

Ontwikkelingsrichting | Beverakkers V - Hilvarenbeek

t.b.v herbegrenzing zone verstedelijking afweegbaar

november 2023



Inhoudsopgave

1. Aanleiding en context
2. Analyse
3. Ontwikkelingsvisie
4. Planbeschrijving
5. Landschappelijke inpassing
6. Voorstel tot herbegrenzing

1. Aanleiding en context

In Biest-Houtakker, gelegen in de gemeente Hilvarenbeek, is de wijk Beverakkers in ontwikkeling. Het betreft een kleinschalige woonwijk die gefaseerd ontwikkeld wordt.

In 2009 heeft de gemeente een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwikkelen van een visie voor Beverakkers IV en V met een gedetailleerde uitwerking voor fase 1 (Beverakkers IV). Op een bewonersavond werden verschillende bureaus in de gelegenheid gesteld om hun visie te presenteren. Aan het eind van de avond mochten de bewoners de visie kiezen die verder uitgewerkt zou worden. Compositie 5 stedenbouw bv (nu Aveco de Bondt) heeft deze prijsvraag gewonnen en de plannen voor Beverakkers IV verder uitgewerkt.

Inmiddels is Beverakkers IV bijna voltooid. Daarom wordt thans de planvorming voor de ontwikkeling van Beverakkers V opgestart.



Eerste uitwerking visie Beverakkers IV en V

De ontwikkeling van Beverakkers V vindt plaats in de geest van de visie en dient op basis van provinciale regelgeving plaats te vinden binnen een gebied dat in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant aangeduid is als 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit gebied ligt ten zuiden van fase 4, globaal tussen de wegen De Eekhof en Beverstraat. Binnen dit gebied, het gedeelte direct ten noorden van de Beverstraat, is een ondergrondse persleiding van Waterschap De Dommel gesitueerd.

De ligging van de persleiding vormt een dusdanige belemmering voor de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting dat een groot deel van het als 'verstedelijking afweegbaar' aangeduide gebied - zonder aanzienlijke concessies ten aanzien van ruimtelijk kwaliteit - niet als zodanig ingezet kan worden. De persleiding zou te zeer een stempel drukken op het stedenbouwkundig- en landschappelijk ontwerp.

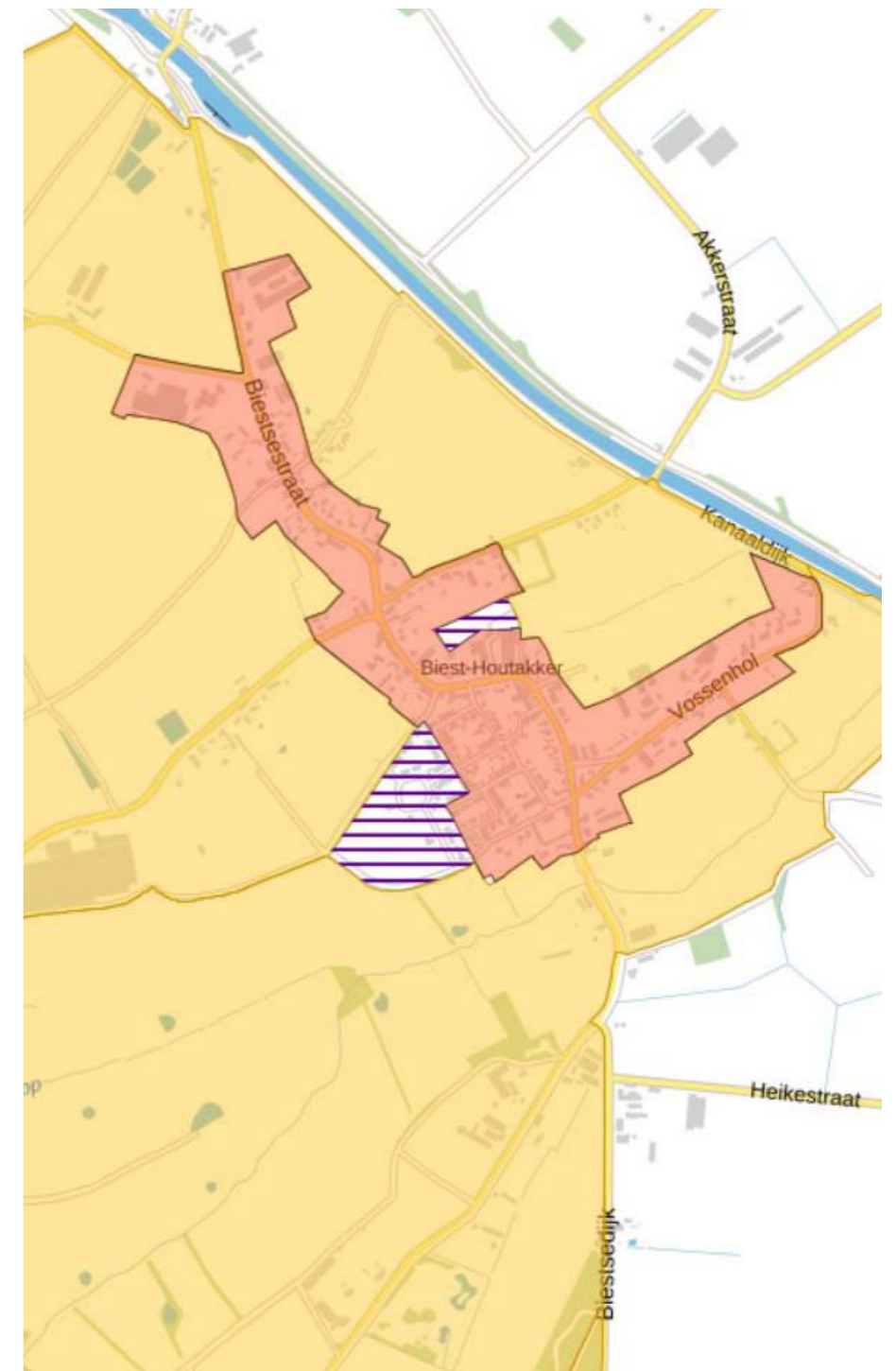
Om het gewenste woonprogramma én een betere landschappelijke en stedenbouwkundige aanpassing mogelijk te maken is gezocht naar een stedenbouwkundige oplossing waarbij in plaats van het gebied ten zuiden van de persleiding de zone aan de westzijde van het plangebied onderdeel gaat uitmaken van het stedenbouwkundig plan. Deze zone is gelegen aan de rand van het kleinschaligere akkerlandschap, waardoor deze een andere overgang vraagt dan het open akkerlandschap. Aan de westzijde kan stedenbouwkundig aangesloten worden op de bestaande historische houtwallenstructuur. Ten zuiden van de waterleiding, op de grens tussen akkerland, beekdal en dorp, is een meer landschappelijk vormgegeven overgang passender. Deze aanpassingen leiden tot een betere landschappelijke inpassing en een integraal stedenbouwkundig ontwerp waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande landschappelijke kenmerken en kwaliteiten.

Om dit mogelijk te maken wil de gemeente de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' wijzigen van vorm, zodanig dat het gebied ten westen van de huidige aanduiding hier

deel van uit gaat maken en het gebied ten zuiden van de persleiding hier buiten komt te vallen. Dit door gebruik te maken van de mogelijkheid tot 'herbegrenzing' die de Interim Omgevingsverordening biedt.

In deze notitie wordt de gewenste herbegrenzing van het gebied met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' gemotiveerd. De omvang van het gebied dat toegevoegd wordt is nagenoeg even groot als de omvang van het gebied dat aan deze aanduiding onttrokken wordt. Middels een zorgvuldige afweging wordt gemotiveerd waar en op welke wijze een ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, rekening houdende met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en waarden.

Dit resulteert tevens in een landschappelijk inpassingsplan van de randen van deze nieuwe ontwikkeling. Ten einde deze ontwikkeling mogelijk te maken is het herbegrenzen van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' noodzakelijk. Dit werkingsgebied is momenteel voorzien voor een gedeelte van de rand van Beverakkers V, maar komt niet meer overeen met de gewenste ontwikkelrichting voor de gehele dorpsrand.



Gebieden met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'

Plangebied



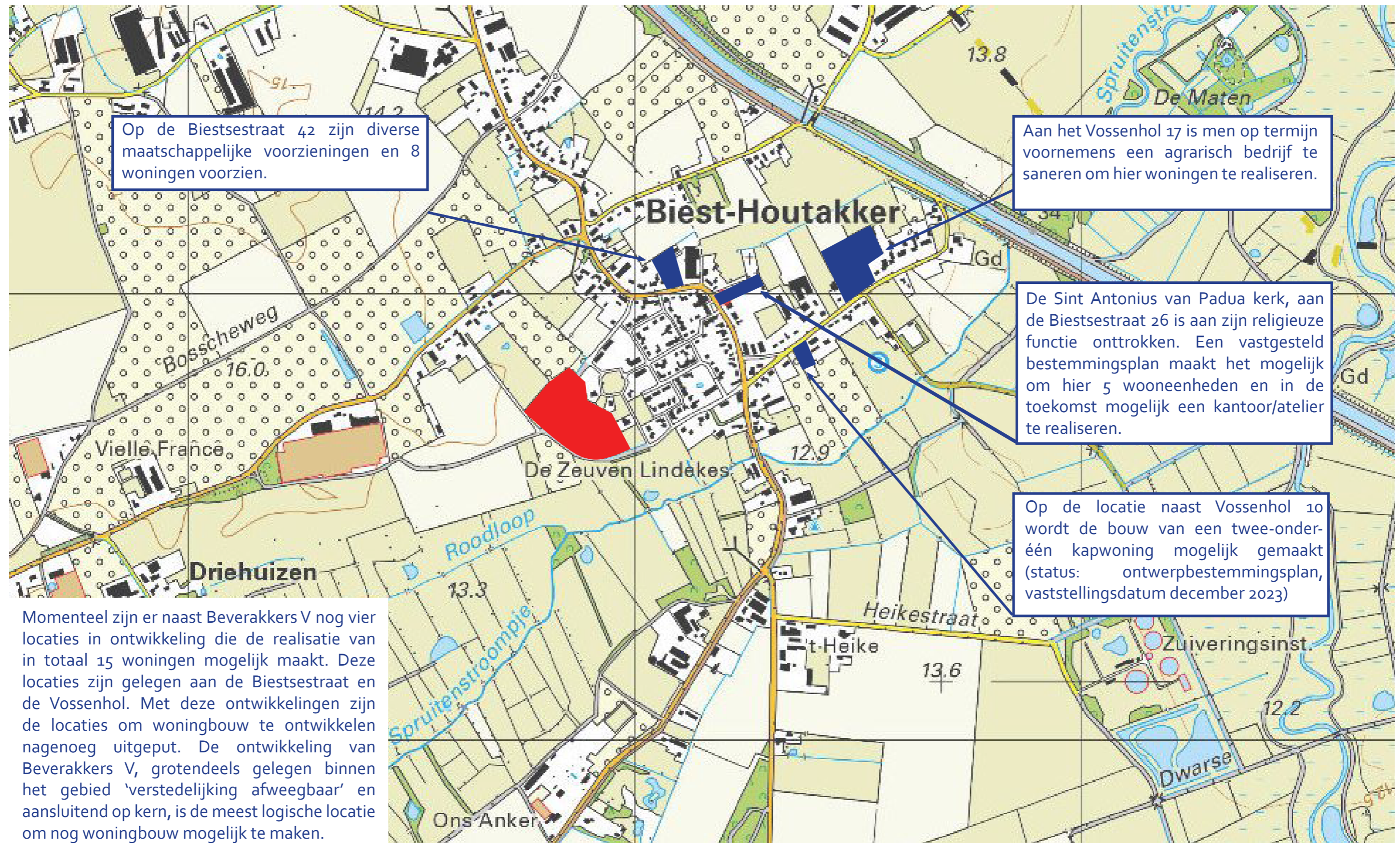
Beverakkers V is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Biest-Houtakker. Het visiegebied voor Beverakkers V omvat de percelen gelegen tussen Beverstraat aan de zuidzijde en De Eekhof aan de noordoost en noordwestzijde. Het gebied sluit direct aan op Beverakkers IV dat nagenoeg afgerond is. Het overgrote deel van het plangebied is thans in gebruik als agrarisch land.

