



RELAND
locatieontwikkeling



 **VANDOREN**
LANDSCHAP

ZINTUIGENLANDSCHAP

**TOELICHTING
PLATTELANDSONDERNEMING
KLEIN WESTER-
WIJKSESTRAAT 19
BIEST-HOUTAKKER**

22 JUNI 2023

COLOFON

Titel document:
Zintuigenlandschap

Datum:
22 juni 2023

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Locatie:

Klein Westerwijksestraat 19
Biest-Houtakker

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: info@VanDoorenLandschap.nl



Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Proces	3
1.3 Locatie	4
2 Bestaande situatie	5
3 Kaders	7
3.1 Planvoornemen	7
3.2 Beleidskaders	7
3.2.1 Interim Omgevingsverordening	7
3.2.2 Gemeentelijke visie	8
3.3 Cultuurhistorie en landschap	9
3.3.1 Ontwikkeling in de tijd	9
3.3.2 Cultuurhistorische waarden en kenmerken	9
4 Inrichtingsvoorstel	11
4.1 Concept	11
4.2 Landschapsplan	12
4.3 Beplantings- en beheerplan	15
4.4 Kwaliteitsbijdrage landschap	16

Bijlage I

Bijlage II

Bijlage III

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is woonachtig en bedrijfsvoerende aan de Klein Westerwijksestraat 19 te Biest-Houthakker. Initiatiefnemer exploiteerde ter plaatse een varkenshouderij. De initiatiefnemer is gestopt met zijn varkenshouderij en neemt deel aan de Saneringsregeling varkenshouderij (Srv). Onderdeel van deze regeling is dat de locatie transformeert naar een nieuwe bestemming, waarbij in ieder geval het houden van varkens / intensieve veehouderij is uitgesloten. De initiatiefnemer heeft samen met zijn vrouw en kinderen een nieuw concept uitgewerkt voor een herontwikkeling van zijn voormalige bedrijfslocatie, inclusief bijbehorende gronden.

De herontwikkeling is gestoeld op de beleving in de breedste zin van het woord (horen, zien, ruiken, voelen en proeven). De initiatiefnemer wenst graag een zintuigenlandschap te ontwikkelen waar voedsel wordt verbouwd, be- en verwerkt, waar dagrecreatieve activiteiten, educatie en verblijfsrecreatie kunnen plaatsvinden.

Deze functie (plattelandsonderneming) bestaat uit een 'boerenerf 2.0', waarin de huidige woning en een multifunctioneel gebouw het centrum vormen. Om deze centrale functie worden 5 landschappelijke kamers gerealiseerd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om in iedere kamer recreatiewoningen te realiseren. Iedere kamer krijgt een eigen karakter en thema. In deze notitie is het ontwerp en de landschappelijke inpassing toegelicht en weergegeven.

1.2 Proces

Het college van B&W van de gemeente Hilvarenbeek heeft besloten om een positieve grondhouding in te nemen om ter plaatse van de Klein Westerwijksestraat 19 te Biest-Houthakker een zintuigenlandschap te ontwikkelen mits

wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Een belangrijk onderdeel hiervan is een goed landschappelijk ontwerp gebaseerd op landschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle elementen en structuren. Om het zintuigenlandschap te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het landschappelijke ontwerp en de landschappelijke inpassing vormen een belangrijke basis voor het bestemmingsplan. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het plan ter vooroverleg aangeboden aan, onder andere de provincie Noord-Brabant. In haar vooroverlegreactie had de provincie 2 opmerkingen ten aanzien van het landschappelijke ontwerp en de landschappelijke inpassing. Deze zijn besproken en hebben geleid tot een aanpassing van het landschappelijke ontwerp en de landschappelijke inpassing. De opmerkingen hadden betrekking op het aspect cultuurhistorie en het aspect kwaliteitsverbetering.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt, conform de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant, in een gebied met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Artikel 3.29 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan dat van toepassing is op cultuurhistorisch waardevol gebied mede gericht is op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het gaat in dit geval om Cultuurhistorische gebied Akkercomplex Biest/Westerwijk. In de toelichting van het plan is een passage opgenomen over de historische ontwikkeling van het gebied. Daar zitten bruikbare elementen in die tot herstel kunnen leiden van een aantal historische landschapselementen die het plan sterker kunnen binden in zijn omgeving. In deze notitie is daar invulling aan gegeven.



Beeld 1. Bedrijfswoning aan de Klein Westerwijksestraat (bron:google.com)



Beeld 2. Straat Klein Westerwijksestraat (bron:google.com)

Kwaliteitsverbetering

Het inrichtingsplan bevat een beschrijving van de ontwikkeling met daarin opgenomen de landschappelijke inpassing. Dit plan maakt echter nog niet duidelijk welke onderdelen horen bij het totaalconcept van het plan en welke onderdelen gerekend zouden moeten worden als extra, dus als onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie kon daarom nog niet beoordelen of er voldoende aan tegemoetgekomen wordt. Daarbij geldt dat voor een categorie 3 ontwikkeling, dat 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap. De berekening die we ontvangen hebben volgt de beleidslijn van de gemeente Hilvarenbeek, maar wijkt af van de regionale afspraken. In deze notitie is verduidelijkt welke elementen onderdeel zijn van het concept, welke elementen onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing en welke elementen onderdeel zijn van de kwaliteitsverbetering.

1.3 Locatie

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Biest-Houthakker, aan de Klein Westerwijksestraat 19. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, perceelnummers 1319 (gedeeltelijk) 1266, 1276 en 1277 en heeft een totale grootte van circa 70.000 m². Op de luchtfoto op pagina 5 is de kadastrale situatie weergegeven.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk is de huidige situatie beschreven in relatie tot de kwaliteiten en kansen van het gebied en de omgeving.

De huidige boerderij is een traditionele woning met een, kleinschalig, groen erf. Aan de straatzijde staan enkele grote lindes, ligt een kleine fruitgaard in combinatie met een kippenren en een geriefbosje met diverse soorten inheemse beplanting. Het achtererf is bereikbaar door middel van een inrit aan de westzijde van de boerderij. De inrit is verhard met betonnen klinkerverharding.

Achter de woning stond parallel aan de woning een varkensstal uit de jaren '70. Achter deze stal stonden haaks twee grote varkensstallen. Deze schuren stonden redelijk vrij in het landschap zonder bijzondere landschapsversterking/-inpassing.

