

ERFINRICHTINGSPLAN

VELDHOVEN 15, HILVARENBEEK

Colofon

Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer: EZ.11.0676

Versie: ontwerp

Datum: 27 maart 2014

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan

Poort van Veghel 4949

Veghel

Postbus 200

5460 BC Veghel

Locatie

Veldhoven 15, Hilvarenbeek

Opdrachtgever

J. en R. van den Broek

Veldhoven 15a

5081 NK Hilvarenbeek

T:

Handtekening

.....

Contactpersoon

Ing. G.B.C. Kuijpers-Dekkers

T: 0412-382140

F: 0413-382102

E: gaby.dekkers@exlan.nl

Uitvoerder

GK

Collegiale check

AZ

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.



Inleiding

Erfinrichtingsplan

Dit erfinrichtingsplan behoort bij de ruimtelijke ontwikkeling aan de locatie Veldhoven 15 te Hilvarenbeek. Ter plaatse is een bestaand agrarisch bouwvlak gevestigd, waarop een functieverandering naar een productiegerichte paardenhouderij middels een partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Provinciaal en gemeentelijk beleid schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkeling gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing van de gebouwen dan wel een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In dit document wordt aangegeven hoe aan bovenstaande criterium invulling wordt gegeven.

1 Plangebied

1.1 Omgeving plangebied

De locatie is gelegen aan de Veldhoven 15 te Hilvarenbeek. Kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummers 1839 en 1838.

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Hilvarenbeek binnen het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek. Hilvarenbeek maakt onderdeel uit van regio de Kempen.

Hilvarenbeek is een plaats in de gelijknamige gemeente Hilvarenbeek. Hilvarenbeek is gelegen in de provincie Noord-Brabant ten zuiden van Tilburg.

Afbeelding 1 omvat een luchtfoto waarop het perceel van de initiatiefnemers is omlijnd.



- Afbeelding 1 Luchtfoto inrichting aan de Veldhoven 15 te Hilvarenbeek

1.2 Gewenste ontwikkeling

De heer en mevrouw van den Broek (hierna: de initiatiefnemers) zijn voornemens om op het perceel aan de Veldhoven 15 te Hilvarenbeek (hierna: het plangebied) een paardenhouderij op te zetten. De activiteiten richten zich op het fokken, opfokken en africhten van paarden.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Provinciaal en gemeentelijk beleid schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkeling

gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing van de gebouwen dan wel een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Huidige situatie

In het plangebied staan momenteel een bedrijfswoning, enkele verouderde veestallen en een kuilplaat. Het geheel aan oppervlakte verharding en bebouwing binnen het plangebied beslaat 1.560 m². De beplanting binnen het plangebied beperkt zich tot de siertuin rondom de bedrijfswoning. In de directe omgeving van het plangebied staan groepsgewijs opgaande bomen langs de wegen.

Gewenste ontwikkeling

In de toekomstige situatie zullen de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen/voorzieningen worden gesloopt en vervangen worden door een nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit een nieuwe bedrijfswoning en een stalgebouw voor de huisvesting van paarden. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in enkele ondersteunende voorzieningen zoals een stapmolen, rijbak, paddock en longecirkel. Het geheel aan bebouwingsmassa zal niet toenemen als gevolg van de ontwikkeling. De op te richten bedrijfsgebouwen zullen opgetrokken worden uit gemetselde muren en architectonisch van een hoogwaardig niveau zijn.

1.3 Gebiedsprofiel

Geschiedenis

Het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek behoorde lang tot de 'woeste gronden'. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke tereingesteldheid. Landbouw is eeuwenlang het belangrijkste middel van bestaan, naast de handel die met vlagen opbloede.

Ontwikkeling van de landbouw begon aan de randen van het beekdal. Langs de beekdalen lagen de beemden, smalle graslandpercelen, omgeven door elzensingels of boomenrijen. Aan de randen van de beekdalen ontstonden akkers, die met heideplagge en stalmest werden bemest (esdek).

