

Ontwikkelingsrichting

Biestsestraat – Klein Westerwijksestraat



Figuur 1. Ontwikkelingsrichting Biestsestraat – Klein Westerwijksestraat

1	Gebiedsbepaling	3
1.1	Begrenzing	3
2	Beleid voor het gebied op hoofdlijnen	4
2.1	Structuurvisie Hilvarenbeek	4
2.2	Verbindend lint Biest-Houtakker	5
2.3	Visie Ruimte voor Ruimte	6
2.4	Vitalisering Buitengebied	6
2.5	Economisch Actieplan Hilvarenbeek	6
3	Gebiedstypering	7
3.1	Landschap	7
3.2	Functioneel	8
3.3	Trends	8
3.4	Kansen	9
4	Lopende ontwikkelingen	10
4.1	Biestsestraat	10
4.2	Klein Westerwijksestraat	10
4.3	Overgangszone naar Beekse Bergen	10
4.4	Wilhelminakanaal	10
5	Ontwikkelingsrichting	13
5.1	Toekomstig perspectief: deelgebieden	13
5.2	Functioneel	14
5.3	Omvang	14

Figuren

Figuur 1.	Uitsnede Structuurvisie Hilvarenbeek 2010, Biestsestraat – Klein Westerwijksestraat	4
Figuur 2.	Verbindende structuren van Biest-Houtakker	5
Figuur 3.	Geen opties voor Ruimte voor Ruimte.	6
Figuur 4.	Landschapsstructuren in het gebied.	7
Figuur 5.	Bestaande en nieuwe functies/ ontwikkelingen in het gebied.	12
Figuur 6.	Functionele kenmerken en ontwikkelingen in het gebied	15
Figuur 7.	Ontwikkelingsrichting Biestsestraat - Klein Westerwijksestraat	16

1 Gebiedsbepaling

In het gebied Biestsestraat – Klein Westerwijksestraat spelen verschillende ontwikkelingen op verschillende locaties. Het gebied wordt al jaren gekenmerkt door verschillende functies en activiteiten, waarbij er eigenlijk twee bepalende fysieke factoren zijn die het gebied vorm geven; de Biestsestraat als hoofdontsluiting van het dorp Biest-Houtakker en het Wilhelminakanaal als aanwezige lijnstructuur in het landschap.

In het gebied komen verschillende functies voor die echter wel hun oorsprong kennen uit de oude agrarische functie van het gebied. Dit met uitzondering van de zone langs het Wilhelminakanaal. Daar zijn in de huidige situatie al veel meer niet-agrarische functies aanwezig. Variërend van niet-agrarische bedrijfsfuncties tot woonfuncties. Ook de horeca en recreatieve functies zijn relatief sterk vertegenwoordigd in het gebied.

1.1 Begrenzing

Het gebied kent ook enkele vrij harde begrenzingen en enkele zachte overgangen naar andere min of meer samenhangende gebieden. De dorpskern Biest-Houtakker is een vrij harde begrenzing die echter wel meer organisch het gebied 'insteekt'. Een andere harde begrenzing wordt administratief bepaald door de gemeentegrens aan de noordoost zijde. Hoewel er overeenkomsten zijn te duiden als verder de gemeentegrens wordt over gegaan, is het niet aan de gemeente Hilvarenbeek om daarover iets te zeggen. Daar waar functie en kenmerken uit andere grondegebieden relevant zijn, zal dat echter wel benoemd worden.

Een dominant element is het Wilhelminakanaal. Deze loopt aan de noordzijde van de gemeente Hilvarenbeek van oost naar west en draait ter hoogte van Biest-Houtakker af. Het kanaal heeft het belangrijkste van zijn functie echter verloren; tegenwoordig is het gebruik vooral voor recreatieve doeleinden en nog maar zelden voor transport. Naast de toeristische en recreatieve waarden van het kanaal kent deze natuurlijk ook een waterhuishoudkundige en natuurlijke functie. En in tegenstelling tot het verleden is een dergelijk kanaal tegenwoordig geen harde barrière meer voor de meeste functies of verbindingen. Verkeer kan op meerdere plaatsen over het kanaal heen. Zowel langzaam verkeer als snel verkeer. Dit wordt versterkt door de beperkte verkeersfunctie van het kanaal, waardoor de aanwezige bruggen nog maar zelden open hoeven.

