

adviescommissie

*toerisme & recreatie*

Theetuin Kortenhoeff  
Huijbergseweg 140  
4631 SW  
Hoogerheide

secretariaat:

Adviescommissie toerisme en recreatie  
t.a.v. J.H.A.M Jansen  
Postbus 512  
5000 AM Tilburg

Email: [jhansen@brabant.nl](mailto:jhansen@brabant.nl)

Datum

11 januari 2010

Namens de commissie

de secretaris,



J.H.A.M. Jansen

Advies aan

:

Burgemeester en wethouders  
Afdeling Toerisme en Recreatie,  
t.a.v. mw. E. Nuijten  
Postbus 24  
4631 AA Hoogerheide

Code

:

200921.

Gewenste ontwikkeling

:

realisatie van een theetuin met klein terras en  
een pluktuin; verkoop van brocante  
spullen; beperkte vergaderruimte en bed &  
breakfastaccommodatie (4 slaappleatsen)

Naam bedrijf

:

Theetuin Kortenhoeff

Adres

:

Huijbergseweg 140

Postcode en woonplaats

:

4631 SW

Gemeente

:

Hoogerheide

Behandeld door Adviescommissie

:

17 december 2009

## INHOUD

	<i>pagina</i>
HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	4
HOOFDSTUK 3 NADERE INFORMATIE	5
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	5
HOOFDSTUK 5 ADVIES	7

### *bijlage*

Situering van het perceel in de GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten

## HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf 'Theetuin Kortenhoeff' met betrekking tot o.a. de realisatie van een theetuin met klein terras en een pluktuin, de verkoop van brocante spullen, de realisatie van beperkte vergaderruimte en de realisatie van Bed & Breakfastaccommodatie (4 slaappleatsen) op het adres Huijbergseweg 140 te Hoogerheide.

De bouwactiviteiten worden geheel in eigen beheer uitgevoerd. De investeringslasten blijven daardoor beperkt. De voorziene bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd. Het plan wordt bedrijfseconomisch haalbaar geacht.

De landschappelijke inpassing van het bedrijf in zijn omgeving is reeds gerealiseerd in samenwerking met het Brabants Landschap. Er is op een goede manier uitwerking gegeven aan de rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en beheer van het gebied. De commissie adviseert nog om de theetuin specifiek te bestemmen (bv. extensieve recreatie) en daarbij binnen de grenzen van het bouwblok te blijven. De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden.

De ligging in de directe nabijheid van een fietsknooppunt en de romantische uitstraling van de bestaande bebouwing met de daarbij behorende tuin zijn een verrijking van het toeristische product in de streek.

Het reeds gerealiseerde beplantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

Dit is een compacte samenvatting van het advies. Voor eventuele voorwaarden, aanbevelingen etc. wordt verwezen naar het integrale advies in hoofdstuk 5 van het rapport.

## HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De locatie ligt in de GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten. Daarmee valt het plan onder de gebieden waarvoor advisering door de commissie aan de orde is.

## HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

*Naam bedrijf* : Theetuin Kortenhoeff  
*Eigenaar* : Familie van der Heijden-Leest  
*Adres* : Huijbergseweg 140  
*Postcode en plaats* : 4631 SW Hoogerheide  
*Kadaster* : Woensdrecht D3563/D3564/D1721  
*Gemeente* : Woensdrecht.  
*Aanvraag ingediend door* : gemeente  
*Ligging in* : GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten  
*Gewenste ontwikkeling* : realisatie van een theetuin met klein terras en een pluktuin; verkoop van brocante spullen; beperkte vergaderruimte en bed & breakfastaccommodatie (4 slaappleatsen)

### **Relevante gegevens bestaande situatie**

*Grootte perceel* : --  
*Bebouwing* : 235m<sup>2</sup> (woonhuis en bijgebouwen)  
*Soort voorziening* : dag- en verblijfsrecreatie  
*Capaciteit* : bed & breakfast : 4 slaappleatsen

### **Relevante gegevens gewenste wijzigingen t.o.v. bestaande situatie:**

Inpandig wordt een uitbreiding van de keukenopstelling/tearoom voorzien. Inpandig komt verder een toiletvoorziening. De entree ondergaat aanpassing, er vindt een overkapping van het terras plaats en er komt ruimte voor bed & breakfast (4 slaappleatsen) en vergaderingen in de bestaande schuur.

*Doelgroep* : Toeristen/recreanten, voornamelijk fietsers al dan niet met educatieve belangstelling  
*Omschrijving locatie* : de locatie ligt nabij knooppuntenroutes en nabij het natuurgebied Kortenhoeff

### **Basisinformatie over natuuraspecten:**

- *de locatie is gelegen in de volgende streekplan-zones:*  
GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten
- *de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet*  
niet onderzocht; de locatie ligt nabij het Vogel- en Habitatrichtlijngebied De Brabantse Wal
- *de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn*  
de locatie ligt in het Vogel- en Habitatrichtlijngebied De Brabantse Wal
- *de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet*  
De locatie ligt in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet geldt
- *de aanwezigheid van rode-lijst soorten*  
niet onderzocht
- *de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).*  
geen status

## HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

### *Bedrijfsbezoek*

De commissie bracht een bedrijfsbezoek op 17 december 2009. De initiatiefnemer van het plan heeft zijn plannen toegelicht en verder een rondleiding gegeven.