Plangebied

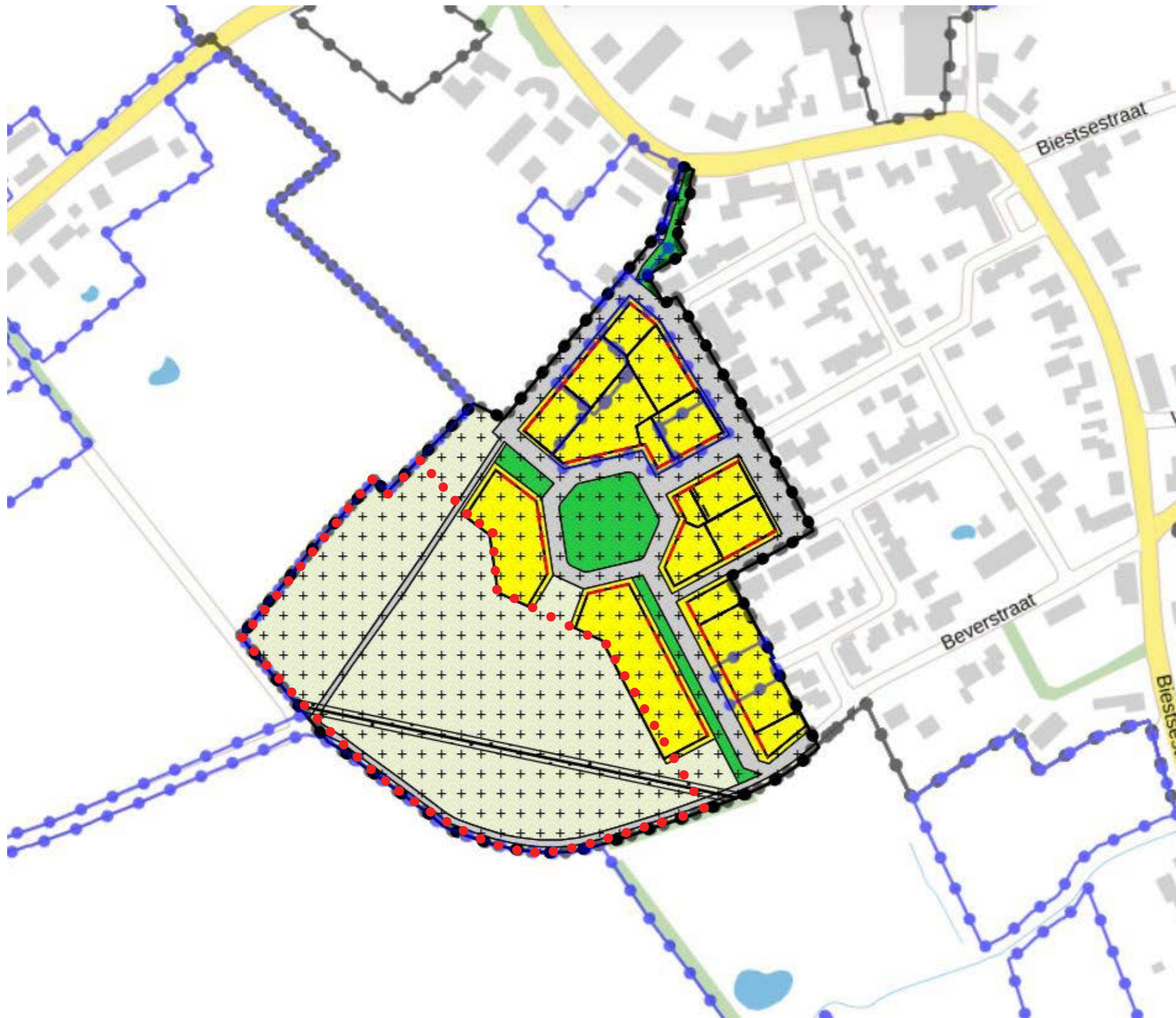


De ligging van het plangebied gezien op de een vogelvlucht luchtfoto. Hierin is duidelijk de landschappelijke overgang tussen het beekdal aan de rechterzijde en de akkergronden aan de linkerzijde zichtbaar.

Ligging plangebied & ontwikkelingen in de nabijheid

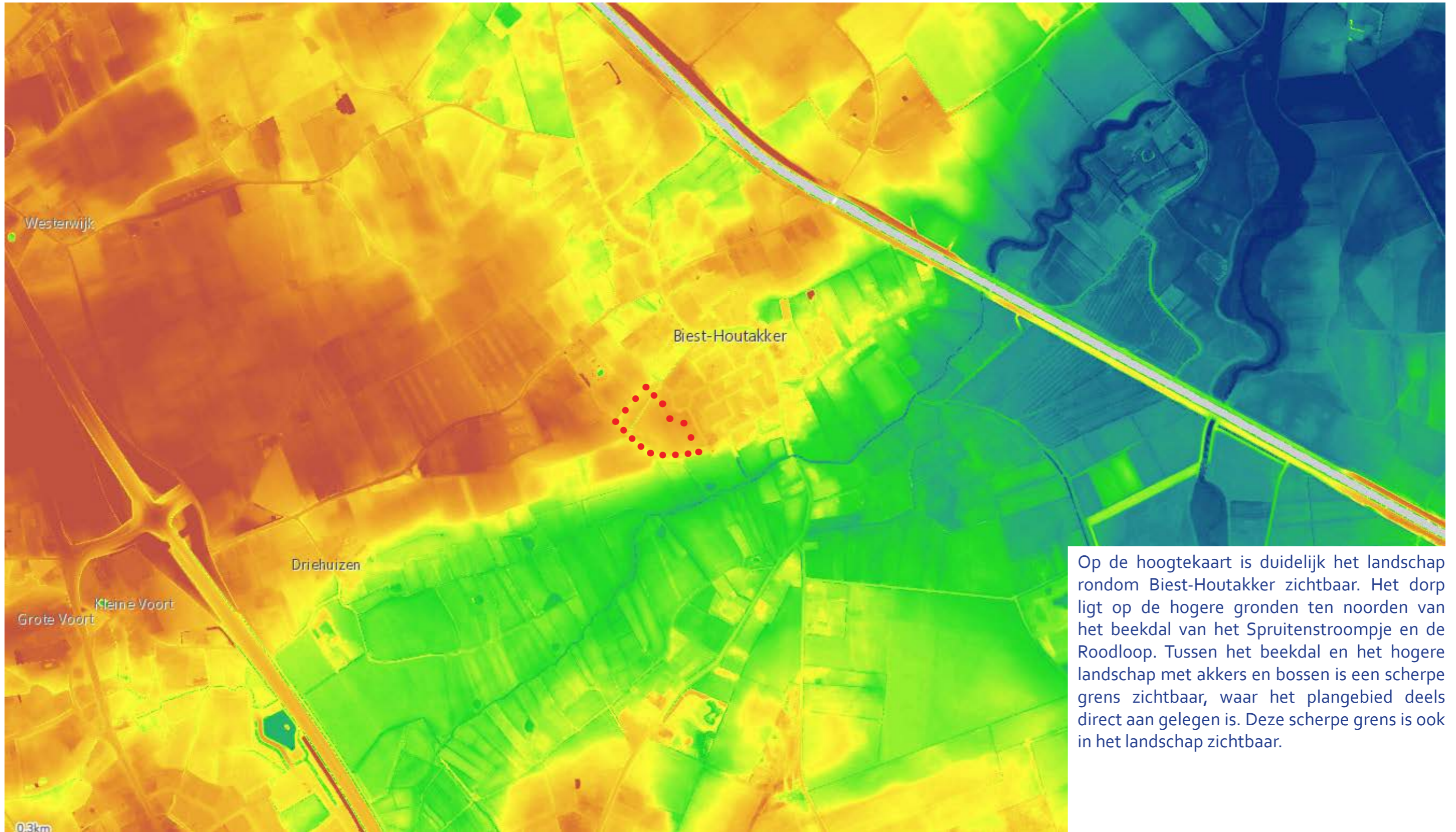


Bestemmingsplan | Beverakkers IV



Momenteel vigeert het bestemmingsplan 'Beverakkers IV' (onherroepelijk 11-04-2011). Zowel de gronden tussen de ondergrondse waterleiding (Dubbelbestemming Leiding – water) en de Beverstraat als de gronden ten westen van het halfverharde pad De Eekhof (Enkelbestemming Verkeer – Verblijf) maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. De gronden hebben de bestemming Agrarisch met dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