In de omgeving van het plangebied stroomt de Hilver. De aanwezigheid van deze beek, in combinatie met het relatief grillige verkavelingspatroon en een bodemkundige hoofdeenheid bestaande uit eerdgronden, verraden de vroege ontginning van het gebied.

Regio de Kempen

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen).

2

Beleidskader

2.1 Verordening ruimte

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Tevens dient er toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient de voorgenomen ruimtelijk ontwikkeling in het buitengebied te worden gekoppeld aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In onderhavige situatie op basis van maatwerk. Als concrete tegenprestatie kunnen in dit kader worden genoemd:

- De oude bebouwing wordt volledig gesloopt en vervangen door kwalitatief en architectonisch hoogwaardige gebouwen;
- Het geheel wordt landschappelijk ingepast rekening houdend met het kwalitatief kader.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen aan te sluiten bij het gemeentelijk en/of regionaal kwalitatief kader. De gemeente Hilvarenbeek heeft in het kader van de algehele herziening bestemmingplan Buitengebied een (concept) gebiedsvisie opgesteld.

2.2 Gebiedsvisie (concept)

Het plangebied is gelegen in een 'Kampen- en hoevenlandschap'. Het landelijk karakter wordt hier doorgaans gekenmerkt door een organisch gevormd patroon van wegen en waterlopen. De verkaveling is afwisselend en onregelmatig. Landbouwgronden, houtwallen en bosjes komen veelvuldig voor. Het landschap is sterk afwisselend en kleinsschalig. Het erf in dit landschapstype kan niet los gezien worden van de al aanwezige beplanting op of langs de direct aangrenzende percelen.

Het doel is om de waardevolle structuur van het landschap herkenbaar te houden. Hierbij is behouden en versterken van de afwisseling in openheid en beslotenheid het uitgangspunt. Dat betekent dat het onregelmatige verkavelingspatroon herkenbaar blijft, dan wel versterkt wordt bij ontwikkelingen op de schaal van een individueel erf. Daarnaast kan de structuur verstevigd worden door de aanplant van kleine landschapselementen, houtwallen en wegbeplanting, vooral ook buiten de erven. Ook is een goede erfbeplanting belangrijk voor de landschappelijk structuur en samenhang tussen de erven en omliggende landbouwgronden.

De gemeente vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De omvang, locatie en aard van de ontwikkeling hebben onder andere invloed op de impact van de ontwikkeling op de omgeving en daarmee op de mate van de tegenprestatie die gevraagd

wordt. Rekening houdend met de impact worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Geen (extra) kwaliteitsverbeteringseisen voor ruimtelijke ontwikkelingen die bij recht in het bestemmingsplan worden toegestaan;
- Basisinspanning voor ontwikkelingen die beperkte kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, waarbij de kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door o.a. te voorzien in een goede landschappelijke inpassing op eigen erf en/of direct aansluitend.
- Basisinspanning-plus voor ontwikkelingen waarbij de basisinspanning tot onvoldoende kwaliteitsverbetering leidt. Hierbij dient bovenop de basisinspanning ook een kwaliteitstoevoeging buiten het eigen erf plaats te vinden.