Binnen het plangebied ligt een A-watgang van Waterschap De Dommel. Deze vormt onderdeel van een groter geheel om het zuidelijk gebied te ontwateren. Echter staat de watgang vaak droog. Dit komt mede door de lage grondwaterstand en doordat er bovenstrooms weinig water wordt afgevoerd. De doorstroomsnelheid is laag en de snelheid die nodig is bij een A-watgang zal nooit gehaald worden. Na meting blijkt dat de watgang eigenlijk een B-watgang functie heeft. Waterschap de Dommel is op het moment van schrijven bezig om de huidige watgang om te zetten naar een B-watgang. Dit biedt voor de initiatiefnemer meer kansen in relatie tot de uitwerking van het initiatief. Waterschap de Dommel en de initiatiefnemer houden elkaar op de hoogte van de plannen.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK). Aan de hand van nummers met pijlen in geel zijn de locaties van de genomen foto's aangegeven.

De overige gronden werden ingezet als agrarische grond voor de teelt van mais. Rondom het perceel staan enkele solitaire landschapsbomen (voornamelijk eik). Afgelopen jaar heeft initiatiefnemer het plangebied ingericht met een bijenmengsel, om een meerwaarde te bieden voor de lokale biodiversiteit. Voor de initiatiefnemer een begin van een andere soort inrichting van zijn agrarisch perceel. Hierbij hebben ze genoten van veel positieve publiciteit.



Beeld 3. Afbeelding uit Brabants Dagblad, initiatiefnemers in de bloemenweide met op achtergrond de berg puin van de gesloopte varkensstallen (bron: Pix4Profs/Joris Buijs)

3 Kaders

Het landschapsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid met betrekking tot de landschappelijke inpassing, houdt rekening met de visie vanuit de gemeente en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen heeft betrekking op de gronden in gebruik te nemen ten bate van een zogenaamd zintuigenlandschap. Dit zintuigenlandschap betreft een agrarisch-recreatieve functie (plattelandsonderneming) en is gericht op de beleving (horen, zien, ruiken, voelen en proeven) van het landschap en voedsel. Ter plaatse wensen de initiatiefnemers faciliteiten te realiseren ten bate van dagrecreatie, workshops, educatie, voedselbe- en verwerking en verblijfsrecreatie.

Centraal in het plan komt het boerenerf. Binnen het boerenerf wordt een kruiden- en groentetuin, een fruitgaard en een nieuw multifunctionele gebouw met alle nodige voorzieningen gerealiseerd waarin de workshops plaatsvinden. Het multifunctionele gebouw heeft een oppervlakte van 250m² en wordt omgeven door een bos met op de cultuurhistorie gebaseerde landschapskamers.

In iedere landschapskamer is er de mogelijkheid om recreatiewoningen te realiseren. De beoogde recreatiewoningen hebben een oppervlakte van 50 m² per recreatiewoning. Binnen het plangebied is ruimte om maximaal 25 recreatiewoningen te realiseren.

3.2 Beleidskaders

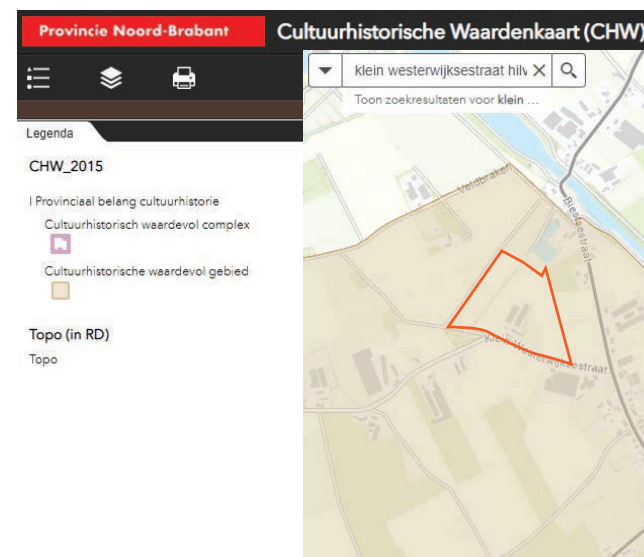
3.2.1 Interim Omgevingsverordening

Conform Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering Landschap gaat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Er is sprake van een omschakeling naar een agrarische bedrijfsbestemming met kleinschalige recreatieve activiteiten.

In regionaal verband zijn op 10 december 2015 de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld, waaraan de gemeente Hilvarenbeek zich ook conformeert. Het planvoornemen valt volgens deze regeling in categorie 3.

Het plangebied is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Brabant aangemerkt als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze aanduiding is ook opgenomen in de Interim Omgevingsverordening. Het gebied dat bekend staat als akkercomplex Biest/Westerdijk en waarin het plangebied is gelegen (zie onderstaand figuur), wordt als waardevol beschouwd.

De waarden en kenmerken van dit gebied houden verband met bouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, ontginningsgeschiedenis en het historisch-geografisch erfgoed. Het doel is om in deze gebieden de cultuurhistorische waarde te behouden, te beschermen, herstellen of duurzaam ontwikkelen. Het is daarom belangrijk deze waarden als uitgangspunt te hanteren voor het nieuwe ontwerp.



Cultuurhistorische Waardenkaart, plangebied in oranje
(bron: Provincie Brabant)

3.2.2 Gemeentelijke visie

In de gemeentelijke visie is aangegeven welke doelen de gemeente heeft gesteld ten aanzien van de landschappelijke kwaliteit. In dit deel is een analyse van deze visie beschreven. De gemeente Hilvarenbeek heeft een landschapsontwikkelingsplan (27-06-2014) opgesteld aan de hand van de Toekomstvisie 2030.

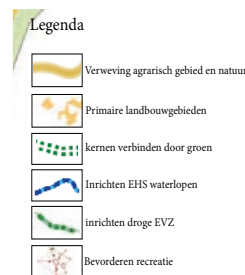
Het buitengebied van Hilvarenbeek wordt gekenmerkt door de diversiteit aan typen landschappen. Hierbij vindt een grote afwisseling plaats in het gebruik van het landschap en de activiteiten die hierin plaatsvinden; landbouw, natuur, recreatie, wonen, bedrijvigheid, enzovoort. Daarom zijn er verschillende belangen waarmee rekening gehouden moet worden. Deze visie vormt het afwegingskader op het gebied van landschap, om nieuwe plannen en ontwikkelingen te toetsen.

