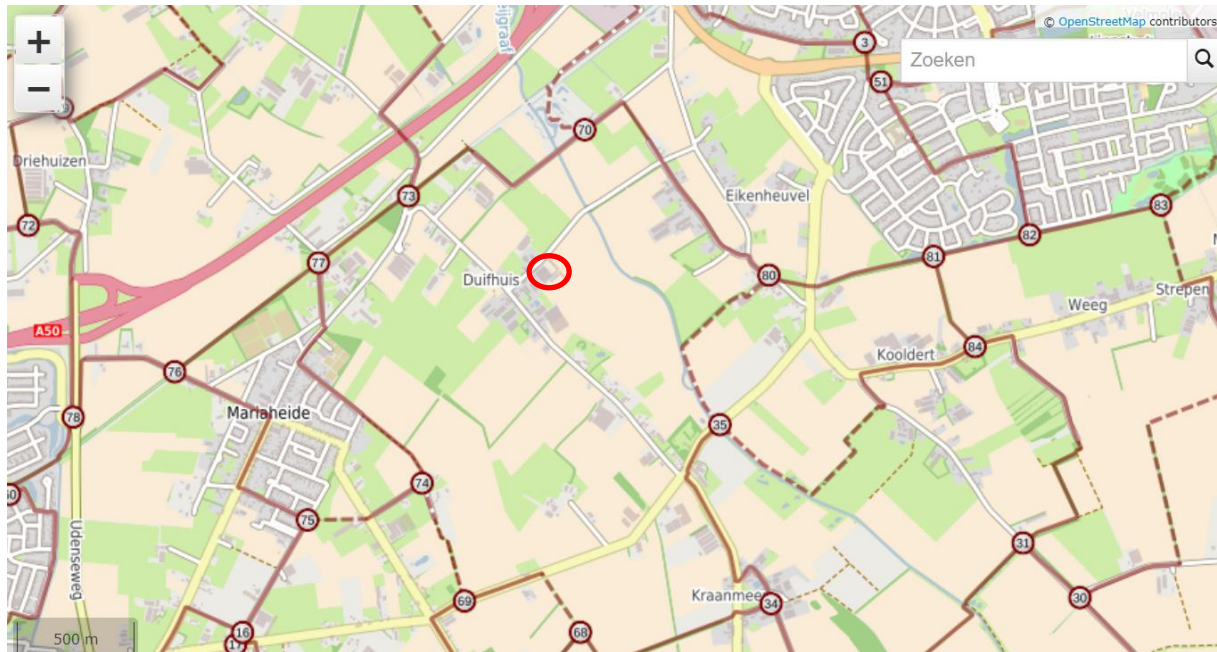
In de directe omgeving zijn aanwezig:

- Achter het perceel ligt een aardbeienkwekerij. Hier zijn veel arbeidsmigranten aan het werk.
- Ernaast is een loonwerker gevestigd op een perceel met de bestemming bedrijf. Ondernemers is actief in vrachtauto's.
- Tegenover Van Berloo ligt een paardenbedrijf met o.a. pensionstalling, buitenbak. Het is een combinatie van springen en dressuur rijden. Er vinden ook wedstrijden plaats.
- Naast het paardenbedrijf ligt een agrarisch bedrijf dat zich richt op kersenteelt: zij doet ook aan verkoop aan huis. Hier zijn plannen voor een nieuwe verkoopwinkel.

Een belangrijke landschappelijke element is de aanwezigheid van de Leijgraaf. De aangrenzende perceel langs de beek is aangekocht door Waterschap Aa en Maas en maakt onderdeel uit van de plannen om langs de Leijgraaf een ecologische verbindingszone (EVZ) te realiseren.. Tussen Van Berloo en het perceel van het waterschap ligt nog een perceel. Familie van Berloo heeft in de loop van 2021 dit perceel kunnen verwerven.

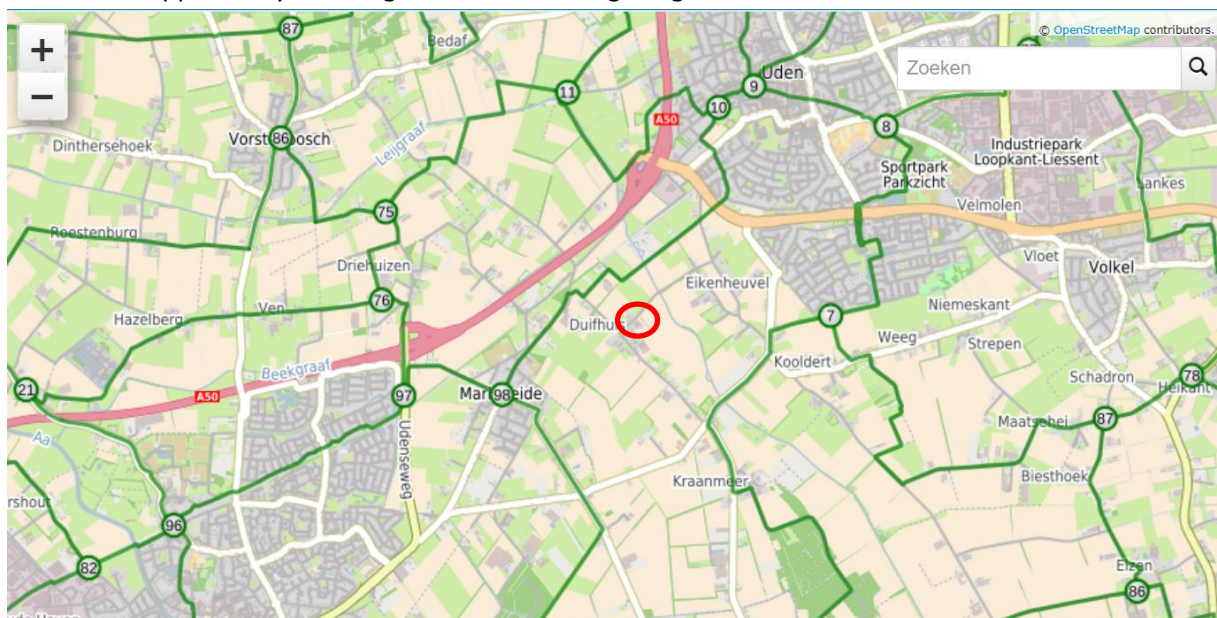
Er is sprake van een meer dan goede ontsluiting via A50 en daarmee een goede locatie voor vakantiegangers op doorreis.