2. Analyse | Hoogtekaart

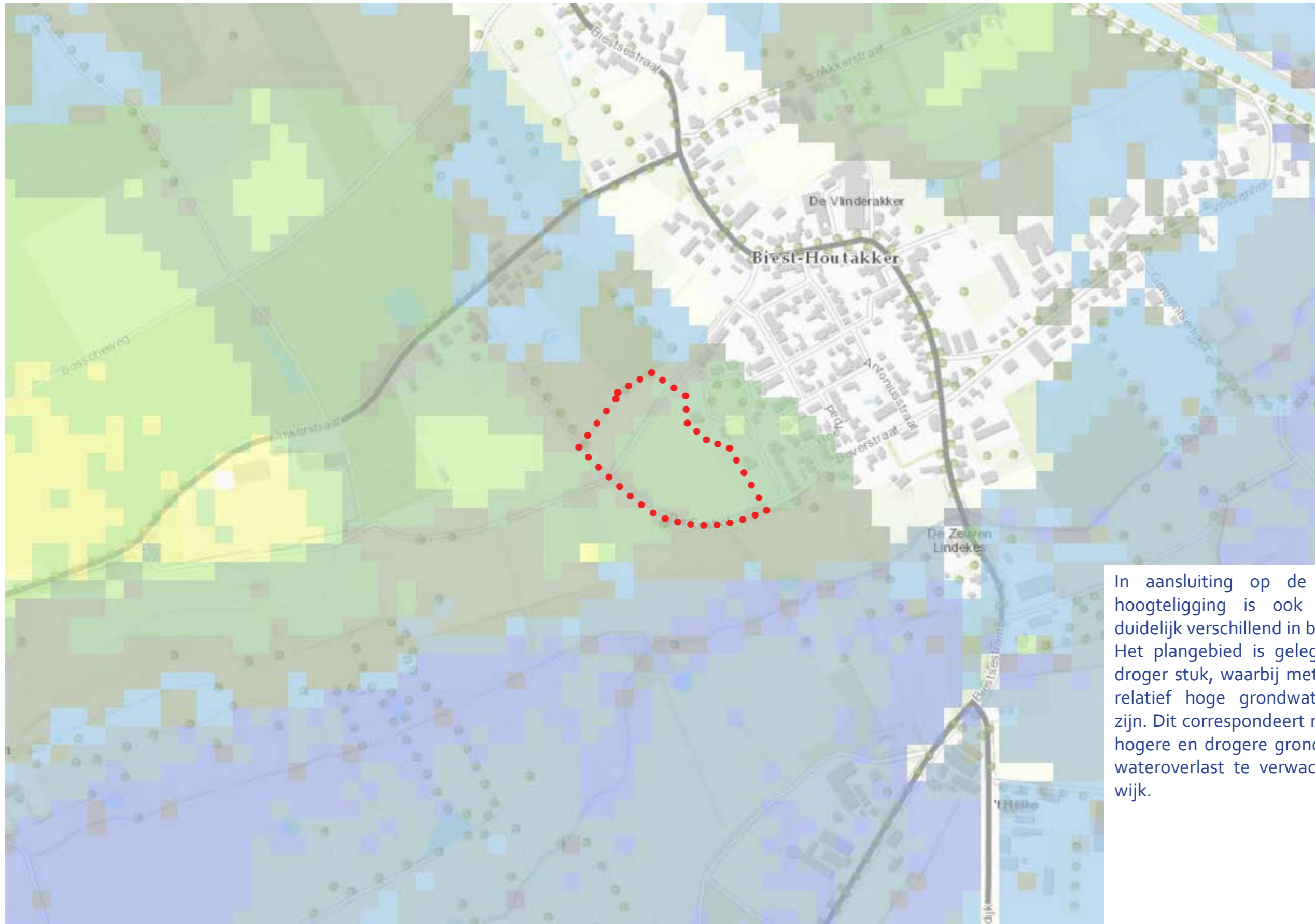


Analyse | Hoogtekaart



Ook op een meer ingezoomde weergave van de hoogtekaart is de scherpe overgang tussen akkerland en beekdal zichtbaar. De Beverstraat vormt voor het grootste gedeelte een soort dijkje dat de overgang tussen beide landschapstypes kenmerkt.

Analyse | Grondwaterstand



In aansluiting op de landschapszones en hoogteligging is ook de grondwaterstand duidelijk verschillend in beide landschapszones. Het plangebied is gelegen op een hoger en droger stuk, waarbij met name in het beekdal relatief hoge grondwaterstanden te vinden zijn. Dit correspondeert met het bouwen op de hogere en drogere gronden, waardoor minder wateroverlast te verwachten is in de nieuwe wijk.

Analyse | Bodemkundig



Ook in de bodemkundige kaart is de overgang tussen de verschillende landschapzones goed zichtbaar. Het plangebied is volledig gelegen op de hoge zwarte enkeerdgronden, die uitstekend zijn voor akkerbouw.

Analyse | Foto's plangebied



Zicht vanaf De Eekhof op dorpsrand



Vanaf De Eekhof zicht op westelijk gelegen buitengebied



Informeel pad in verlengde van De Eekhof richting buitengebied



Zicht op buitengebied

Analyse | Foto's plangebied



Bestaande bebouwingsrand Beverakkers IV



Zicht vanaf plangebied op buitengebied



Zicht vanaf pad (Beverstraat) op Beverakkers IV



Zicht op buitengebied

Analyse | Foto's plangebied



Brug over de Spruitenstroompje ten zuiden van het plangebied



Wandelpad vanaf de Beverstraat richting het beekdal van het Spruitenstroompje

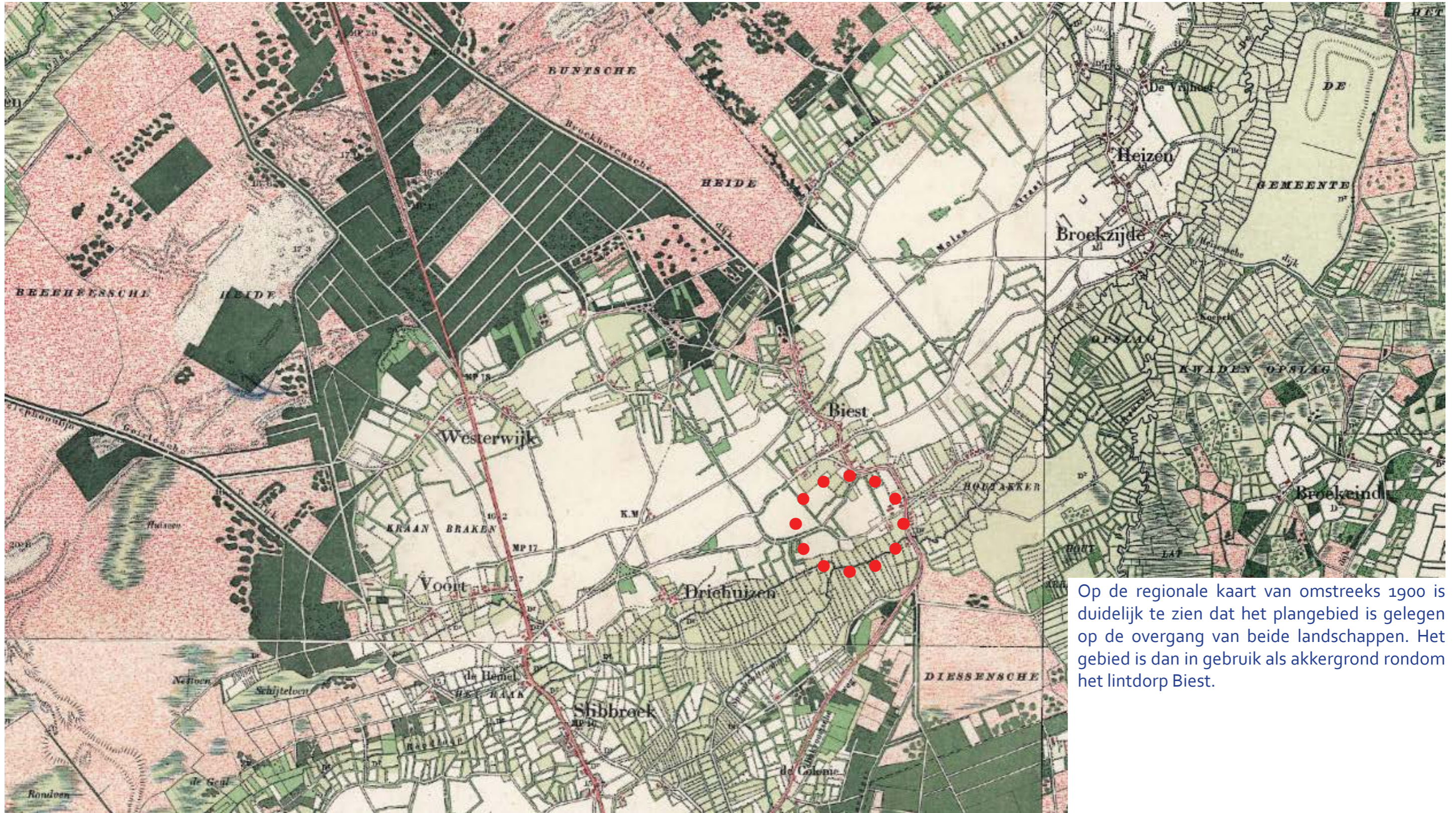


De Beverstraat ligt als karrespoor op de overgang van de landschappen, rechts het beekdal



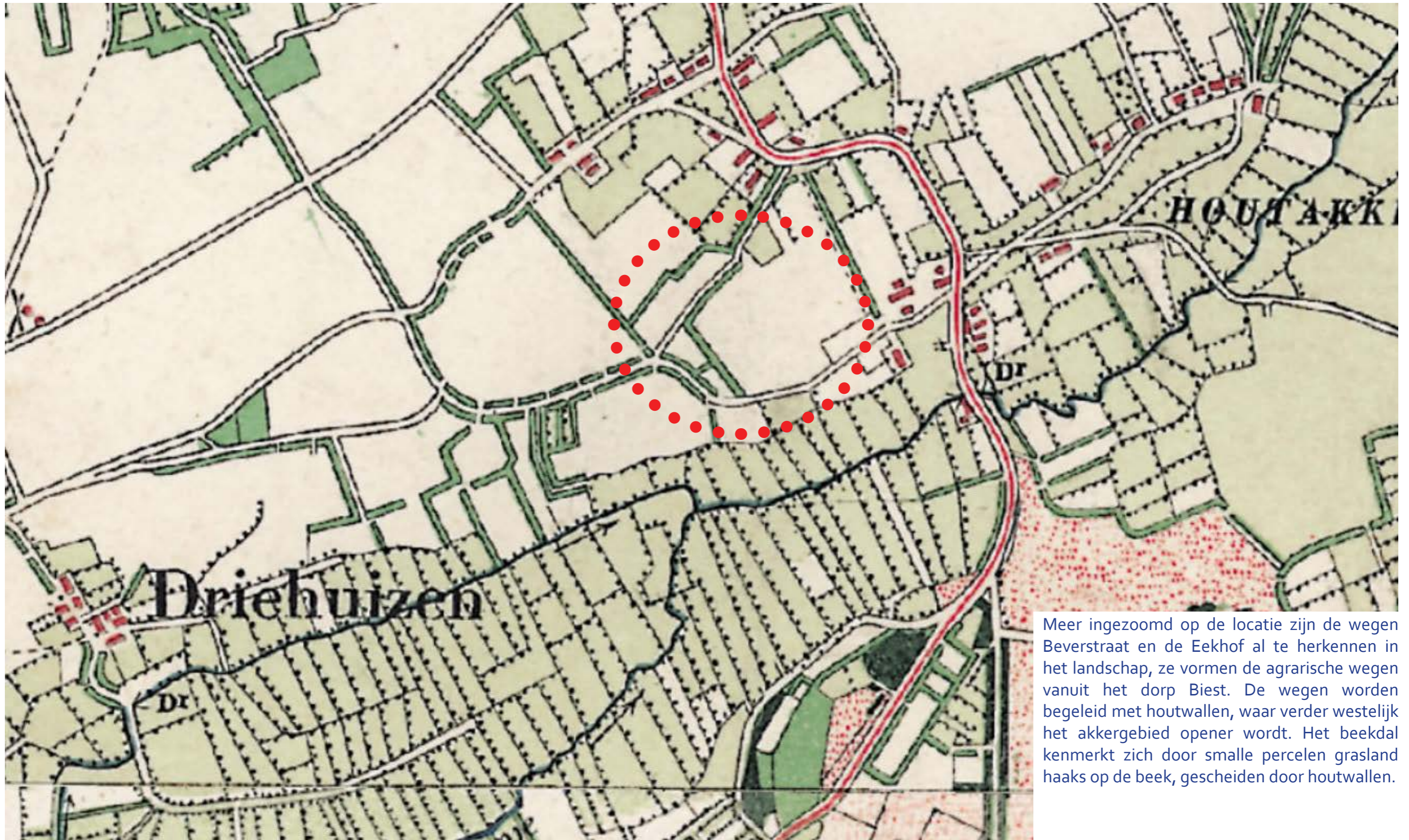
Zicht vanuit centrale groenzone op buitengebied en landschapsboom