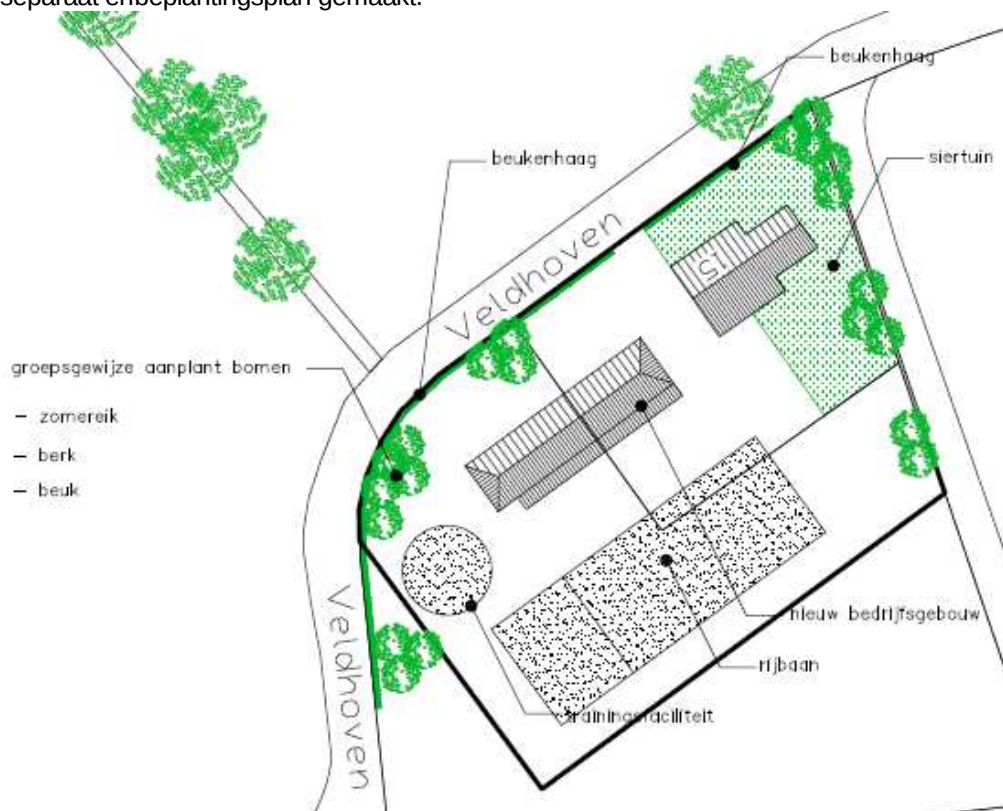
De gewenste ontwikkeling kan ingedeeld worden in categorie 2. De ontwikkeling is niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan maar heeft slechts een beperkte impact op de omgeving. Aan de kwaliteitsverbetering op basis van een erfbeplantingsplan worden geen kwantitatieve eisen gesteld. Middel een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en een verwijzing naar de landschappelijke inpassing in de regels wordt de tegenprestatie financieel, juridisch, planologisch en feitelijk verzekerd.

3

Erfinrichting

3.1 Algemeen

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt gekozen voor de groepsgewijze aanplant van inheemse bomen (zomereik, berk, beuk). Daarnaast wordt langs de perceelsgrens parallel aan de Veldhoven een beukenhaag aangeplant. Onderstaand een globaal overzicht van het erfinrichtingsplan. Voor het plangebied is een separaat erfbeplantingsplan gemaakt.



• Afbeelding 2: overzicht erfinrichting

3.2 Plantkeuze

Door groepsgewijs (onderbroken lijnen) bomen aan te planten ontstaat er een zekere aankleding van het bedrijf zonder het bedrijf te verstoppen. De groepen volgen desondanks de landschapslijnen, welke daardoor meer herkenbaar worden. Beplanting in de omgeving van het plangebied kenmerkt zich door her en der verspreide bomen langs landschapslijnen (zie afbeelding 3).

Zomereiken, beuken en berken zijn inheemse soorten die veelvuldig voorkomen in de omgeving van het plangebied. Met name de eik komt veel voor in de omgeving. Door de aanplant van een beukenhaag wordt een nette afscheiding gecreëerd tussen het bedrijf en de doorgaande weg. Dit is tevens noodzakelijk om eventueel losgebroken dieren op het erg te houden.



- Afbeelding 3: luchtfoto omgeving plangebied

3.3 Aanplant en onderhoud

Bomen

Het verdient de aanbeveling de laanbomen op stam aan te kopen. Om de takvrije stam te verkrijgen moeten er de eerste 10 tot 15 jaar regelmatig takken weggesnoeid worden. Bij beuken is geadviseerd de stam beveerd te laten vanwege de dunne bast. De bomen vergen verder weinig onderhoud. Onderhoud kan worden beperkt tot het verwijderen van dode takken om uitwaaien te voorkomen en het verwijderen van overhangende takken.

Hagen

Hagen worden aangeplant met plantmateriaal van 60 tot 100 cm lengte. Per strekkende meter worden 3 tot 4 planten aangeplant. Regelmatig snoeien is noodzakelijk om een dichte haag te verkrijgen.