De basis van de landschapsvisie zijn de landschapstypen die als structuurvisie zijn vastgesteld. Wanneer in de toekomst plannen en ontwikkelingen uitgevoerd worden om deze streefbeelden te bereiken, dienen de landschapstypen als basis voor de inrichting. Dit houdt in dat rekening gehouden wordt met de beplanting en de indeling van de landschapstypen waarbinnen de ontwikkeling uitgevoerd wordt.

Het plangebied vormt voor een groot deel onderdeel van 'Kampen en hoevenlandschap'. Het Kampen- en Hoevenlandschap volgt de opbouw van het natuurlijke landschap. Het landschappelijk karakter wordt hier doorgaans gekenmerkt door een organisch gevormd patroon van wegen en waterlopen. De verkaveling binnen dit type landschap vertoont een afwisselend en vaak onregelmatig beeld, waarbij landbouwgronden, houtwallen en bosjes veelvuldig voorkomen. Het landschapsbeeld is hierdoor sterk afwisselend en veelal kleinschalig van karakter.

De gemeente wil de mogelijkheden om toerisme en recreatie in het buitengebied bevorderen door de beleefbaarheid van het buitengebied te vergroten. Dit kan onder andere door routes te ontwikkelen (fiets - en wandelnetwerk) of de recreatieve aantrekkelijkheid van een gebied te versterken.

De recreatieve aantrekkelijkheid speelt met name aan de dorpsranden. Door oorspronkelijke landschapselementen van de landschapstypen terug te brengen, kunnen authentieke landschappen weer beleefbaar worden gemaakt. Niet alleen vergroot dat de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het buitengebied, het versterkt ook de cultuurhistorische waarden. Uiteindelijk dragen deze inspanningen bij aan de beleefbaarheid van het landschap, wat ten goede komt aan recreatie en toerisme.



Uitsnede Landschapsvisie uit het landschapsontwikkelingsplan Hilvarenbeek. Locatie paars omcirkeld.

3.3 Cultuurhistorie en landschap

3.3.1 Ontwikkeling in de tijd

Het plangebied ligt op de overgang van de woeste gronden Buntsche Heide (aan de noordkant) met heide en bos naar cultuurlandschap met kleinschalige verkaveling (aan de zuidkant). Het landschap kenmerkte zich toen door cultuurlijke landschapselementen, zoals hagen, singels, gaarden en bomenrijen.

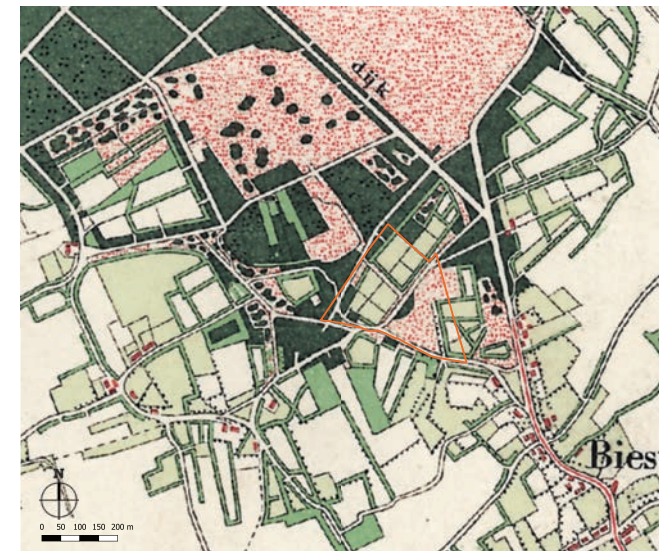
Rond 1900 vormen de straten 'Klein Westerwijksestraat' en 'Biestsestraat' de doorgaande wegen vanuit 'Biest' naar lokale agrarische gehuchten 'Westerwijk' en 'Vinkenberg'. Aan deze straten lagen enkele verspreidstaande boerderijen en gronden. Binnen het plangebied zien we een eerste verkaveling in de vorm van graslanden omgeven door een houtsingel in een bosrijke omgeving. Aan de oostzijde van het plangebied ligt zelfs nog een stuk heidegrond. Vermoedelijk was deze grond in beginsel te nat op te ontginnen. Binnen het plangebied liepen enkele zandpaden, die de lokale kavels ontsloten.

Met de ruilverkaveling in de jaren 70 is deze karakteristieke kleinschalige verkaveling met cultuurlijke landschapselementen grotendeels verloren gegaan en vervangen door grootschalige kavels zonder randbeplanting. Enkele groenstructuren en bosjes zijn behouden gebleven, waaronder het bos ten zuiden van het plangebied. Op de kaart van 1970 zien we een eerste aanzet van de huidige boerderij. Daarnaast is op de kaart te zien dat het Wilhelminakanaal is aangelegd en men bezig is met de aanleg van het recreatieoord 'De Beekse Bergen'. Sinds 1970 is de kern van Biest-Houthakker verder uitgegroeid tot de huidige omvang en is er ook een schaalvergroting van de omliggende landbouwbedrijven te

zien. Uit de kaarten blijkt dat ook het bestaande agrarische bedrijf binnen het plangebied deze schaalvergroting heeft ondergaan.

3.3.2 Cultuurhistorische waarden en kenmerken

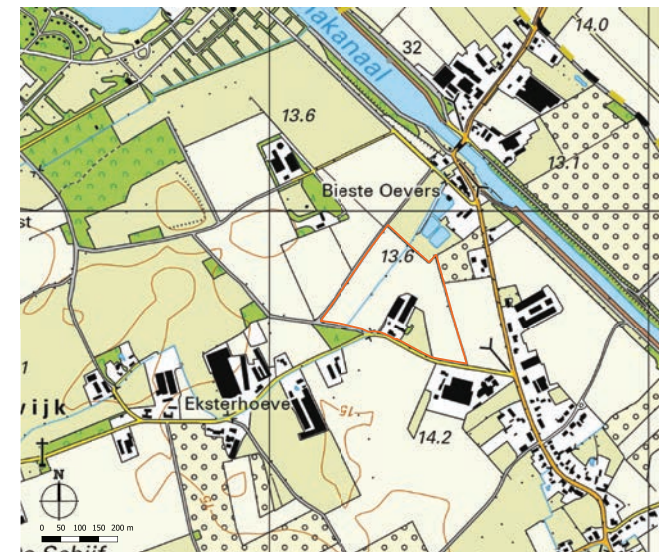
Het cultuurhistorisch waardevol landschap bestaat uit het akkercomplex van de buurtschappen Biest, Driehuizen, Voort en Westerwijk. Het akkercomplex wordt begrensd door het Wilhelminakanaal en de N269. Het bodemgebruik is grasland, bouwland en verschillende percelen boomteelt. Het is een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden en zandpaden. Over het akkercomplex loopt de Bosscheweg (zie figuur op pagina 10). Deze onverharde weg maakte onderdeel uit van de oude handelsroute van Hilvarenbeek naar 's-Hertogenbosch. Aan de noordkant van het akkercomplex staat een oude kapel, een restant van het



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in oranje (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in oranje (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebied in oranje (bron PDOK)

grotendeels verdwenen buurtschap Westrik. Het plangebied ligt ion dit buurtschap? Het gebied kent een samenhang met het beekdal Spruitenstroompje/Roodloop.