Analyse | Historie rond 1900 (overzicht)



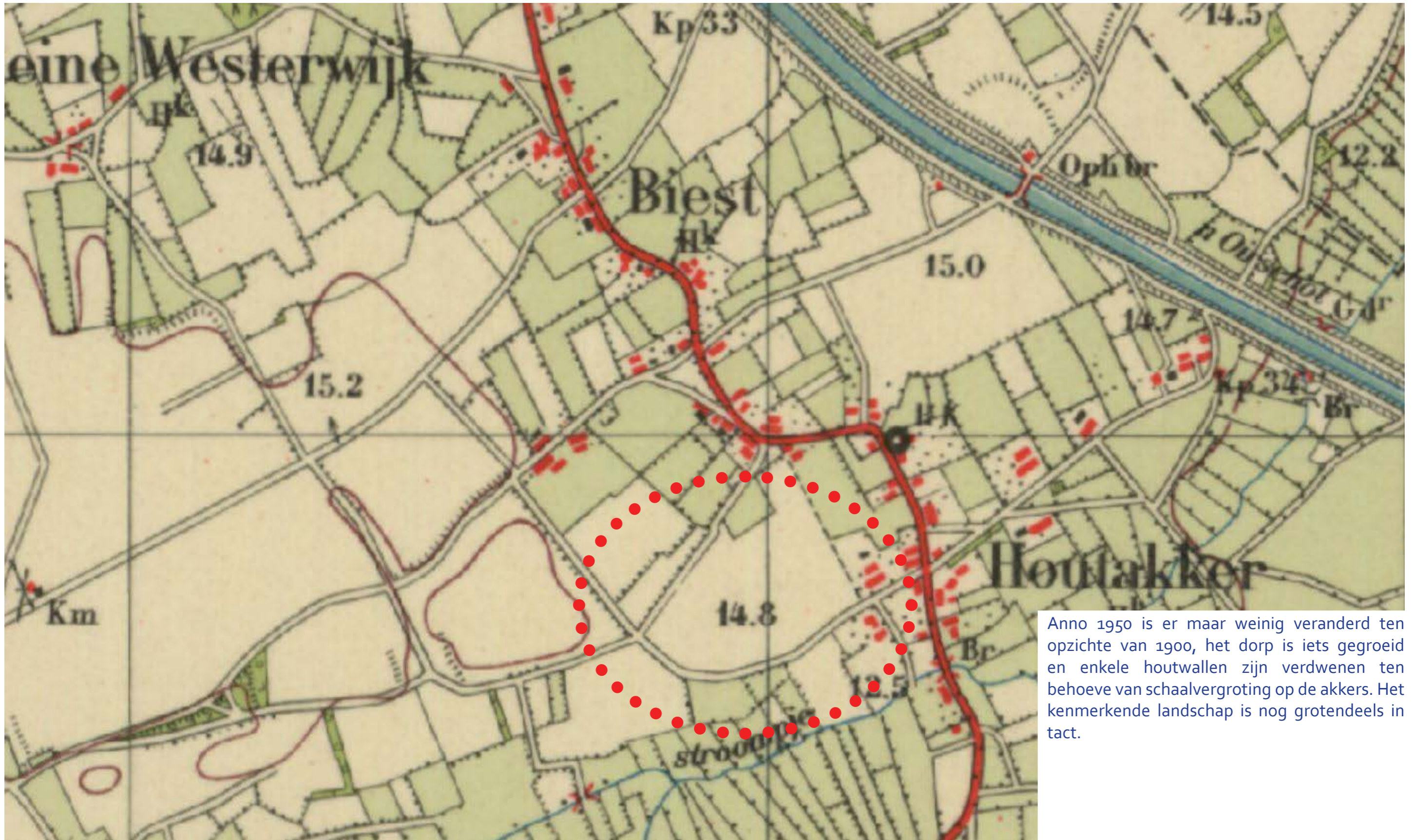
Op de regionale kaart van omstreeks 1900 is duidelijk te zien dat het plangebied is gelegen op de overgang van beide landschappen. Het gebied is dan in gebruik als akkergrond rondom het lintdorp Biest.

Analyse | Historie rond 1900



Meer ingezoomd op de locatie zijn de wegen Beverstraat en de Eekhof al te herkennen in het landschap, ze vormen de agrarische wegen vanuit het dorp Biest. De wegen worden begeleid met houtwallen, waar verder westelijk het akkergebied opener wordt. Het beekdal kenmerkt zich door smalle percelen grasland haaks op de beek, gescheiden door houtwallen.

Analyse | Historie rond 1950



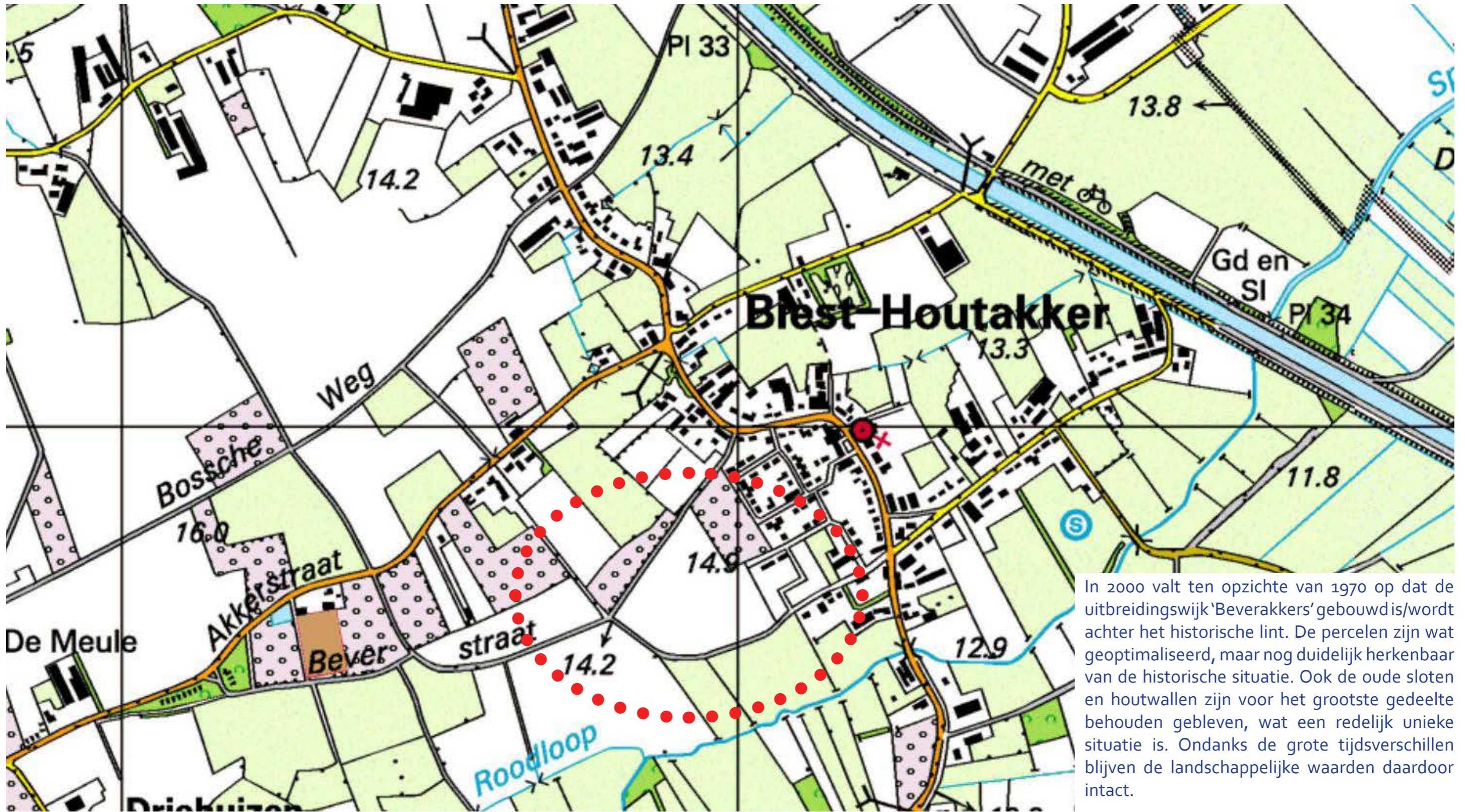
Anno 1950 is er maar weinig veranderd ten opzichte van 1900, het dorp is iets gegroeid en enkele houtwallen zijn verdwenen ten behoeve van schaalvergroting op de akkers. Het kenmerkende landschap is nog grotendeels in tact.