Het wandelknooppuntensysteem loopt niet direct langs de locatie. Op termijn zal het wandelen langs de Leijgraaf aantrekkelijker worden mede door de aanleg van de EVZ.



Wandelknooppunten

Het fietsknooppuntensysteem ligt in de directe omgeving.



Fietsknooppunten

In de omgeving is uiteraard ook de aanwezigheid van de Maashorst van belang. Verder zijn steden als Eindhoven en Nijmegen prima bereikbaar. Uden is aantrekkelijk als winkelcentrum.

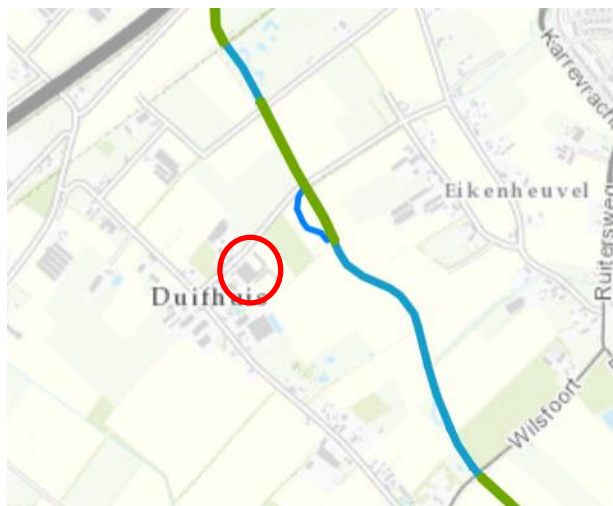
De Leijgraaf

In de directe omgeving ligt de Leijgraaf.



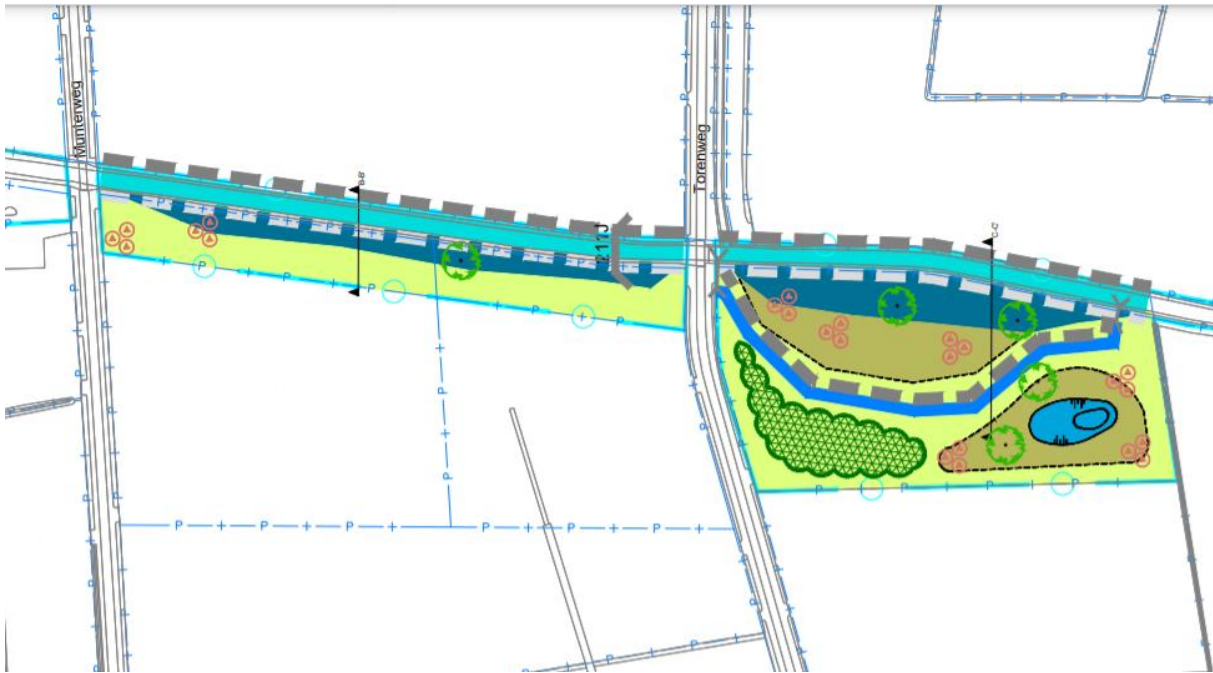
De locatie van de familie Van Berloo ligt vlakbij de Leijgraaf waar ter plaatse een plan is om hier een ecologische verbinding (EVZ) te realiseren. De website van Waterschap Aa en Maas vermeldt hierover het volgende:

De Leijgraaf is een vergraven beek in open agrarisch gebied tussen Boekel en Berlicum. De beek wordt gebruikt als wateraanvoer voor de landbouw. De Leijgraaf vormt een verbinding tussen het Aa-dal en de natuurgebieden Lage Gooren, Kooldert, Bedaf, Heische wal en Heeswijkse bossen doorgetrokken tot de omgeving bij kasteel Heeswijk. De EVZ langs de Leijgraaf kan eenvoudig worden aangesloten op al bestaande landschapselementen uit de omgeving, zoals houtwallen, hagen en tuinen. Hier is het namelijk vooral van belang om de populaties van de das en struweelvogels over een vrij grote afstand met elkaar in verbinding te brengen. Het traject van de Leijgraaf wordt in twee delen opgesplitst, namelijk het traject van Leijgraaf tussen Looieindseweg, Boekel en de A50 en het traject Leijgraaf tussen Gouverneursweg, Berlicum en Kersouwelaan, Heeswijk-Dinther. Dit heeft te maken met het feit dat niet de langs de gehele Leijgraaf in dit project een EVZ gerealiseerd wordt. Een onderdeel van de EVZ opgave is het realiseren van een natuurvriendelijke oever. Hierbij is het belangrijk dat er meer ondergedoken waterplanten aanwezig zijn en eventueel aanwezige beschoeiing wordt verwijderd. Daarnaast is het belangrijk dat de beschaduwing toeneemt van 4% naar 50%. Dit betekent dat er een sterke toename van bomen naast de beek van belang is. In het water dient er meer variatie in stroming te komen en vooral een lichte toename van de stroomsnelheid. Verder ligt er een opgave om het viertal stuwen op het traject van Leijgraaf tussen Looieindseweg, Boekel en de A50 vispasseerbaar te maken. Daarnaast zullen in dit traject maatregelen (zie profiel 7 t/m 9) worden genomen om de aan- en afvoer van water beter mogelijk te maken. Door dit aan te pakken zal het opstuwend effect door de 'flessenhals' in de Leijgraaf verdwijnen.