De specifieke cultuurhistorische waarden en kenmerken van het plangebied hebben betrekking op de groen- en verkavelingsstructuren van het gebied. Op de kaart van 1900 zijn de eerste verkavelingen goed waarneembaar met een duidelijke groenstructuren en diverse zandpaden. De groenstructuren en zandpaden geven die richting geven i aan het gebied.

Veel van deze structuren zijn verloren gegaan ten tijde van de ruilverkaveling. De huidige relikwieën ter plaatse van het plangebied zijn de watergang met enkele elzen, de schuine kavelgrenzen (oost en west), de zandpaden net buiten het plangebied aan de zuidwest en westzijde en het bosje ten zuiden van het plangebied.

In de jaren 50 is de huidige boerderij gebouwd met en het achterliggend erf gerealiseerd. Deze boerderij is architectonisch karakteristiek en weinig aangetast. De tuin rondom de boerderij is tevens waardevol met kenmerkende beplanting, zoals ligusterhagen en leilindes.

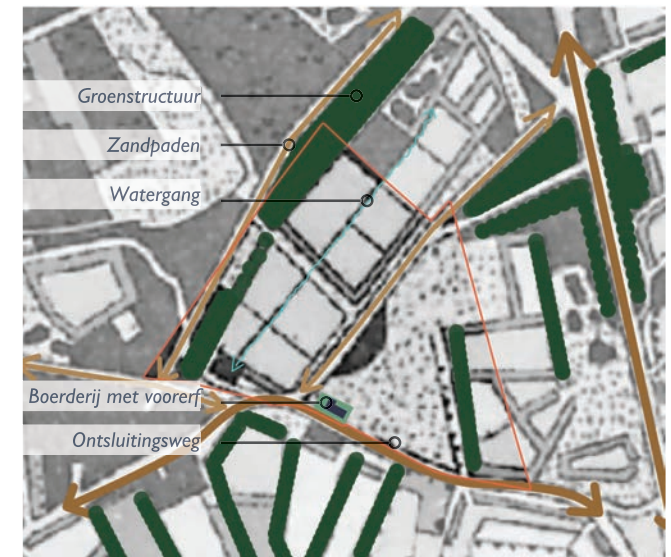
Behoud, herstel, duurzame ontwikkeling van waarden en kenmerken

Vanuit de analyse is een aantal cultuurhistorische kenmerken, kwaliteiten en structuren gefilterd die als inspiratie dienen en als uitgangspunt zijn genomen voor het ontwerp van de nieuwe situatie. De volgende uitgangspunten zijn in het ontwerp als duurzame ontwikkeling toegepast:

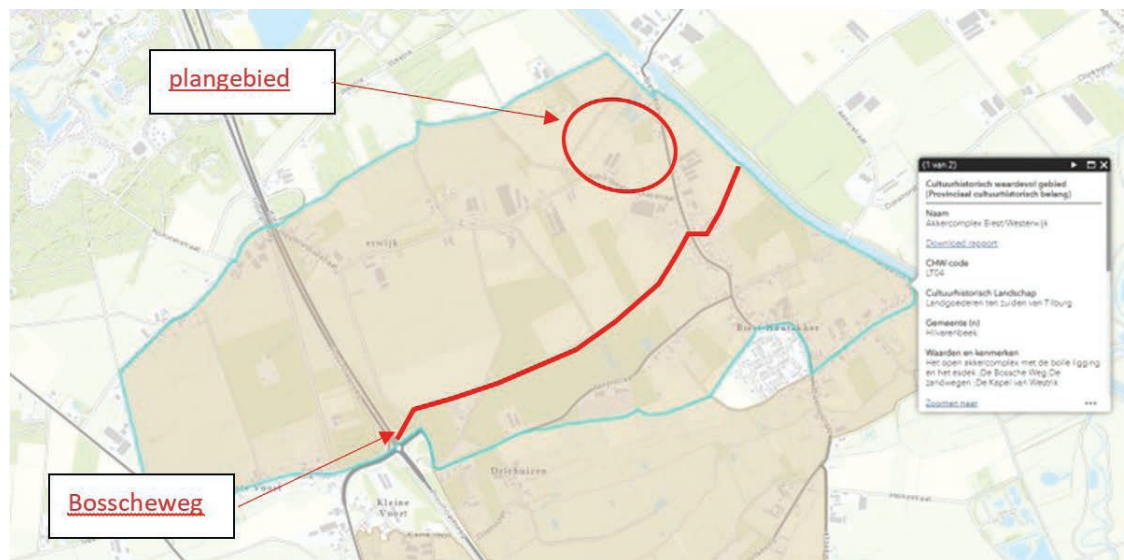
- Behoud van de boerderij in architectuur en verschijningsvorm;
- Behoud van de karakteristieke voorerfinrichting voor
- Behoud van de elzen langs de watergang van het waterschap binnen het plangebied;

- Behoud en respecteren van het zandpad direct naast het plangebied aan de zuidwest- en westzijde van het plangebied;
- Herstel van zandpad binnen het plangebied;
- Herstel van enkele groenstructuren binnen het plangebied.
- Kenmerkende dicht aangezette kamer afgewisseld met open delen (voorheen heide).

De huidige waarden worden vastgelegd en kunnen worden versterkt door herstel van enkele van de cultuurhistorische waarden die binnen het plangebied hebben gelegen.