Analyse | Historie rond 1970



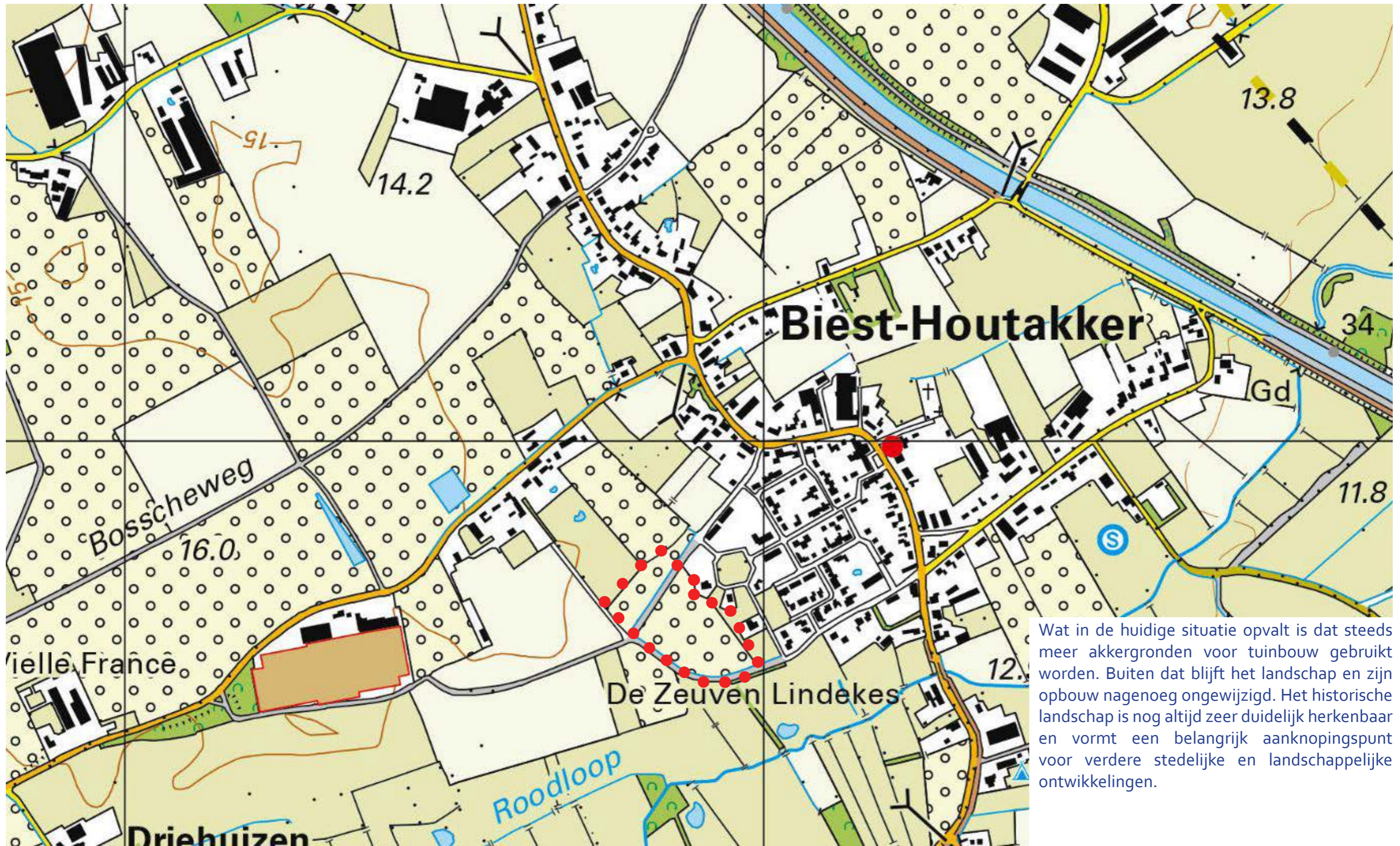
In 1970 begint het dorp duidelijk te groeien, waarbij het lint langs de Biestsestraat verdicht. Van uitbreidingswijken buiten het lint is nog geen sprake, ook het landschap rondom het dorp is nauwelijks veranderd in deze jaren.

Analyse | Historie rond 2000



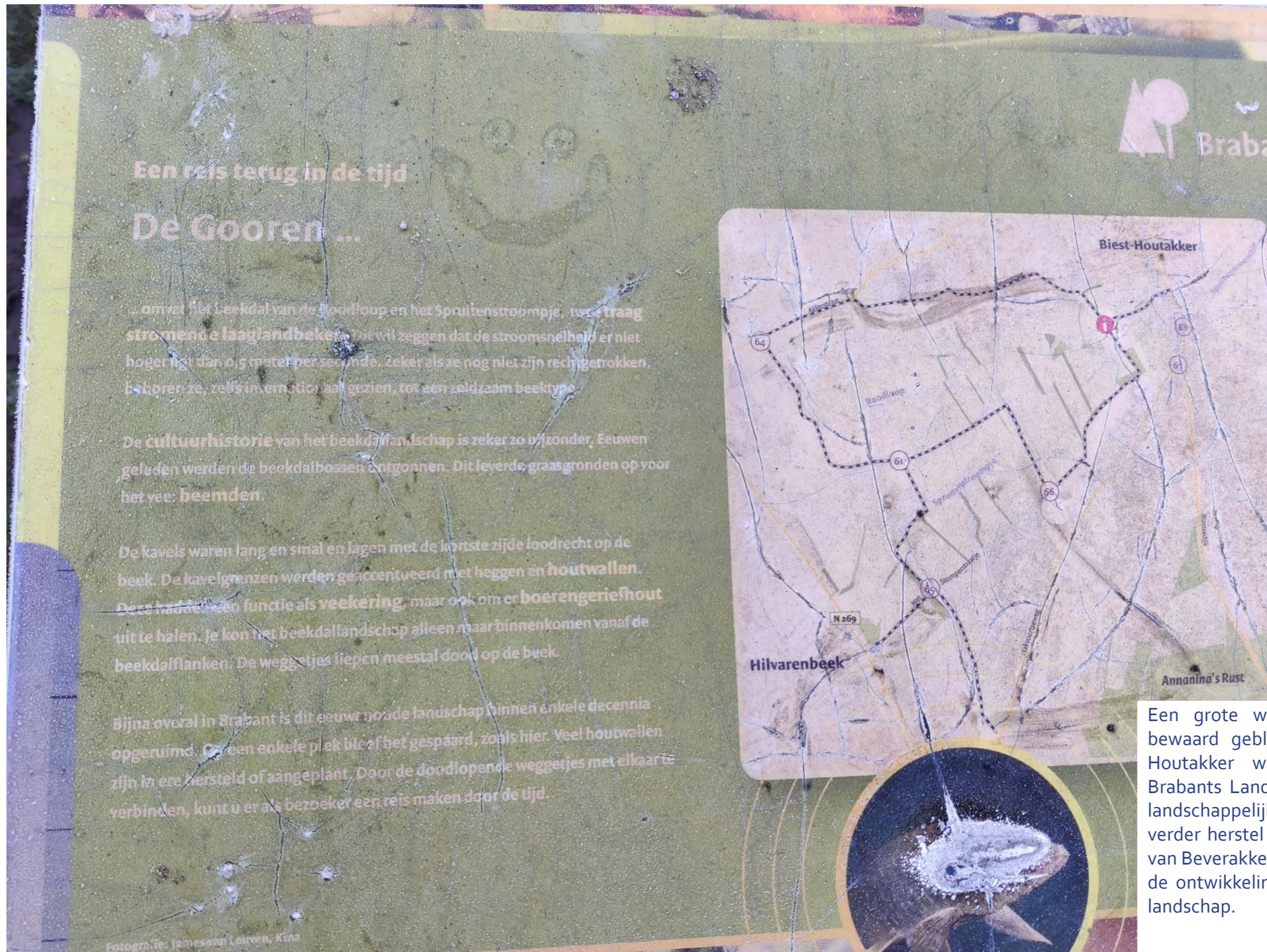
In 2000 valt ten opzichte van 1970 op dat de uitbreidingswijk 'Beverakkers' gebouwd is/wordt achter het historische lint. De percelen zijn wat geoptimaliseerd, maar nog duidelijk herkenbaar van de historische situatie. Ook de oude sloten en houtwallen zijn voor het grootste gedeelte behouden gebleven, wat een redelijk unieke situatie is. Ondanks de grote tijdsverschillen blijven de landschappelijke waarden daardoor intact.