Hieronder is het inrichtingsplan voor de EVZ weergegeven.



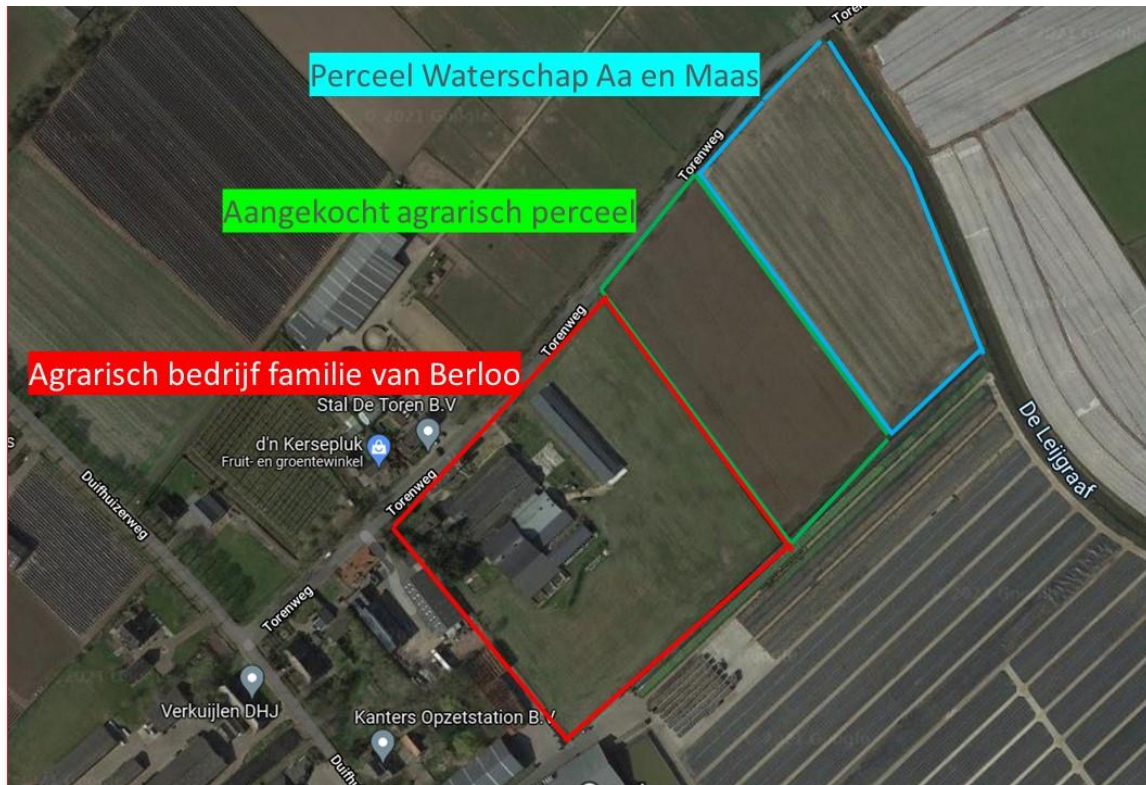


O.a. is er een vispassage gepland.

WATERHUISHOUDKUNDIG	
	Natte profiel Conform doorsnedes
	By-pass (vispassage) Conform doorsnedes
	Bestaande stuw
	Bestaande brug
	Poel
	Natuurvriendelijke oever Conform doorsnedes
	Vispassage
	Duiker
	Zuigpunt T.b.v. onttrekken oppervlaktewater
	Obstakelvrije zone 5 meter [droog]
GROENVOORZIENING	
	Bestaande boom
	Solitaire In groepen van minimaal 3
	Bloemrijk grasland
	Verplanten boom
	Boom
	Struweel
	Verwijderen boom
ALGEMEEN	
	Kadastrale grens

Na de aankoop in 2021 door de familie van Berloo van het perceel gelegen tussen het perceel van het Waterschap en het eigen bedrijf is contact gelegd met het Waterschap om te bekijken of er mogelijkheden zijn voor aansluiting op de geplande EVZ in combinatie met een recreatieve versterking.