Historische waarden en structuren op basis van kaart 1900, inclusief aanduiding boerderij (plangebied in oranje)



Uitsnede Cultuurhistorische waardekaart

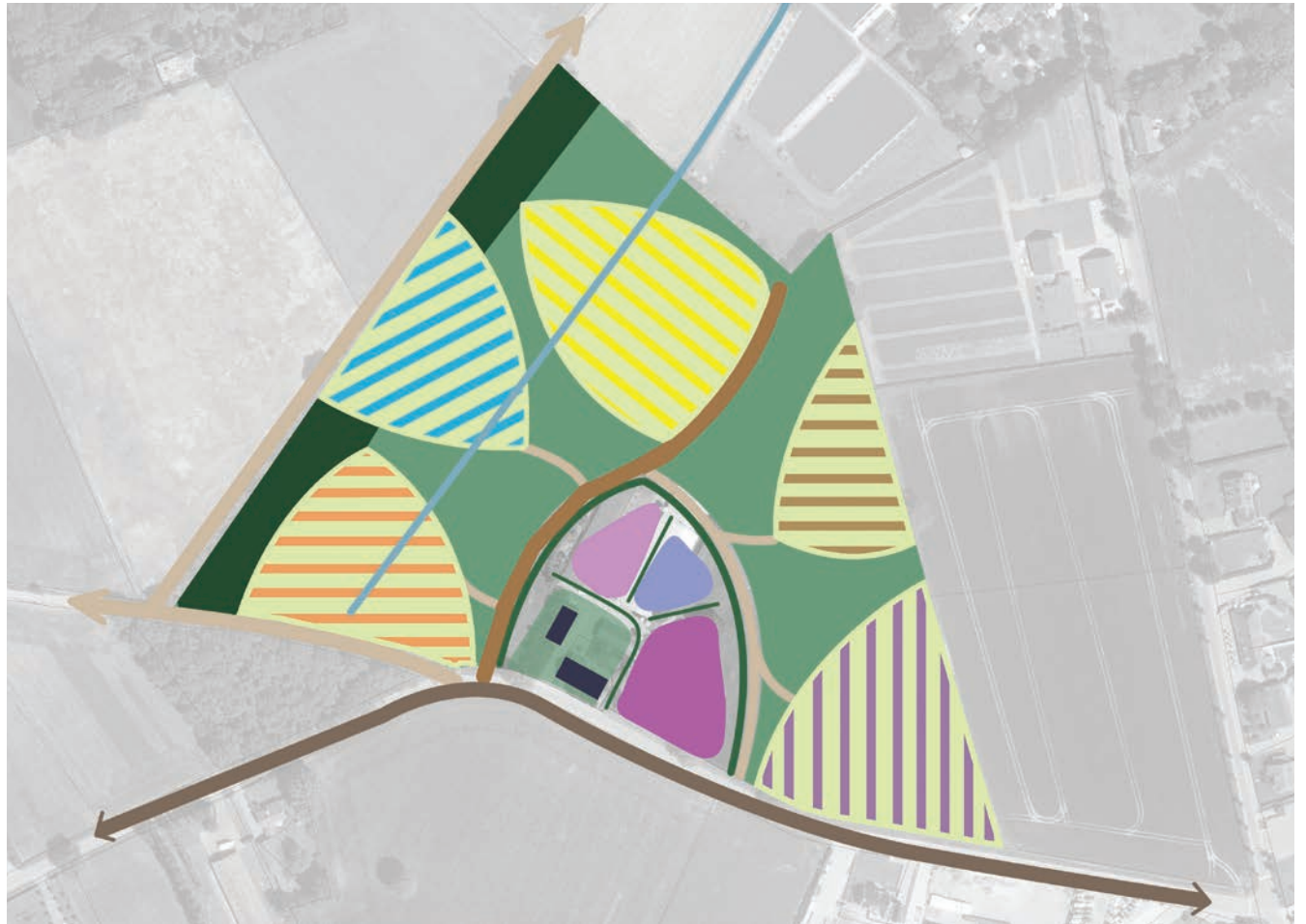
4 Inrichtingsvoorstel

4.1 Concept

Uitgangspunt zijn de landschappelijke structuren en kenmerken. In het hart van de compositie ligt het boeren erf rondom de huidige boerderij met de intensieve gebruikstuinen. Rondom het erf ligt een cultuurlandschap met diverse landschapskamers. Elke kamer heeft zijn eigen karakter/type/identiteit. Er wordt gebruik gemaakt van onze zintuigen in relatie tot eten, ruiken, proeven, voelen en vooral ook genieten!

Duidelijk mag worden dat het landschap een gebruikerswaarde heeft, het boerenhart blijft toch kloppen. De landschappelijke kwaliteiten moeten daardoor ook voor een stukje bewustwording zorgen (waar komt ons voedsel vandaan, wat is belangrijk om voedsel te telen, maar ook hoe heeft dat ons landschap in het verleden gevormd).

Het plan is geïnspireerd op de cultuurhistorische landschapskenmerken zoals de dichte kamers aan de westzijde en de open structuur aan de oostzijde. In het plan worden enkele historische lijnen (zandpad en watergang) gerespecteerd en hersteld.



Abstractie weergave van de bedrijfsvisie

4.2 Landschapsplan

De huidige boerderij vormt de basis voor het plan. De huidige tuin blijft gehandhaafd en wordt iets vergroot. De bomen voor de woning blijven eveneens gehandhaafd. Ten noordwesten van de boerderij komt een nieuw multifunctioneel gebouw (250m²) voor de workshops. Rondom de tuin liggen diverse 'erfelementen', zoals een groentetuin, pluktuin/kruidentuin en boomgaard. De tuinen en gaard worden afgezet met een haag van besdragende struiken. Deze ruimte is open en transparant, voor gebruikers en recreanten toegankelijk en zichtbaar.

Rondom het erf ligt een halfverhard pad begeleid door een bomenlaan. Gasten kunnen via dit pad het terrein betreden. Rondom het erf ligt het cultuurlandschap met vijf landschapskamers. Het contrast met de randen en kamers wordt versterkt. De randen zijn ruig en vormen een dichte singel. De kamers hebben een meer open inrichting met een cultuurtechnische aanleg. In het veld wordt hierdoor het historisch beeld van open en gesloten gecreëerd.

Het inheems voedselbos bestaat uit diverse beplantingen, zowel bomen als heesters. Met een expert wordt gekeken naar de invulling hiervan. Het betekent niet dat alles meteen 'dicht' begroeid raakt, maar de groene omlijsting biedt wel rugdekking voor de functies en als buffer richting de omgeving. Tenslotte blijft het een gebruikslandschap en is sprake van een ontginning, gebaseerd op de cultuurhistorische waarden en kenmerken, maar in een modern jasje. Landschap leeft en mag leven, cultuurhistorie geeft een foto van een tijdsbeeld. In dit geval hebben we het negatief van de foto genomen en daardoor naar de toekomst gekeken.