Analyse | Huidige situatie



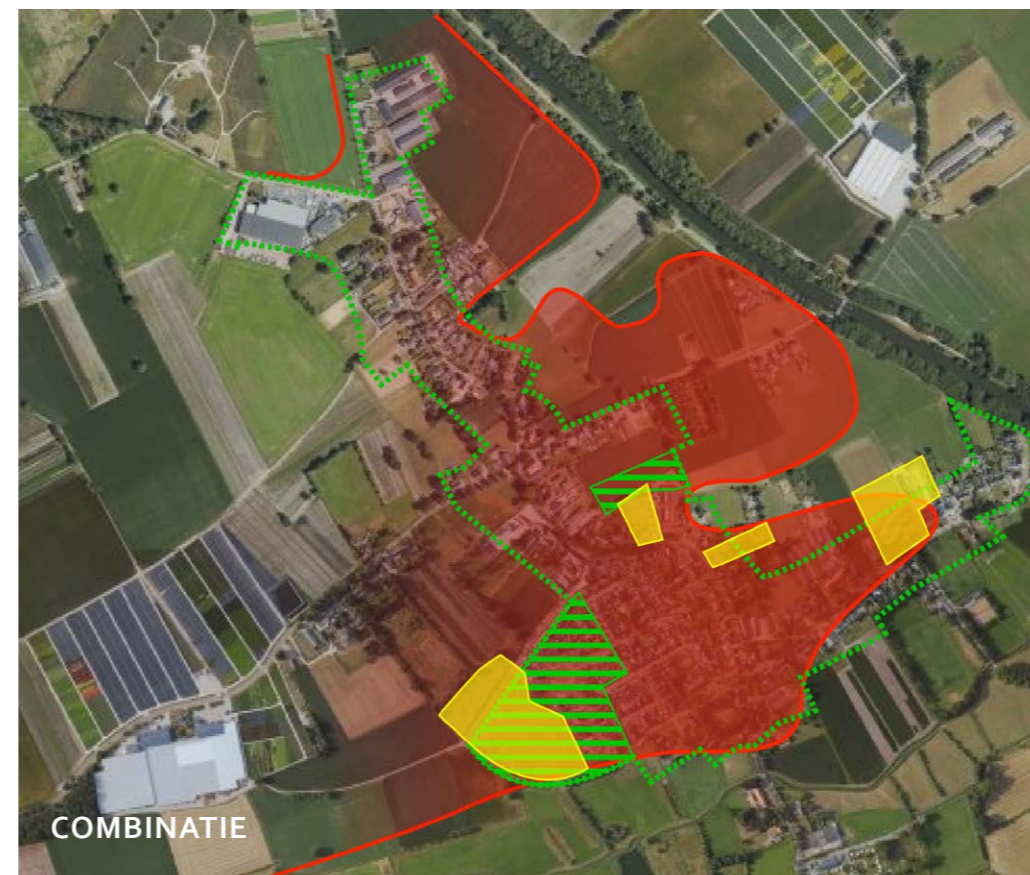
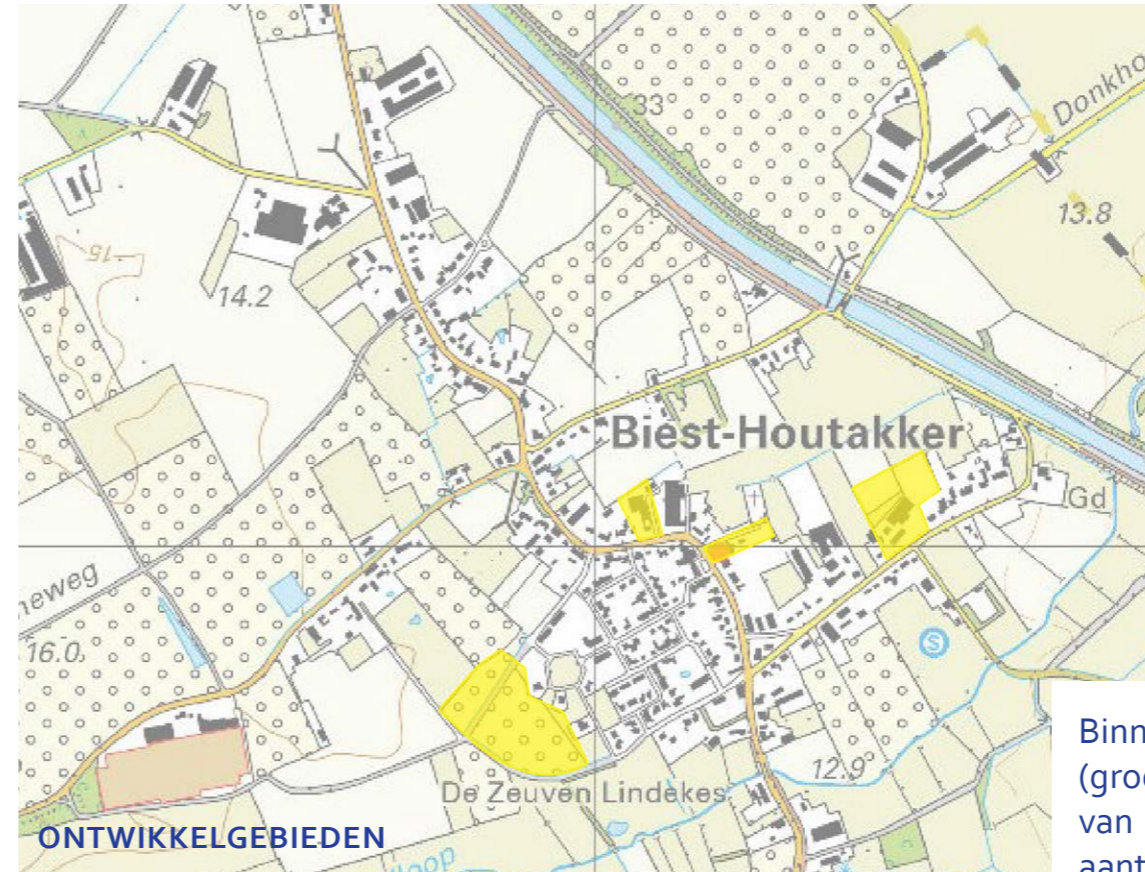
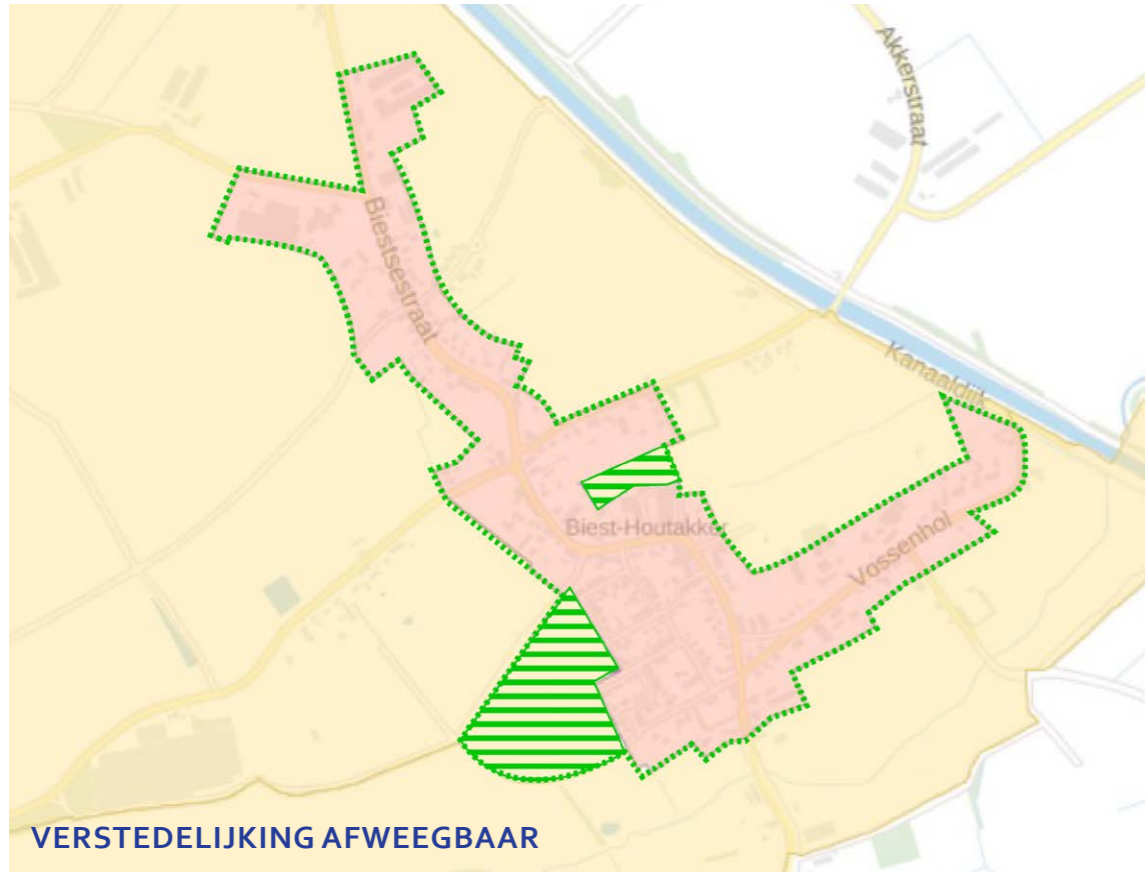
Wat in de huidige situatie opvalt is dat steeds meer akkergronden voor tuinbouw gebruikt worden. Buiten dat blijft het landschap en zijn opbouw nagenoeg ongewijzigd. Het historische landschap is nog altijd zeer duidelijk herkenbaar en vormt een belangrijk aanknopingspunt voor verdere stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen.

Analyse | Landschap De Gooren



Een grote waardering van het zeer goed bewaard gebleven landschap rondom Biest-Houtakker wordt ook herkend door het Brabants Landschap. Zij herkennen de unieke landschappelijke situatie en werken aan een verder herstel van dit gebied. De ontwikkeling van Beverakkers V dient hierbij aan te sluiten op de ontwikkeling en versterking van dit unieke landschap.

Analyse | Uitbereidingsrichting



Binnen bestaand stedelijk gebied (groene stippellijn) is een groot deel van Biest-Houtakker volgebouwd. Een aantal locaties zijn nog in ontwikkeling. Het is logisch om een uitbreiding van Biest-Houtakker te projecteren direct grenzende aan het bestaand stedelijk gebied en ter hoogte van het gebied dat conform het provinciaal beleid is aangeduid met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Daarnaast worden dorpen van oudsher gebouwd en uitgebreid op de hoog gelegen delen.

Dit tezamen maakt dat Beverakkers V een logische uitbereidingsrichting is voor Biest-Houtakker.

- *direct grenzende aan bestaand stedelijk gebied*
- *grotendeels gelegen binnen 'Verstedelijking afweegbaar'*
- *gelegen op de hogere gronden*

Analyse | Landschap

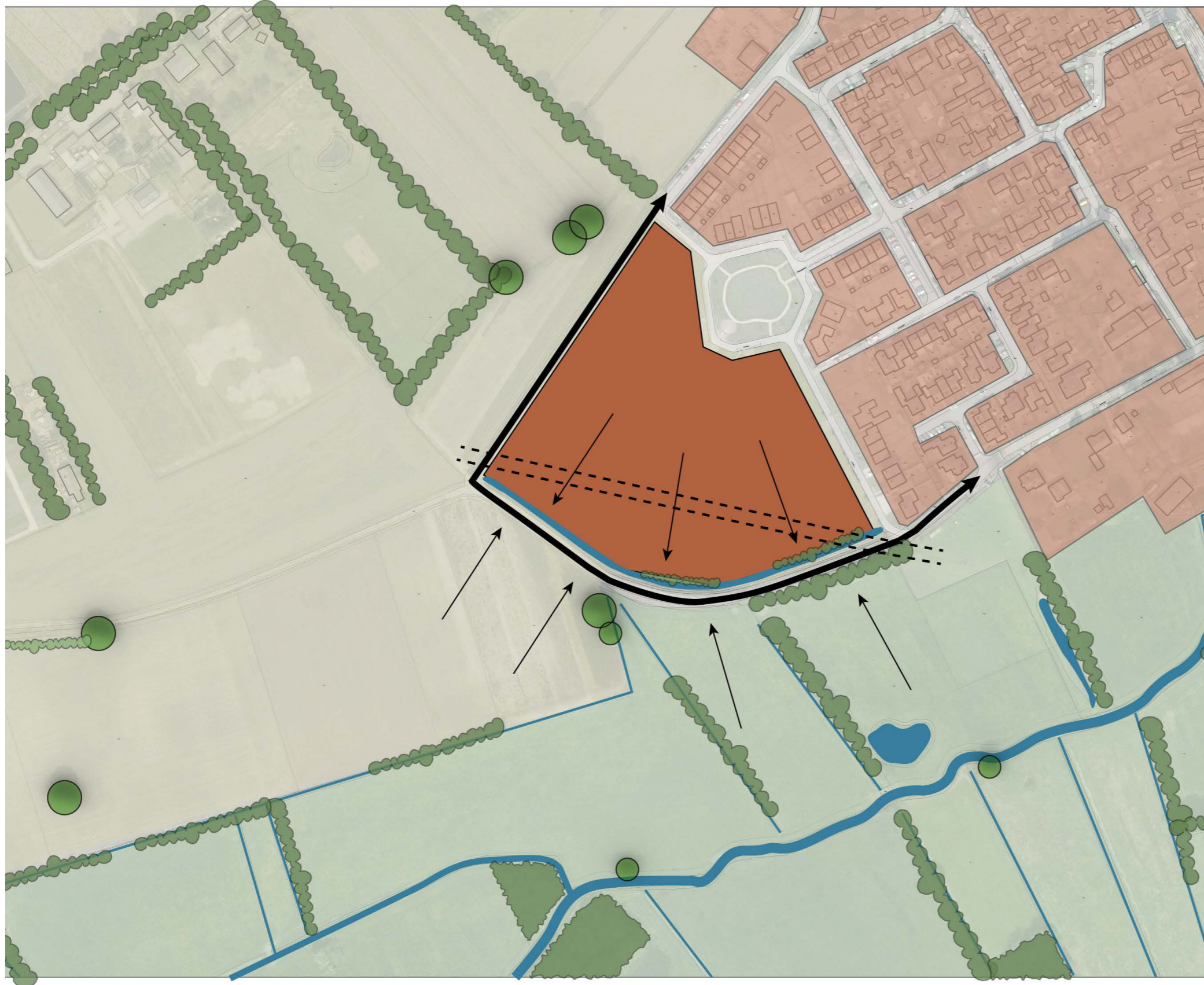


Het landschap rondom de wijk Beverackers is duidelijk onder te verdelen in drie zones; te weten:

- Het beekdallandschap van de Roodloop en Spruitenstroompje ten zuiden van het plangebied. Dit landschap kenmerkt zich door smalle natte percelen, omgeven door houtwallen en korte zichtlijnen.
- Het open akkerlandschap centraal in het gebied, dat zich kenmerkt door zijn openheid, slingerende zandwegen/karresporen en her en der een solitaire boom.
- Het wat nattere landschap ten noorden van het plangebied, waar kleinere percelen zijn, vele historische houtwallen, slotjes en daardoor een halfopen landschap vormt.