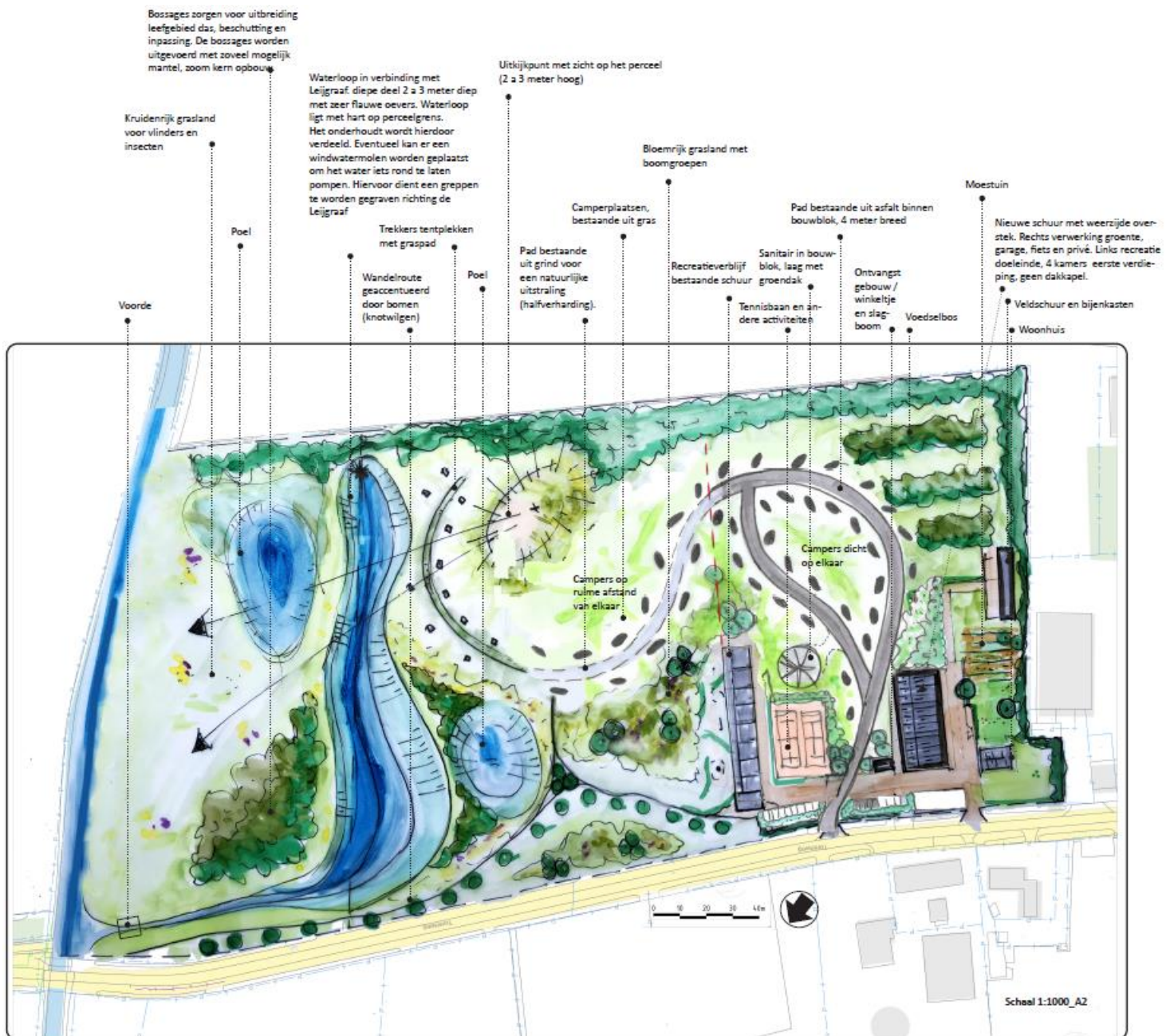
Ofschoon de plannen voor de EVZ in een vergevorderd van het vergunningstraject waren heeft het Waterschap hierop positief gereageerd. Ook is contact gezocht met de gemeente en ook hier waren de reacties positief.



5. Het plan

Het plan is om volledig om te schakelen naar een recreatiebedrijf met deze bestemming. Er zal sprake zijn van een gefaseerde opbouw. Uiteindelijk wil de Arie van Berloo thuis aan het werk zijn en beschikbaar voor de gasten. Anneke blijft buitenshuis werken. Het wordt een jaarrond exploitatie.

In onderstaande schets is een en ander weergegeven. Deze schets is opgesteld in samenspraak met het Waterschap en in concept ook besproken met de gemeente.

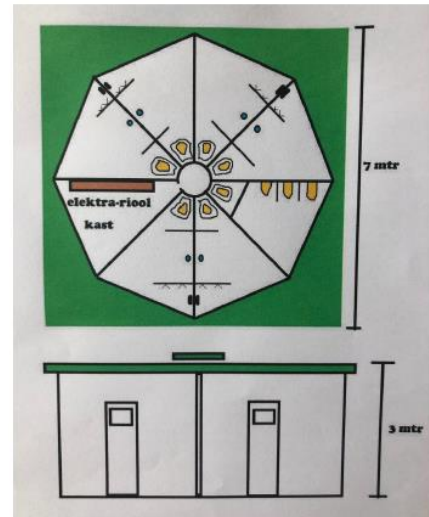


Het plan is als volgt samen te vatten:

Camperpark en kampeerplaatsen voor passanten

- 40 camperplaatsen
- Waarvan ca 15 camperplaatsen tussen de voormalige kippenschuur richting Leijgraaf, zeer ruim opgezet langs een grindpad
- Waarvan ca 25 camperplaatsen op de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Iets compacter qua opzet maar nog altijd zeer ruim langs een verharde rondweg
- 10 kampeerplaatsen op een grasveld uitsluitend voor trekkers (wandelaars en fietsers)

- Camperplaatsen hebben elektra, water, riolering
- Separaat nieuw sanitair gebouw met groen dak



Impressie sanitair met groen dak

Vakantieverblijven

- Realisatie van 8 vakantieverblijven in de reeds gebouwde kippenschuur, waar op het dak ook reeds 210 zonnepanelen op liggen
- Grootte: 50 m2 met aparte slaapkamer, douche en toilet
- Keukenblok aanwezig
- Gebruik duurzame materialen
- De verblijven zijn ook te benutten als B&B-kamers
- Mogelijkheid voor realisatie van 4 recreatief te verhuren kamers op de eerste verdieping

Voorzieningen

- Ontvangstgebouw met winkeltje
- Recreatieve voorzieningen w.o. tweetal tennisbanen en jeu de boulesbanen
- Imkerij
- Ontbijtservice voor vakantieverblijvenwoningen/B&B-kamers
- Gratis wifi
- Verlichting
- Nieuwe schuur met tweeledig doel: deel voor verwerking groente, garage, fiets en privé en ander deel voor recreatie doeleinden. Op eerste verdieping ruimte voor realisatie van 4 kamers



Impressie nieuwe schuur links/rechts spiegelbeeld rechts garage en verwerking. Links recreatie doeleinde. Rechts 250 extra zonnepanelen.

Landschappelijke inpassing

Deze is opgesteld in samenspraak met het Waterschap:

Een doodlopende watergang die op één plek in verbinding staat met de Leijgraaf zorgt voor een natuurlijk karakter van het terrein. Deze waterloop krijgt zeer flauwe oevers waardoor hij een natuurlijk karakter krijgt, interessant als paaiplaats voor vissen. Twee poelen, bossages en een uitkijkpunt zorgen voor een bijzondere afwissling op het terrein. Vanaf het uitkijkpunt is het mogelijk om over het schaalgrasland naar de Leijgraaf te kijken. De camperplaatsen zullen voor een groot deel op bestaand bouwblok worden gesitueerd. Een doodlopend weggetje zal, ingepast in het landschap richting het veld inprikken. Tentplaatsen bedoeld voor trekkers worden langs de nieuwe waterloop gesitueerd. Bloemrijke beplanting en bomen zorgen verder voor een natuurlijk karakter en een bijzondere sfeer. Een moestuin, voedselbos en een recreatieve zitplek tussen de bloemen zorgen voor de aankleding van de camping.