Achter het erf wordt een stuk van het oude historische zandpad hersteld. Het zandpad kan fysiek geen doorsteek



Landschapsplan (zie Bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond)

maken naar de noordzijde, maar eindigt op een bijzondere plek met een waardevolle boom. Deze plek kan dienen als bezinningsplek of iets dergelijks. Het zandpad wordt begeleid door een bomenlaan.

De bestaande watergang blijft behouden. Op enkele plekken worden duikers gelegd om aan de overzijde van de watergang te komen. De bestaande elzen langs de greppel blijven behouden.

De vijf landschapskamers bieden ruimte voor natuurinclusieve landbouw. De invulling is onderscheidend en thematisch en wordt ontwikkeld in de tijd. Dit kan zijn in de vorm van akker- of weidebloemen, een wijngaard, een notenweide, graanveld, bessenweide etc. De agrarische exploitatie heeft tijd nodig. De essentie is dat deze ruimtes open en aantrekkelijk zijn om uiteindelijk in te recreëren. Ze hebben een relatie met voedsel en/of vormen een meerwaarde voor onze zintuigen.

In de loop der tijd kan in iedere landschapskamer verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen worden ontwikkeld. Binnen de sferen van iedere kamer worden deze recreatiewoningen ingepast. Deze zijn ondergeschikt aan de sfeer en identiteit van de inrichting. Ze 'passen zich als het ware aan', aan de gecreëerde omgeving in positie als architectuur.

De recreatiewoningen zijn te bereiken via een halfverhard pad. De ontwikkeling van de recreatiewoningen zal gepaard gaan met diverse functionele aspecten, zoals ondergrondse infrastructuur (stroom, water, data en riolering), duurzame energie (zonnepanelen en warmtepompen), veiligheid (calamiteiten) en ontsluiting voor parkeren. Gasten parkeren nabij op kleine parkeerterreinen nabij de recreatiewoningen. De auto's zijn nauwelijks zichtbaar in het landschap.



Referentie boerenerf met kruiden, hoogstamfruitgaard



Referentie groentetuin



Referentie voedselbos



Referentie wijngaard

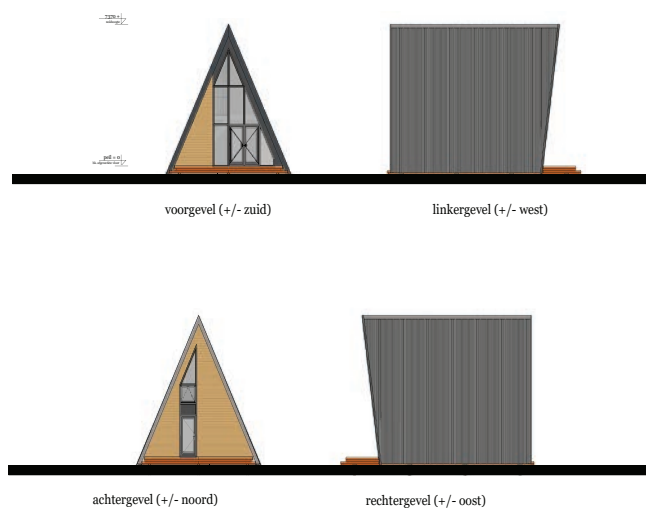
Door het zintuigenlandschap loopt een wandelpad door alle landschapskamers en het voedselbos, waardoor recreanten een optimale beleving ervaren van het perceel.



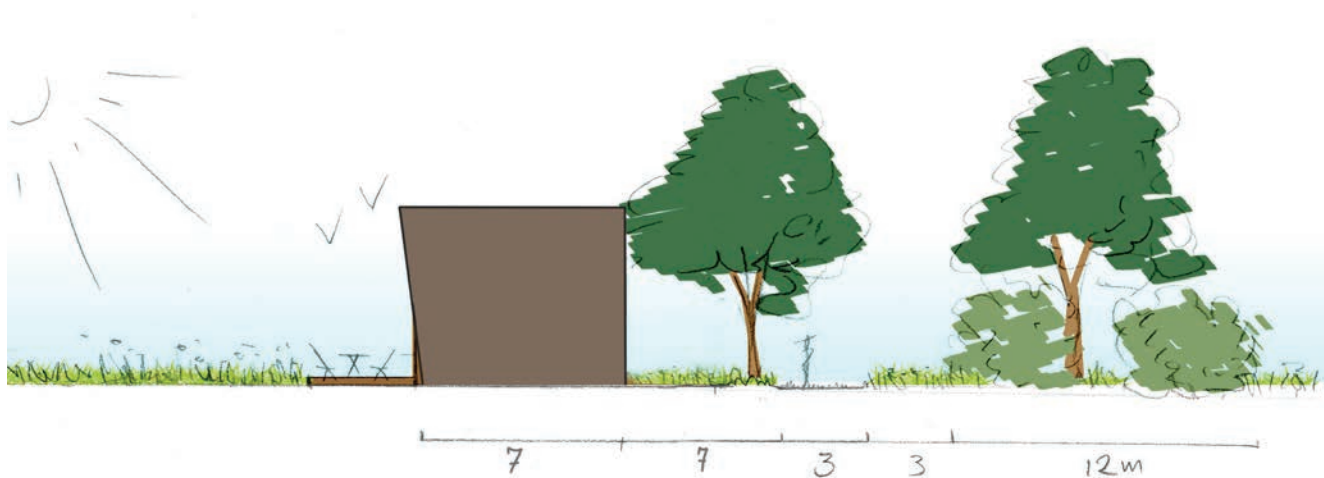
Referentie natuurinclusieve landbouw



Referentie voedselbos



Referentie recreatiewoning opgaand in zijn omgeving



Principeprofiel van recreatiewoning in relatie tot voedselbos

4.3 Beplantings- en beheerplan

Het totale landschapsplan wordt in de loop der tijd ontwikkeld. Volgens de regeling moet de landschappelijke inpassing worden verantwoord. Om deze rede is een deel van het boerenerf aangeduid als 'landschappelijke inpassing', waarbij gebruik wordt gemaakt van inheems plantmateriaal. De robuuste structuur van het boerenerf wordt vastgelegd. Er is gekozen om de haag rondom de boerderij mee te nemen, de bomenrij naast het huidige zandpad en enkele markante bomen in de rand van de rondgang rondom het erf.