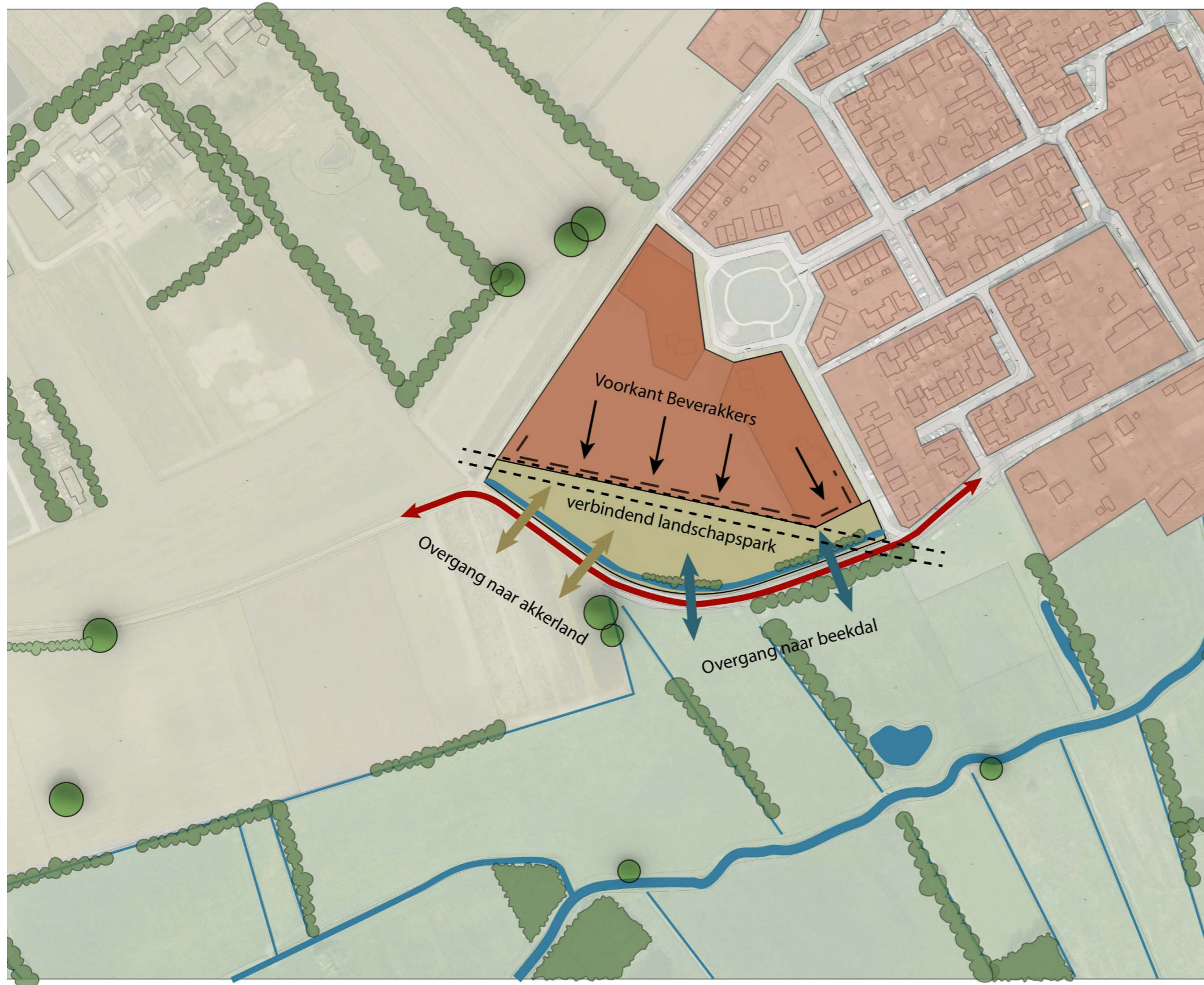
Beverackers V is geprojecteerd op de overgang tussen deze drie landschapszones, waardoor het een unieke positie krijgt. Vanaf de huidige dorpsrand en de Eekhof en Beverstraat zijn de diverse landschappen zichtbaar. Deze visuele relaties zijn waardevol en dienen in de nieuwe ontwikkeling behouden dan wel versterkt te worden.

3. Ontwikkelingsvisie



- Geplande uitbreiding Beverakkers tot aan huidige loop Beverstraat
- Beverstraat verandert van landschappelijk zandpad naar woonstraat
- Beekdal en akkerlandschap botsen op de nieuwe dorpsrand, overgang vervaagt
- Ondergronds waterleiding, met bijbehorende belemmeringen, loopt dwars door woongebied

Verbindend landschap



- Behouden Beverstraat als landschappelijk zandpad op overgang tussen beekdal en akkerlandschap
- Ondergrondse waterleiding vormt grens nieuwe dorpsrand waardoor ruimte ontstaat voor het realiseren van een verbindend landschapspark tussen nieuwe dorpsrand en het omliggende landschap om zo de overgang te verzachten
- Voorkanten richten op buitengebied, representatieve maar ingetogen dorpsrand

Verplaatsen woongebied



- Het wegvallen van het woongebied door het landschapspark wordt gecompenseerd door het woongebied aan de westzijde beperkt uit te breiden.
- Deze zone is gelegen in het kleinschaligere akkerlandschap, waardoor deze een andere overgang vraagt dan het open akkerlandschap. Hier kan aangesloten worden op de bestaande historische houtwallenstructuur.

Zichtlijnen structureren de wijk



- Zichtlijnen vormen de verbinding tussen Beverakkers en het omliggende landschap
- Centrale groenzone als 'spin in het web', verbindingen door de wijk heen
- Zichtlijnen vanaf de Eekhof en Beverstraat naar het achterliggende landschap
- Bestaande en historische landschapsstructuren begeleiden de zichtlijnen
- Fijnmazige dorps structuur waarbij de verbinding met de omgeving sterk beleefbaar is gemaakt

Landschappelijke verankering



- Aansluiten op en verankeren in het omliggende landschap
- Versterken en herstellen van de landschapsstructuren zoals houtwallen, bomenrijen en groenstructuur in watergang langs de Beverstraat
- Ontwikkelen van een fijnmazige en landschappelijke overgang tussen woningen en landschapspark en die doortrekken tot in het plan
- Aanhechten recreatieve routes op het bestaande recreatieve netwerk
- Begeleiden van deze routes met groen en landschapsstructuren
- Landschapspark als 'lege ruimte' tussen dorpsrand, Beverstraat, akkerland en beekdal

Ontwikkelingsvisie



- Voortborduren op en afronden Beverakkers IV met behoud zichtlijnen op buitengebied
- Vanuit het groene hart groene zichtlijnen creëren richting buitengebied (inclusief zicht op karakteristieke landschapsboom ten zuiden van de Beverstraat)
- Creëren nieuwe dorpsranden aansluitend bij bestaande landschappelijke structuren en waarden
- Dorpsranden vormgeven door kleinschalige bebouwing (zuidzijde door beperkt aantal woningen gescheiden van elkaar door een groene spie, aan de westzijde door kleinschalige bebouwing in twee erven waarbij achter- en zijtuinen de overgang naar het buitengebied vormgeven)
- Creëren open landschapspark tussen nieuwe dorpsrand en Beverstraat op de overgang dorp/akker/beekdal
- Versterken akkerrand (Beverstraat en begeleidende sloot)

4. Planbeschrijving



Het stedenbouwkundig plan vormt een afronding van Beverackers IV. Het hart van het plan wordt gevormd door een centrale groene ruimte van waaruit groene ruimtes en zichtlijnen richting buitengebied lopen. De woningen centraal in het plangebied zijn georiënteerd op de interne groene spie. De zuidzijde wordt begrensd door een mix van twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen. De westzijde wordt begrensd door een bestaande houtwal waarvan het ontbrekende deel weer (gedeeltelijk) hersteld wordt. Net als aan de zuidzijde wordt ook aan deze zijde de nieuwe dorpsrand op informele en kleinschalige wijze vormgegeven. De woningen zijn hier georiënteerd op twee erven en spelen ten opzichte van elkaar gesitueerd. Vanuit De Eekhof zijn er verschillende doorzichten richting buitengebied.

Er is sprake van een doorgaande verkeersstructuur die aantakt op de bestaande infrastructuur (De Eekhof) en samenkomt bij de centrale groen ruimte.

5. Landschappelijke inpassing



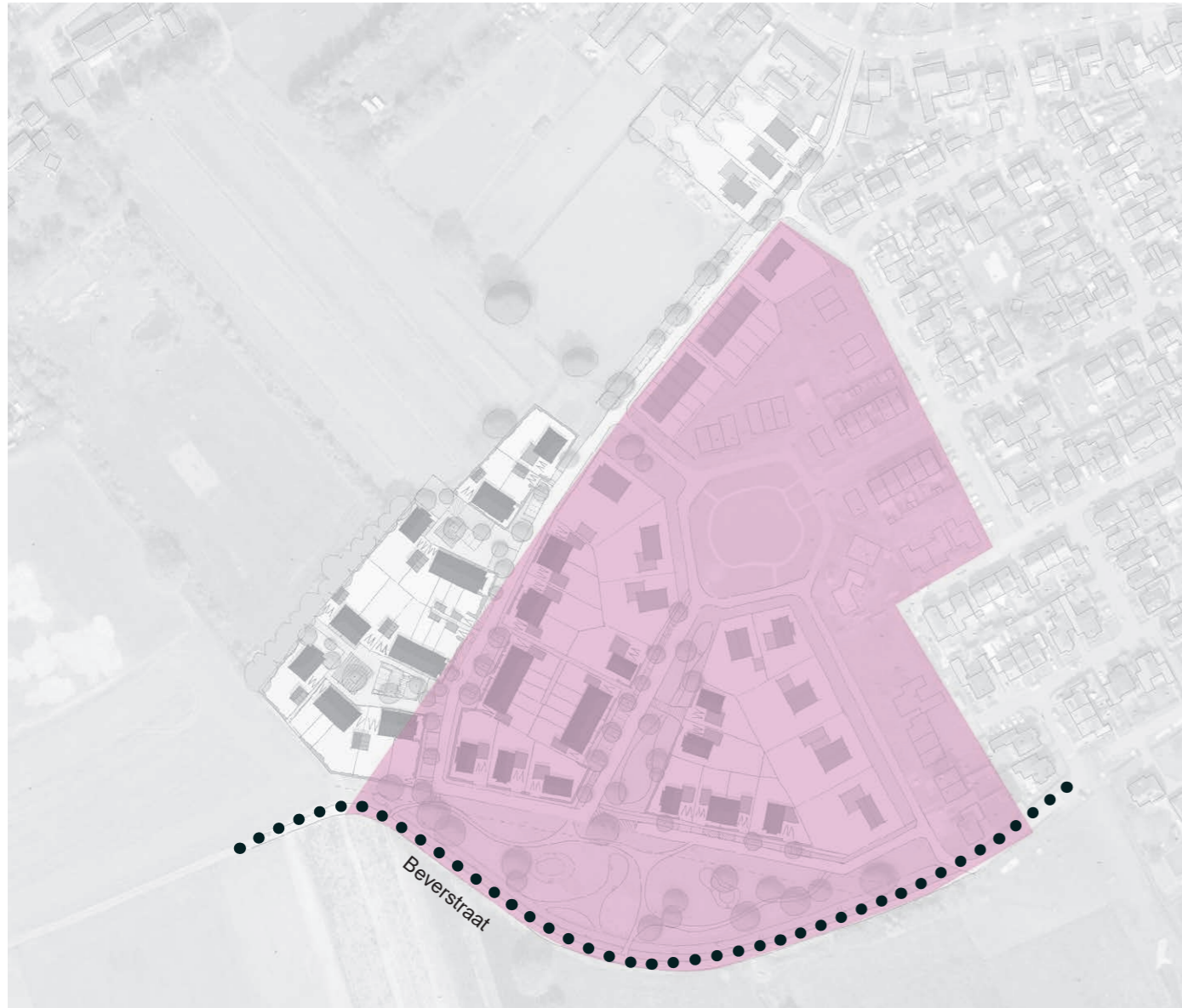
De landschappelijke inpassing van Beverakkers V voorziet in een drietal zones; te weten de erven en houtwallen aan de westzijde, de interne dorpsrand rondom de woningen en het karrespoor van de historische Beverstraat.