6. De markt

Doelgroepen camperpark

“Een camper geeft je de vrijheid om te gaan rijden wanneer je wilt en op datzelfde moment een vakantiegevoel te ervaren. Je bent zelfstandig en je kunt gaan en staan waar je wilt. Hoewel je de bestemming al van tevoren kan bespreken, wil je liever op de bonnefooi rijden en zien wat je onderweg tegenkomt. Je wilt alleen maar genieten van de schoonheid van de omgeving.”¹

De verkoop van campers de laatste jaren fors in de lift.

Wanneer gekeken wordt naar de Nederlandse statistieken, is 75% van de Nederlandse campers 50 jaar of ouder en reist voornamelijk alleen met hun partner. 15-20% van de Nederlandse campers zijn gezinnen met kinderen. Bij de leden van de Nederlandse Kampeerauto Club (NKC) zijn drie groepen campers te onderscheiden, met ieder hun eigen reismotieven:

- Gepensioneerden (65%, gemiddeld boven de 65 jaar)
Motieven zijn: Mensen ontmoeten, nieuwe dingen zien, andere cultuur ervaren en familie en vrienden opzoeken
- Tweepersoonshuishoudens (nog aan het werk) (24%, gemiddeld 57 jaar)
Motieven zijn: Rust en ontspanning, bijkomen en opladen, tijd met partner doorbrengen en lekker eten en genieten
- Gezinnen (11%, gemiddeld 49 jaar)
Motieven zijn: Samen zijn met gezin, bijkomen en opladen en vermaak en amusement

¹ Onderzoek Nederlandse Kampeerauto Club (NKC)

Volgens het ledenonderzoek (2013) van de Nederlandse Kampeer Club (NKC) gaan camperaars gemiddeld 6 keer per jaar op pad, waarvan de helft een korte trip (1-3 dagen) betreft. 3% gaat langer dan 3 maanden op reis (voornamelijk gepensioneerden).

Overige typeringen Nederlandse campeeraar:

- 50% van de camperaars behoort tot de hoge(re) sociale klasse;
- Door realisatie van een camperlocatie wordt het voor veel binnen- en buitenlandse camperaars nog interessanter een stad, dorp of attractie voor één of meerdere dagen aan te doen.
- Uit recent onderzoek door de NKC is gebleken dat:
 - 38% van het aantal campergebruikers het liefst overnacht op een vrije of speciaal aangewezen camperplaats. Zij accepteren het ontbreken of slechts in beperkte mate aanwezig zijn van faciliteiten;
 - 52% geeft de voorkeur aan een camping of camperplaats, die vaak het einddoel van de dagreis vormt;
 - De faciliteiten en veiligheid die een camping/camperplaats biedt, worden gewaardeerd en de kosten en beperkte toegang- en openingstijden van de camping worden geaccepteerd.
 - 10% heeft geen specifieke voorkeur: de voorzieningen, de prijs/kwaliteitverhouding de ligging ten opzichte van de te bezoeken adressen zijn veelal doorslaggevend.

Het belangrijkste item voor een campeeraar is de veiligheid van een (legale) overnachtingsplaats.

Doelgroepen vakantieverblijven

- Op basis van een indeling in leefstijlen is de doelgroep waarop wordt gemikt te beschrijven als Rustig groen en Ingetogen Aqua. Zie hieronder.

Vakantie is activiteit, ontdekken en uitleven, ervaren en meemaken



Vakantie is ontspannen genieten en tot rust komen

Uitbundig Geel	Echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren. Vaak jonge gezinnen. Zoeken graag de gezellige drukte op, recreëren is lekker eten, genieten en leuke dingen doen. Beschikken over iets meer budget dan gemiddeld.
Gezellig Lime	Recreëren is lekker vrij zijn, rust en ontspanning. Zijn gericht op het eigen gezin, de directe leefomgeving. Het gemiddeld inkomen ligt wat lager, zij zijn prijsgevoelig. Een braderie of rommelmarkt is gezellig, je komt er altijd wel iemand tegen. Veel gezinnen met wat oudere kinderen en oudere tweepersoonshuishoudens.
Rustig Groen	Rustige recreanten. Geen grote wensen, houden van privacy en rust. Vaak één en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdscategorie. Willen de drukte vermijden en gaan daarom dus niet graag naar evenementen en grote attracties. In de eigen omgeving is genoeg moois te zien en te ontdekken, je hoeft er niet ver voor te reizen. Doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg.
Ingetogen Aqua	Rustige, geïnteresseerde recreanten. Zoeken inspirerende activiteiten. Gaan vaak samen met hun partner op stap. Waarderen sportieve en culturele mogelijkheden. Willen meedoen met de maatschappij en alle veranderingen die zij daarin zien.
Sportief en Avontuurlijk Paars	Laten zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg, op zoek naar een bijzondere ervaring. Cultuur, activiteit en sportiviteit. Ontspannen door sauna of een wellness arrangement. Vaker mensen van middelbare leeftijd, 35-54 jaar. Met name één- en tweepersoonshuishoudens. Voorkeur voor individuele activiteiten.
Comfort en luxe blauw	Zelfverzekerd. Vinden dat ze in hun vrijetijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen. Zakelijk en intelligent. Houden van stijl en klasse, meer gericht op exclusievere vormen van recreatie. Recreëren is ontspanning en afstand nemen van de dynamiek van alledag. Actief sporten en aandacht besteden aan het sociale netwerk (ons soort mensen). Jonge één en tweepersoonshuishoudens en huishoudens met oudere kinderen.
Cultureel en Inspirerend Rood	Creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Bewegen zich graag buiten de gebaande paden. Vaak hoog opgeleid, maar door het grote aandeel jongeren nog niet altijd een hoog inkomen. Recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.

Vakantieverblijven zullen in de midweken buiten het seizoen ook interessant zijn als kamerverhuur (B&B). Dit zijn vakantiegangers maar zeker ook zakelijke gasten.

Doelgroepen kampeerplaatsen

Een bijzondere doelgroep wordt de passant die met een trekkerstent te voet dan wel met de fiets aankomt. De verwachting is dat met de realisatie van de EVZ de aantrekkelijkheid van de Leijgraaf en dit deel van Uden wordt vergroot en tot meer bezoek van recreanten zal leiden.

Unique Selling Points locatie Torenweg 3

Het aanbod en de concurrentie zijn groot in de vakantie- en zakelijke markt. Waarom zouden mensen naar deze locatie komen?