### *Historische ontwikkeling*

De plannen hebben betrekking op een voormalige agrarische bedrijfswoning.

### *Planvorming*

Een bestemmingsplanherziening is in voorbereiding.

## HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

### **Volledigheid/duidelijkheid**

De documenten bij de adviesaanvraag waren duidelijk en volledig.

### **Bedrijfseconomische haalbaarheid**

Het ingediende plan betreft een nieuwe locatie voor dag- en verblijfsrecreatie in de GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten. Op grond daarvan toetst de commissie de bedrijfseconomische haalbaarheid van het plan.

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een theetuin. In de praktijk betekent dit de openstelling van de huidige privé-tuin nabij een voormalige agrarische woning voor het publiek. In de tuin zal een klein terras worden gesitueerd, alwaar koffie/thee en frisdrank wordt geserveerd. In de bestaande schuur is een kleine overdekte horecagelegenheid voorzien met een keuken en toiletruimte. In een later stadium is de ondernemer voornemens een pluktuin aan de theetuin toe te voegen. In de voormalige garage wordt een gelegenheid gecreëerd voor de verkoop van brocante spullen. Tevens voorziet het plan op termijn in de verhuur van (beperkte) vergaderruimte en de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met vier slaapplekken. Alle activiteiten worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De bouwactiviteiten worden geheel in eigen beheer uitgevoerd. De investeringslasten blijven daardoor beperkt. De voorziene bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd en worden als zodanig bedrijfseconomisch haalbaar geacht.

### **Draagkracht van het gebied en beplantingsplan**

Het bedrijf ligt in de directe nabijheid van het natuurgebied Kortenhoeff, onderdeel van De Brabantse Wal. Voor de locatie geeft de Interimstructuurvisie de nadere kwalificatie 'leefgebied kwetsbare soorten'. De omgeving is ingericht in samenwerking met het Brabants Landschap. De na te streven natuurdoeltypen zijn in overeenstemming met het provinciaal beheers- en landschapsgebiedsplan. De voorgenomen activiteiten vormen geen aantasting van de rust, beslotenheid en inrichting en het beheer van het gebied. Wel moet de theetuin een specifieke bestemming krijgen (bv extensieve recreatie) en moet de activiteit binnen de grenzen van het bouwblok blijven. De draagkracht van het gebied wordt op grond van het voorgaande niet overschreden.

### **Verrijking van het toeristisch product**

De planlocatie is gelegen in de directe nabijheid van een fietsknooppunt en als zodanig bijzonder geschikt als rustplaats voor fietsers en wandelaars in het aangrenzende natuurgebied. De romantische

uitstraling van de bestaande bebouwing en de daarbij behorende tuin nodigen uit voor een toeristisch verblijf. Door de aangeboden kwaliteit en de ligging wordt een aantrekkelijke voorziening aan de markt toegevoegd, welke een bijdrage levert aan de verrijking van het toeristische product in de streek.

### **Conclusies per gesteld criterium**

#### *Bedrijfseconomische haalbaarheid*

De bouwactiviteiten worden geheel in eigen beheer uitgevoerd. De voorziene bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd en worden als zodanig bedrijfseconomisch haalbaar geacht.

#### *De nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden*

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden.

#### *De nieuwe locatie voor moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.*

De toeristische markt voor dag- en verblijfsrecreatie wordt verrijkt door de aard, de kwaliteit en de ligging van het product.

#### *Beplantingsplan*

Het beplantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

## **HOOFDSTUK 5. ADVIES**

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf 'Theetuin Kortenhoeff' met betrekking tot o.a. de realisatie van een theetuin met klein terras en een pluktuin, de verkoop van brocante spullen, de realisatie van beperkte vergaderruimte en de realisatie van Bed & Breakfastaccommodatie (4 slaappleatsen) op het adres Huijbergseweg 140 te Hoogerheide.

### **Bedrijfseconomische haalbaarheid**

Alle voorziene activiteiten worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De bouwactiviteiten worden geheel in eigen beheer uitgevoerd. De commissie is van mening dat de investeringslasten daardoor beperkt blijven. De exploitatie van de voorziene bedrijfsactiviteiten gebeurt als nevenactiviteit. Gelet op het vorenstaande is de commissie van mening dat het plan bedrijfseconomisch haalbaar is.

### **Draagkracht van het gebied**

De landschappelijke inpassing van het bedrijf in zijn omgeving is reeds gerealiseerd in samenwerking met het Brabants Landschap. De commissie is van mening dat daarmee op een goede manier uitwerking wordt gegeven aan de rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en beheer van het gebied. De commissie adviseert nog om de theetuin specifiek te bestemmen (bv. extensieve recreatie) en daarbij binnen de grenzen van het bouwblok te blijven. Gelet hierop is de commissie van mening dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.

### **Verrijking van het toeristisch product**

De commissie is van mening dat de combinatie van een ligging in de directe nabijheid van een fietsknooppunt en de romantische uitstraling van de bestaande bebouwing met de daarbij behorende tuin een verrijking zijn van het toeristische product in de streek.

### **Bepantingsplan**

Het reeds gerealiseerde bepantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.



# Theetuin Kortenhoeffe GHS Landbouw, leefgebied kwetsbare soorten