Aan de westzijde worden de erven verweven met de bestaande historische houtwalstructuren en bomenrijen die daar nog aanwezig zijn. Deze worden verder versterkt en aangevuld, waarbij enkele doorzichten naar het landschap behouden blijven.

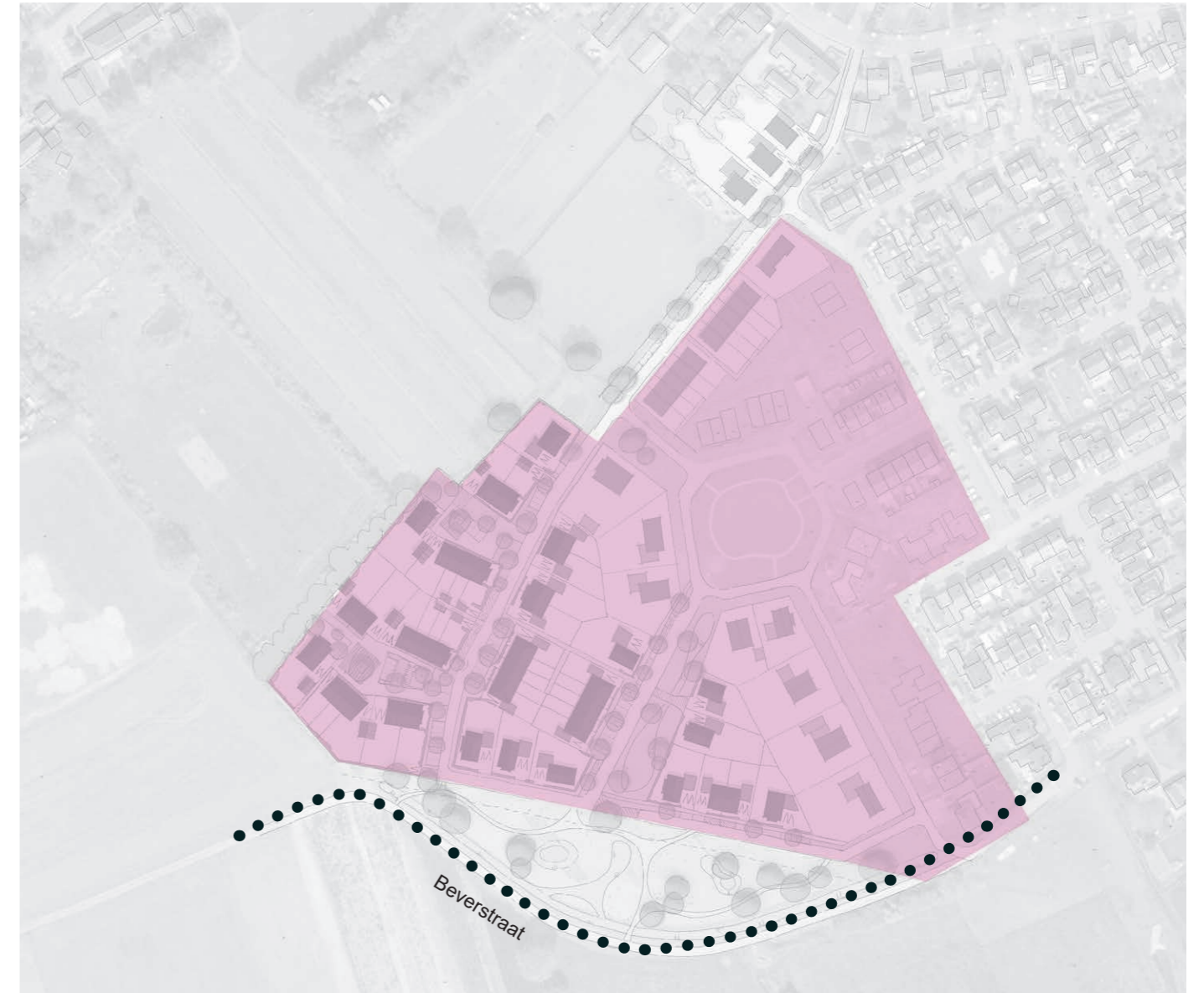
De interne dorpsrand bestaat uit een open landschapspark met ruimte voor spelen en ontmoeten. De woningen worden omzoomd door een informele groene wand, bestaande uit landschappelijke hagen rondom de (voor-)tuinen en een luchtige bomenrij. Hierdoor ontstaat een zachte, luchtige dorpsrand, waarbij het landschapspark als buffer dient tussen de woningen en het omliggende landschap.

Het zandpad Beverstraat dat nu als lijnvormig element de landschappelijke overgang vormt tussen de verschillende zones wordt als zodanig behouden en versterkt. Door het versterken van de struweelhagen die parrallel aan de staat lopen wordt de solitaire ligging versterkt, waarbij de aangrenzende landschapszones duidelijk herkenbaar blijven. Enkele doorzichten in deze structuur zorgen voor een visuele connectie tussen het landschapspark en de omliggende landschappen. Het zicht op de grote eik is hierin een belangrijke zichtlijn die open dient te blijven.

6. Voorstel tot herbegrenzing

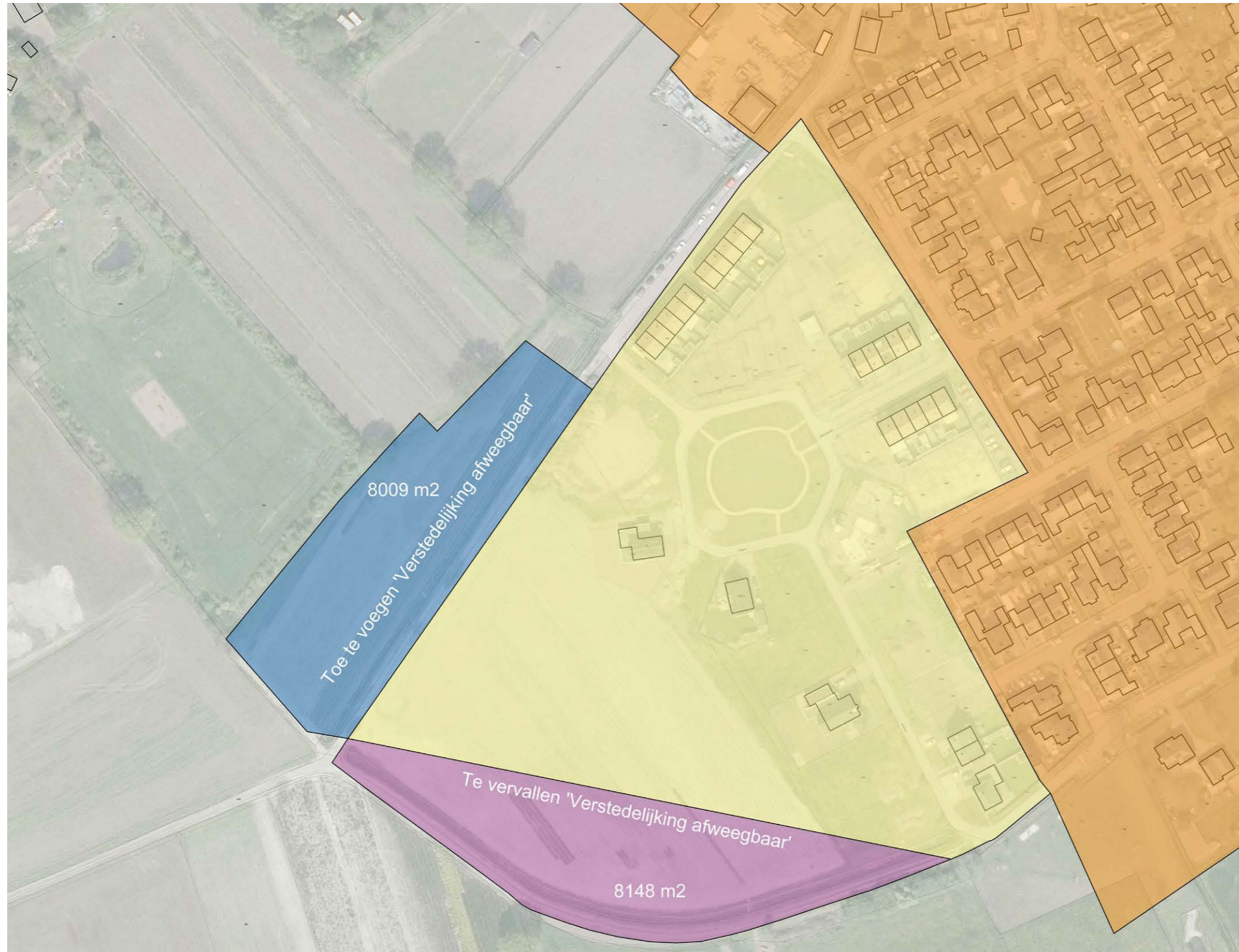


Huidige ligging zone 'verstedelijking afweegbaar', tot en met de Beverstraat aan de zuidzijde.



Voorgestelde herbegrenzing 'verstedelijking afweegbaar'. De zone voegt zich naar de landschappelijke structuren van het gebied en biedt de mogelijkheid om tussen nieuwe dorpsrand en de Beverstraat een landschapspark te realiseren als overgang naar het buitengebied.

Herbegrënzing



In paars aangeduid het bestaand gebied met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' (8.148 m²). In blauw aangeduid het gewenste gebied met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' (8.009 m²). Dit betekent dat de omvang nagenoeg gelijk is, zelfs circa 140 m² kleiner.