- Ligging direct aan A50
- Aanwezigheid Leijgraaf
- Landschappelijke en natuurlijke omgeving en aansluiting op EVZ

- Kwaliteit
- Biologische uitstraling met imkerij, voedselbos

7. Belang gemeente Uden

Realisatie van de plannen betekenen dat de familie van Berloo een nieuwe invulling van de locatie en hun werkzame leven krijgen.

Het plan levert ook de gemeente Uden het nodige op:

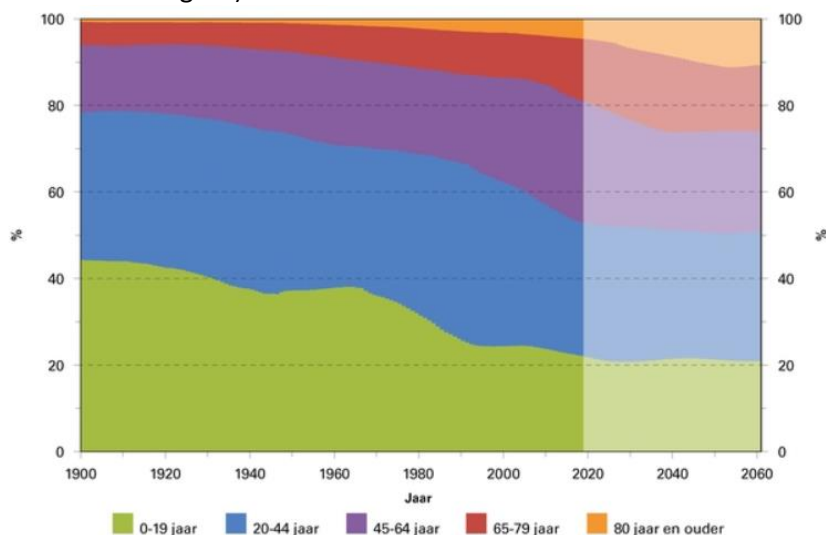
- Productvernieuwing: een specifiek camperpark is er nog niet.
- Nieuwe markt van trekkers (wandelaars, fietsers)
- Jaarrond
- Recreatieve versterking in dit deel van Uden
- Bijdrage aan de naamsbekendheid van Uden en Maashorst
- Bezoek aan dichtbijgelegen kern Uden (horeca, middenstand)
- Versterking van de recreatieve en ecologische kwaliteit van de Leijgraaf
- Vergroting van de leefbaarheid van buurtschap Duifhuis.
- Toeristenbelasting

8. Enkele trends

Het plan sluit goed aan op de trends in de recreatie

Groeiend aantal 65-plussers

De verwachting is dat de Nederlandse vergrijzing pas rond 2040-2050 weer tot stilstand zal gaan komen (zie onderstaande figuur).



De leeftijdsverdeling van de Nederlandse bevolking (bron: CBS)

Buiten Nederland is de vergrijzing ook te zien. In Duitsland en België is de vergrijzingstrend zelfs eerder ingezet dan in Nederland.

Voor zowel de campermarkt als vakantieverblijven biedt deze vergrijzing een kans om de laagseizoen bezetting nog hoger te krijgen. 65+'ers zijn veelal niet gebonden aan vakanties, en gaan dus liever in de rustigere perioden op vakantie.

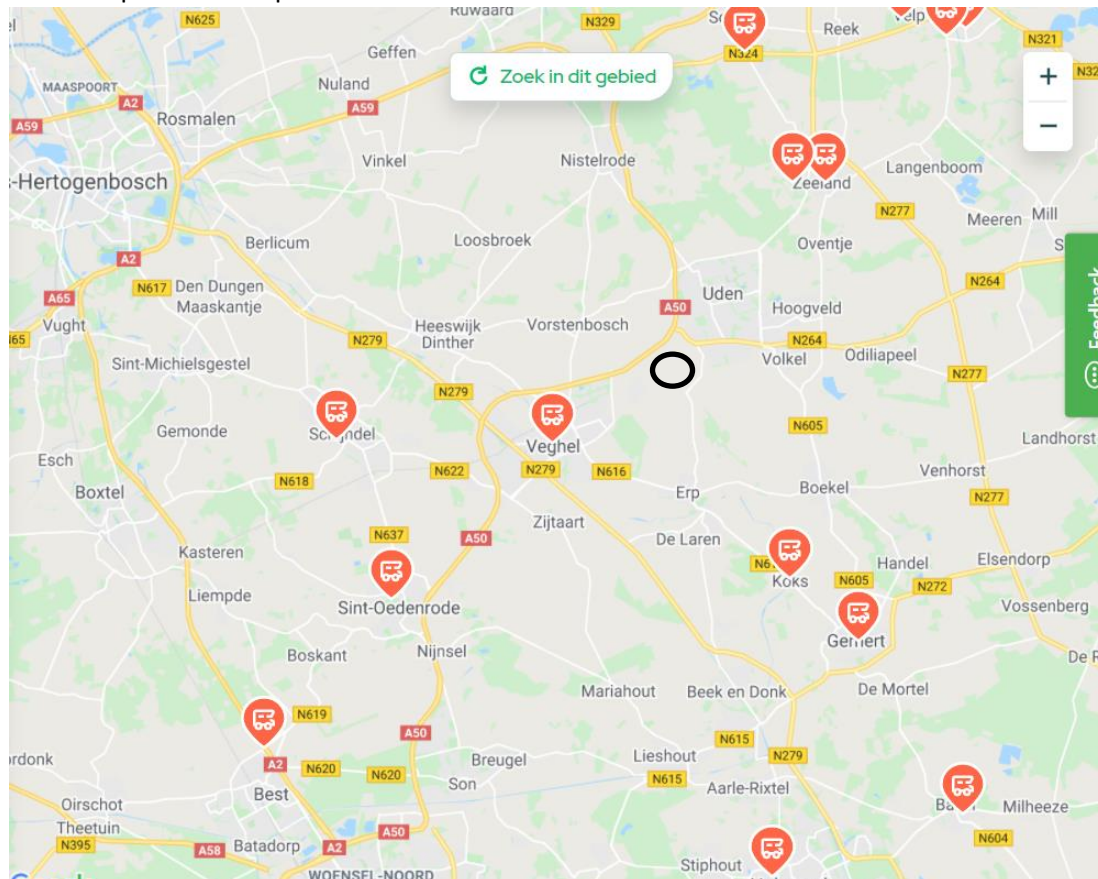
Effect van corona

Deze pandemie heeft de economie hard geraakt. En de vraag is hoe de economie zich gaat herstellen.