De overige inrichting zal samen met een deskundige op het gebied van voedselbos en natuurinclusieve landbouw worden uitgewerkt. Daarnaast biedt het plan ook mogelijkheden om in het kader van subsidie (STILA) uitgewerkt te worden. Dit laatste betreft alleen de delen die een landschappelijke versterking/ecologische meerwaarde dienen. In dit geval zal dit de beplanting betreffen aan de rand van het plan i.v.m. inheemse soorten. Hierbij denken we aan bosplantsoen van singels en hagen.

Haag laag

140x1m

Aanplant

- Aanplanten met *Fagus sylvatica* (groene beuk) 60/80, *Crataegus monogyna* (Meidoorn) 60/80 of *Carpinus betulus* (Haagbeuk) 60/80. Deze in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter (700st).



Beplantingsplan (zie Bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 1,8m hoog; Hoge haag alleen mogelijk achter de voorgevel van de boerderij
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Landschapsbomen

21 stuks

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren.
Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie:

- Tc- Kleinbladige linde (*Tilia cordata*) 16-18
- Cb - Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 16-18
- Qr - Zomereik (*Quercus robur*) 16-18
- Cs - Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- Bomen niet hoger opkronen dan 4,0m.

4.4 Kwaliteitsbijdrage landschap

Conform de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Gemeente heeft hiervoor een rekenmodel opgesteld, die moet worden gehanteerd.

Er is sprake van een agrarisch bedrijf wat deelneemt aan de Srv regeling. De sloop van de schuren zijn gefinancierd vanuit deze regeling. Gemeente Hilvarenbeek hanteert het beleid om voor de berekening als nul-situatie een burgerwoning met agrarische cultuurgrond te nemen. Deze situatie schakelt om naar een agrarisch bedrijf met recreatieve activiteiten.

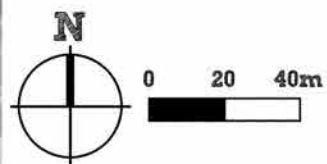
Uit de berekening (zie bijlage III) blijkt dat er geen navolgende waardevermeerdering plaatsvindt. Geconcludeerd kan worden, dat de planologische wijziging conform de standaard berekeningstabel van de gemeente Hilvarenbeek geen meerwaarde ontstaat op basis waarvan een investering in landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is.

Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond

RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP



Landschapsplan
Klein Westerwijksestraat
Biest Houtakker

29 september 2022

Houtsingel
Watergang

Landbouwpercelen
Wandelpad
Verbijzondering met bomen

Beperking kabels en leidingen

Herstel oud zandpad
Bomenrij
Pluktuin/groentetuin/kruidentuin

Parkeren
Natuurhuisjes
Gebouw workshop
Tuin
Fruitboomgaard met dierenweide
Bedrijfswoning
Bestaande leilindes
Haag

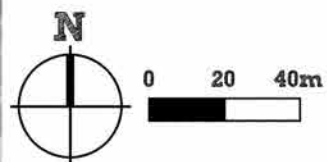
Halfverharding

Bijlage II

Beplantingsplan op maatvastе ondergrond

RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP



Bepantingsplan
Klein Westerwijksestraat
Biest Houtakker

29 september 2022

Nieuwe boom

Nieuwe haag

Bijlage III

Kwaliteitsbijdrage berekeningstabel van gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Brabant en Strategische visie 'Vitalisering Buitengebied, niet agrarische functies')

versie: jun-21

Locatie	Klein Westerwijksestraat 19	te	Biest Houtakker	
Totale omvang van het plangebied:		70.810	m ²	Verschil met opp bestemmingen: - m ²
		(moet uiteindelijk '0' zijn)		

A. Bestemmingswinst

Bestemmingswaarden	waarde / eenh.	bestaande situatie opp. eenh.	waarde	gewenste situatie opp. eenh.	waarde	bestemmings- winst
Agrarisch						
Agrarische gronden	€ 6,00	59.014 m ²	€ 354.084	48.703 m ²	€ 292.218	€ -61.866
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 90,00	1.000 m ²	€ 90.000	1.000 m ²	€ 90.000	€ 0
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	9.650 m ²	€ 193.000	1.904 m ²	€ 38.080	€ -154.920
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m ²)	€ 120,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Agrarisch met waarden						
Agrarische gronden	€ 5,80	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 90,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m ²)	€ 120,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Bedrijf						
Specifiek bedrijf - loonwerkbetrijf	€ 90,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - Statische opslag	€ 50,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - overige, tot 400 m ² bedrijfsgebouwen	€ 90,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - overige, 401 - 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 100,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - overige, meer dan 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 110,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - niet-agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 125,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Bos	€ 1,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Cultuur en ontspanning	€ 8,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Detailhandel						
Detailhandel met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Detailhandel zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Dienstverlening						
Dienstverlening met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Dienstverlening zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Groen of functieaanduiding 'landschappelijke inpassing'						
Bestemming 'Groen'	€ 2,60	m ²	€ 0	3.902 m ²	€ 10.145	€ 10.145
Aanduiding 'Landschappelijke inpassing' op andere bestemming ^{#3}		m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Horeca	€ 75,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Kantoor						
Kantoor met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Kantoor zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Maatschappelijk	€ 25,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Natuur	€ 1,00	m ²	€ 0	12.530 m ²	€ 12.530	€ 12.530
Recreatie						
Recreatieve bestemming, zonder bouwvlak	€ 15,00	m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Recreatief bouwvlak - verblijfsrecreatie	€ 40,00	m ²	€ 0	1.625 m ²	€ 65.000	€ 65.000
Recreatief bouwvlak - dagrecreatie	€ 30,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Sport	€ 15,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Tuin	€ 30,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Verkeer	€ 6,00	m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Water	€ 2,60	1.146 m ²	€ 2.980	1.146 m ²	€ 2.980	€ 0
Wonen						
Woonbestemming tot 1.000 m ²	€ 160,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Woonbestemming 1.001 - 1.500 m ²	€ 90,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Woonbestemming 1.501 - 2.000 m ²	€ 60,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Woonbestemming meer dan 2.000 m ²	€ 30,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Woongebied						
Woonperceel tot 1.000 m ²	€ 160,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Woonperceel 1.001 - 1.500 m ²	€ 90,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Woonperceel 1.501 - 2.000 m ²	€ 60,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Woonperceel meer dan 2.000 m ²	€ 30,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Controle: totaal oppervlak bestemmingen:		70.810 m ²		70.810 m ²	(Moeten uiteindelijk gelijk zijn)	
Ontwikkeling van de bestemmingswaarden		voor:	€ 640.064	na:	€ 510.953	
		A:	Bestemmingswinst / -verlies: € -129.111			