Aan de andere kant is duidelijk geworden dat het binnenlands toerisme in 2020 en 2021 spectaculair is gegroeid. Dat geldt ook voor routegebonden recreatie (wandelen en fietsen). Beide zaken zijn positief voor het plan van familie Van Berloo.

Online boekingsplatforms en reviews

Voor campers is de Nederlands Camper Club (NKC) een sterke organisatie. Zij is verbonden aan hét platform voor campers: campercontact.com.



In bovenstaande kaartje van campercontact.com is te zien dat er in de directe omgeving wel enig aanbod is van camperplaatsen. Dit zijn of onbeveiligde plaatsen in kernen of toeristische plaatsen op (mini)campings, waarop ook campers kunnen staan. Een specifiek camperpark ontbreekt in Uden en omgeving (al is bekend dat er wel plannen zijn).

Ook de impact en marketingkracht van boekingsites als Booking.com en B&B Nederland is zeer groot. B&B's maar ook hotels zijn hiervan afhankelijk geworden. Online zichtbaarheid via een eigen site is nauwelijks meer mogelijk. Het is zaak om via herhalingsbezoek, waarbij de gasten rechtstreeks boeken, de kosten voor deze intermediairs te beperken. Daarom blijft een goede eigen website essentieel. Maar ook het contact met de vaste gasten onderhouden via nieuwsbrieven, persoonlijke brieven of social media zal steeds meer een "must" worden. Daarnaast zijn deze gasten de ambassadeurs voor nieuwe gasten.

Bij het online boeken zijn goede reviews onontbeerlijk. Een score van boven de 8,5 is nodig om vertrouwen te genereren (B&B zelfs hoger).

Groeiende concurrentie

Naar verwachting zal de komende jaren het aantal camperplaatsen blijven groeien. Onderscheidend zijn blijft geboden.

Toenemende aandacht voor duurzaamheid

Vanuit zowel de overheid als vanuit consumenten zal er steeds meer nadruk komen te liggen op duurzaamheid. De overheid kan en zal er met beleidsmaatregelen voor zorgen dat bedrijven duurzamer moeten opereren terwijl duurzaamheid voor consumenten ook een steeds belangrijker thema wordt. Familie van Berloo heeft reeds 210 zonnepanelen op kippenschuur aangebracht. Het te realiseren toiletgebouw krijgt een groen dak. Ook het voedselbos en de imkerij geven het plan een extra duurzaam karakter.

Krapte op de arbeidsmarkt

De heer van Berloo gaat het recreatiebedrijf zelf runnen. Dat is met de huidige krapte op de arbeidsmarkt een pluspunt. De inhuur van externe krachten kan evenwel toch in beeld komen bij ziekte of op piekmomenten (bijv. t.b.v. de schoonmaak). Er is grote krapte op de arbeidsmarkt wat voor bedrijven kan leiden tot hogere arbeidskosten en meer moeite met het vinden van geschikt personeel.

Routegebonden recreatie blijft groeien

Het wandelen en fietsen heeft een grote vlucht genomen. En het is de verwachting dat dit de komende jaren alleen maar verder zal toenemen. Het aanbieden van voorzieningen (stalling voor fietsers, elektrische oplaadpunten, informatie over routes e.d.) zijn essentieel.

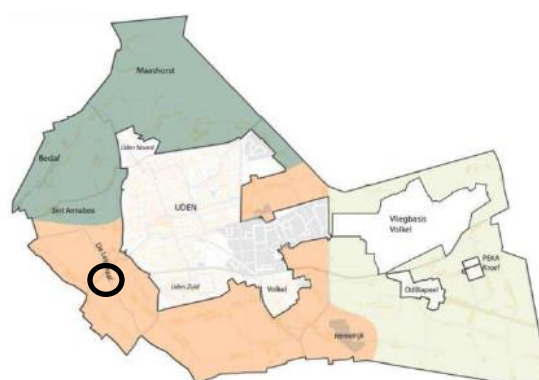
9. Beleid gemeente

In 2015 heeft de gemeente een omgevingsvisie opgesteld. Voor het buitengebied is een 3-deling aangehouden (zie hiernaast).

De locatie van de familie Van Berloo ligt in het gemengd agrarisch gebied.

3.8. Buitengebied

Het buitengebied is de contramal van het stedelijk gebied. Er zijn drie verschillende gebieden: buitengebied met accent op natuur en recreatie, gemengd agrarisch gebied en primair agrarisch gebied. Deze globale hoofdindeling is overgenomen uit het Bestemmingsplan buitengebied.



Zonering Bestemmingsplan Buitengebied

3.8.2. Gemengd buitengebied

Waar hebben we mee te maken?

Dit deel van het buitengebied heeft een grote diversiteit aan functies, waarbij het grondgebruik overwegend agrarisch is. Het is een karakteristiek, agrarisch landschap met een groene dooradering en verspreid liggende buurtschappen. De Leijgraaf is een beekdal met landschappelijke en ecologische betekenis. (6) Het is ook een gebied dat in de loop der tijd met verdere verstening te maken heeft gehad.

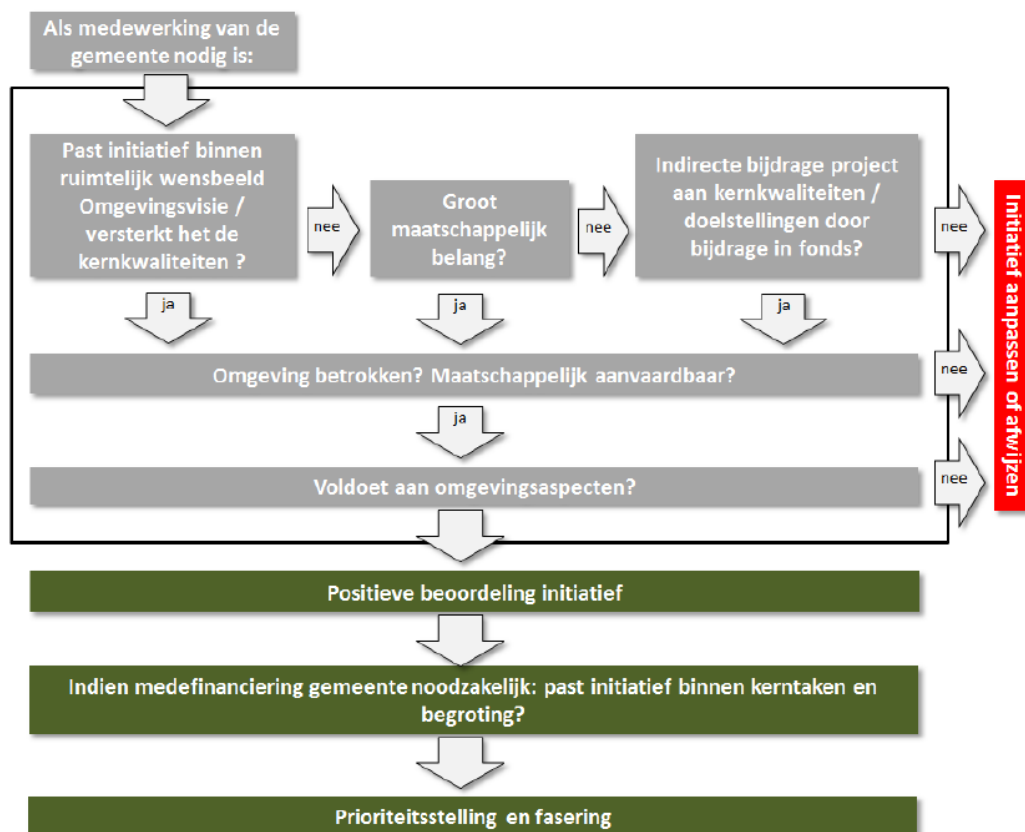
Wat willen we bereiken?

- Behoud van een multifunctioneel gebied met overwegend agrarisch grondgebruik;
- Een karakteristiek, agrarisch open landschap met een groene dooradering.

- Behoud van de ecologische en waterbergende functie van de Leijgraaf;
- De overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied herkenbaar houden.

Hoe willen we dat bereiken?

We gaan verdere verstening effectief tegen. Voor nieuwe initiatieven moet worden gecompenseerd met sloop van bestaande bebouwing. We geven alleen ruimte aan ontwikkelingen die bijdragen aan versterking van het landschap. Wij vragen extra aandacht voor landschappelijke inpassing in de overgang stad-land.

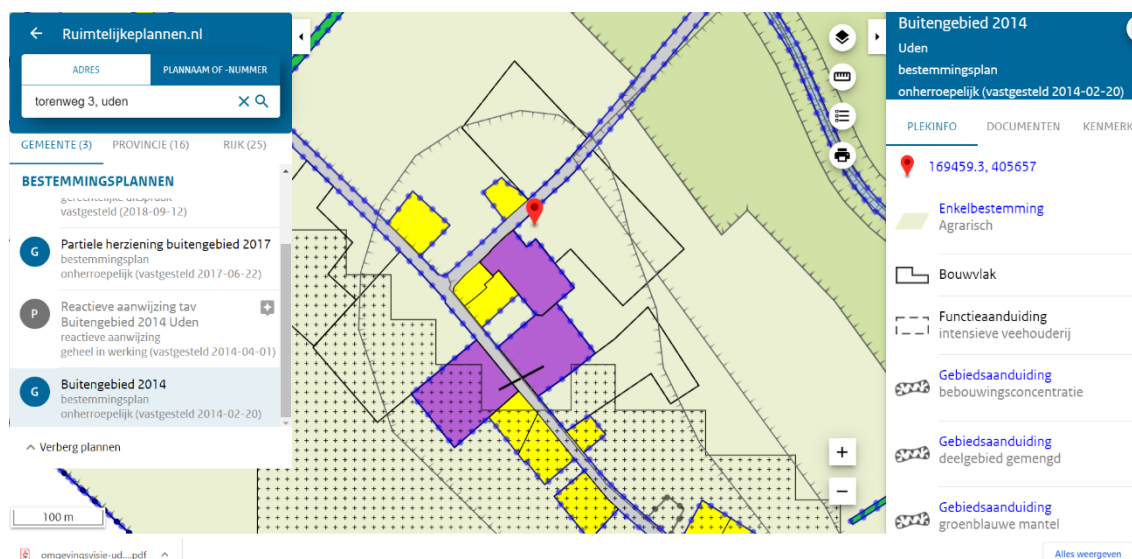


Stroomschema nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Voor de beoordeling van initiatieven hanteert de gemeente bovenstaand stroomschema.

De plannen van familie Van Berloo passen in de visie op dit gebied. Met de sloop van de stallen wordt bijgedragen aan de gewenste vermindering van verstening. Kansrijk is de bijdrage aan het landschap en de landschappelijke inpassing, zeker ook gelet op de ligging nabij De Leijgraaf en de bijdrage aan de EVZ.

10. Bestemmingsplan



De locatie van de familie Van Berloo ligt in een gebied met diverse functies: wonen, bedrijvigheid en landbouw. De huidige bestemming (bestemmingsplan Buitengebied 2014) is agrarisch. Insteek is om na de sanering van de varkensstallen hier en op het aangekochte perceel de bestemming recreatie te realiseren.

11. Samenvatting SWOT-analyse

<p>Sterktes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligging nabij afslag 13 van A50 - Ligging nabij Maashorst, Eindhoven, Nijmegen - Ligging aan doorgaande vakantieroute naar zuiden - De Leijgraaf - Uniek ruim opgezet camperpark als concept nog niet in de regio aanwezig - Differentiatie in product (camperplaatsen, trekkersveld, vakantieverblijven en kamers) - Reeds aanwezige kippenschuur - Relatie met biologische producten (voedselbos, imkerij) - Zelfwerkzaamheid bij investeringen - Duurzaamheid (zonnepanelen, natuurlijke dakbedekking) - Natuurlijke uitstraling locatie met aansluiting op EVZ langs de Leijgraaf - Samenwerking met Waterschap Aa en Maas 	<p>Zwaktes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recreatieve ervaring
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buitenlandse markt - Stedelijke dynamiek - Vergrijzing - Groei in routegebonden recreatie met trekkers (wandelaars, fietsers) 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concurrentie andere aanbieders van camperplaatsen, vakantieverblijven en kampeerplaatsen

12. Conclusie

Ondanks dat er geen recreatieve ervaring aanwezig is, lijkt de voorgestane recreatieve ontwikkeling ruimtelijk en qua ondernemerschap kansrijk.

Het biedt de gemeente kansen voor versterking van het toeristisch-recreatieve profiel in een groeimarkt met daaraan verbonden impulsen in bestedingen in de gemeente.