Extra bouwvolume bij (bedrijfs)woningen	waarde / eenh.	Bestaande situatie #1 eenh.	waarde	Gewenste situatie #2 eenh.	waarde	bestemmings- winst
Wonen (burgerwoning)						
Inhoud meer dan 750 m ³	€ 250,00	m ³	€ 0	m ³	€ 0	€ 0
Bijgebouwen meer dan 100 m ²	€ 150,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Wonen (bedrijfswoning)						
Inhoud meer dan 750 m ³	€ 250,00	- m ³	€ 0	- m ³	€ 0	€ 0
Bijgebouwen meer dan 100 m ²	€ 150,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Ontwikkeling van de bebouwingswaarden		voor:	€ 0	na:	€ 0	
		B:	Bebouwingswinst: € 0			
		A + B	Totale bestemmingswinst: € -129.111			

^{#1} betreft de maximale maat toegestaan volgens de geldende bestemming: de inhoud van de woning en oppervlak van bijgebouwen bij de woning^{#2} betreft de maximale maat die geregeld wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor deze ontwikkeling: de inhoud van de woning en oppervlak van bijgebouwen bij de woning

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Brabant en Strategische visie 'Vitalisering Buitengebied, niet agrarische functies')

versie: jun-21

Locatie	Klein Westerwijksestraat 19	te	Biest Houtakker	
Totale omvang van het plangebied:		70.810	m ²	Verschil met opp bestemmingen: - m ²
(moet uiteindelijk '0' zijn)				

A. Bestemmingswinst

Bestemmingswaarden	waarde / eenh.	bestaande situatie opp. eenh.	waarde	gewenste situatie opp. eenh.	waarde	bestemmingswinst
Agrarisch						
Agrarische gronden	€ 6,00	59.014 m ²	€ 354.084	48.703 m ²	€ 292.218	€ -61.866
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 90,00	- m ²	€ 0	1.000 m ²	€ 90.000	€ 90.000
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	8.650 m ²	€ 173.000	1.904 m ²	€ 38.080	€ -134.920
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m ²)	€ 120,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Agrarisch met waarden						
Agrarische gronden	€ 5,80	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 90,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m ²)	€ 120,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Bedrijf						
Specifiek bedrijf - loonwerkbetrijf	€ 90,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - Statische opslag	€ 50,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - overige, tot 400 m ² bedrijfsgebouwen	€ 90,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - overige, 401 - 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 100,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - overige, meer dan 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 110,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - niet-agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 125,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Bos	€ 1,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Cultuur en ontspanning	€ 8,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Detailhandel						
Detailhandel met bouwvlak	€ 150,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Detailhandel zonder bouwvlak	€ 50,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Dienstverlening						
Dienstverlening met bouwvlak	€ 150,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Dienstverlening zonder bouwvlak	€ 50,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Groen of functieaanduiding 'landschappelijke inpassing'						
Bestemming 'Groen'	€ 2,60	- m ²	€ 0	3.902 m ²	€ 10.145	€ 10.145
Aanduiding 'Landschappelijke inpassing' op andere bestemming ^{#3}	€ 75,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Horeca						
Kantoor						
Kantoor met bouwvlak	€ 150,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Kantoor zonder bouwvlak	€ 50,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Maatschappelijk	€ 25,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Natuur	€ 1,00	- m ²	€ 0	12.530 m ²	€ 12.530	€ 12.530
Recreatie						
Recreatieve bestemming, zonder bouwvlak	€ 15,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Recreatief bouwvlak - verblijfsrecreatie	€ 40,00	- m ²	€ 0	1.625 m ²	€ 65.000	€ 65.000
Recreatief bouwvlak - dagrecreatie	€ 30,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Sport	€ 15,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Tuin	€ 30,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Verkeer	€ 6,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Water	€ 2,60	1.146 m ²	€ 2.980	1.146 m ²	€ 2.980	€ 0
Wonen						
Woonbestemming tot 1.000 m ²	€ 160,00	1.000 m ²	€ 160.000	- m ²	€ 0	€ -160.000
Woonbestemming 1.001 - 1.500 m ²	€ 90,00	500 m ²	€ 45.000	- m ²	€ 0	€ -45.000
Woonbestemming 1.501 - 2.000 m ²	€ 60,00	500 m ²	€ 30.000	- m ²	€ 0	€ -30.000
Woonbestemming meer dan 2.000 m ²	€ 30,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Woongebied						
Woonperceel tot 1.000 m ²	€ 160,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Woonperceel 1.001 - 1.500 m ²	€ 90,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Woonperceel 1.501 - 2.000 m ²	€ 60,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Woonperceel meer dan 2.000 m ²	€ 30,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Controle: totaal oppervlak bestemmingen:		70.810 m ²		70.810 m ²	(Moeten uiteindelijk gelijk zijn)	
Ontwikkeling van de bestemmingswaarden		voor:	€ 765.064	na:	€ 510.953	
		A:	Bestemmingswinst / -verlies: € -254.111			

Extra bouwvolume bij (bedrijfs)woningen	waarde / eenh.	Bestaande situatie #1 eenh.	waarde	Gewenste situatie #2 eenh.	waarde	bestemmingswinst
Wonen (burgerwoning)						
Inhoud meer dan 750 m ³	€ 250,00	- m ³	€ 0	- m ³	€ 0	€ 0
Bijgebouwen meer dan 100 m ²	€ 150,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Wonen (bedrijfswoning)						
Inhoud meer dan 750 m ³	€ 250,00	- m ³	€ 0	- m ³	€ 0	€ 0
Bijgebouwen meer dan 100 m ²	€ 150,00	- m ²	€ 0	- m ²	€ 0	€ 0
Ontwikkeling van de bebouwingswaarden		voor:	€ 0	na:	€ 0	
		B:	Bebouwingswinst: € 0			
		A + B	Totale bestemmingswinst: € -254.111			

#1 betreft de maximale maat toegestaan volgens de geldende bestemming: de inhoud van de woning en oppervlak van bijgebouwen bij de woning

#2 betreft de maximale maat die geregeld wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor deze ontwikkeling: de inhoud van de woning en oppervlak van bijgebouwen bij de woning