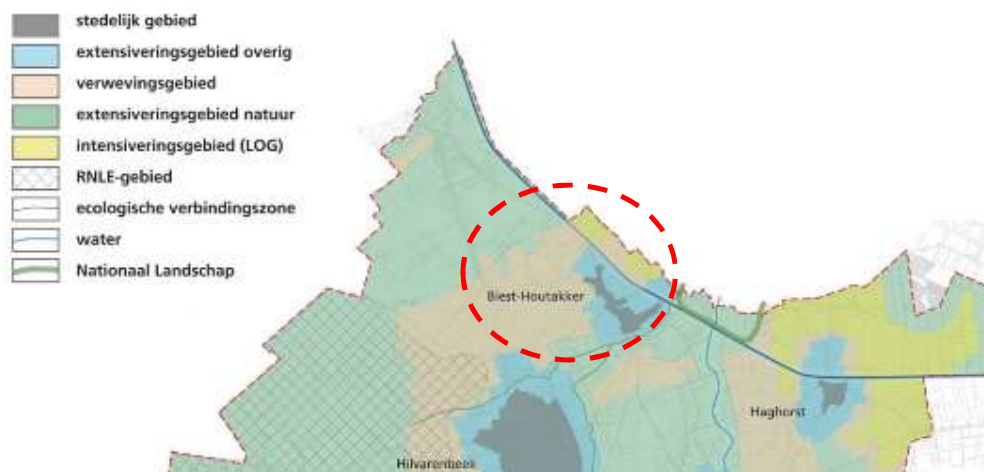
Noordwestelijk van het gebied ligt de Beekse Bergen. Dit is een vrij strakke begrenzing van het gebied. Tenminste, functioneel gezien. Er is geen doorgang of verbinding tussen het gebied en de Beekse Bergen. De overgang is in fysieke zin echter zeer organisch door de (landschappelijke) inrichting van het gebied. Afwisselend ligt de camping van het park bijna direct tegen de agrarische gronden of juist verder weg, verscholen achter woonpercelen of robuustere bospercelen. Dit geeft een zachte en natuurlijke begrenzing en maakt de Beekse Bergen vanuit het gebied Biestsestraat – Klein Westerwijksestraat weinig zichtbaar.

Aan de westzijde gaat het gebied langzaam over in het gebied van de historische clusters van Klein en uiteindelijk Groot Westerwijk. Deze overgang is door de wisseling van functies en bebouwing langs de Klein Westerwijksestraat veel meer organisch. Deze straat is dan ook eigenlijk de enige echte verbinding tussen Biest-Houtakker en het gebied van Westerwijk.

2 Beleid voor het gebied op hoofdlijnen

2.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

Het gebied ten noorden en westen van Biest-Houtakker is in de Structuurvisie Hilvarenbeek 2010 aangewezen als '**verwevingsgebied**'. De dorpsrand is '**extensiveringsgebied overig**'. In dit gebied komen de betreffende deelgebieden een dergelijke status nog altijd toe. In het verwevingsgebied werd anno 2010 geen specifieke prioriteit gegeven aan noch de landbouw, noch andere functies. In extensiveringsgebied overig was het beleid met name gericht op het terugdringen van intensieve landbouwfuncties en was meer ruimte voor stedelijke functies, zoals bedrijvigheid en woningbouw.



Figuur 1. Uitsnede Structuurvisie Hilvarenbeek 2010, Biestsestraat – Klein Westerwijksestraat

Voor de gemeente staat het behouden en versterken van lokale bedrijvigheid nog altijd voorop. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

- passend binnen de grenzen van milieuregeling;
- passend binnen de schaal en aard van bedrijfsvoering in de gemeente Hilvarenbeek;
- passend ten aanzien van de omgeving;
- behouden van het woon- en leefklimaat.

In het **verwevingsgebied** is sinds 2010 de ontwikkelingsruimte voor agrarische activiteiten begrensd op 1,5 hectare. Onder strikte voorwaarden. Het beleid is anno 2022 nog altijd terughoudend bij agrarische ontwikkeling. Vooral als het veehouderij betreft. Dit beleid is de laatste jaren verder aangescherpt. Wel is bij agrarische activiteiten ruimte voor nevenactiviteiten en verbrede landbouw. Mits gekoppeld aan de agrarische hoofdtak.

Specifiek gaat de structuurvisie in op **Vrijkomende agrarische bebouwing** (VAB's). Nieuwe functies kunnen op VAB's terecht, mits het geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat of omliggende bedrijven. Er worden met name kansen voor recreatie en toerisme gezien. In alle gevallen moet een initiatief een waardevolle toevoeging zijn voor de omgeving. O.a. door kleinschaligheid, spreiding, voorkomen van belemmering en sloop overtollige bebouwing.

Met name het VAB-beleid is verder uitgewerkt in de **strategische visie 'Vitalisering Buitengebied; niet-agrarische functies'**.

In verwevingsgebied is uitsluitend ruimte voor nieuwe woonfuncties binnen de bebouwingsclusters. In de kernranden (extensivering overig) is dat ook afweegbaar.

2.2 Verbindend lint Biest-Houtakker

In de structuurvisie staat Biest-Houtakker beschreven als een **'Verbindend lint'** in de omgeving. Zowel fysiek als functioneel is Biest-Houtakker gegroeid in de tijd vanuit de bestaande wegenstructuren. Diverse wegen, de linten, worden door dit dorp aaneengeknoopt. Pas ver na de tweede wereldoorlog wordt er incidenteel tussen die oude structuren nieuwe bebouwing toegevoegd. Functies en bebouwing is altijd verbonden met of opgehangen aan dit **'Verbindend lint'**.



Figuur 2. Verbindende structuren van Biest-Houtakker

De uitlopers van met name de Hakvoortseweg en de Biestsestraat zijn thans de linten die nog verder ontwikkelen. Langs deze twee wegen bevinden zich nog diverse locaties die meer en meer ontwikkelen van de traditionele agrarische functie naar nieuwe functies: bedrijfjes, wonen, recreatie.

Het **Verbindend lint** moet gezien worden als de primaire structuur in dit gebied. En eindigt niet bij het kombordje of de laatste woning van het dorp. Vanaf de oksel van Klein Westerwijksestraat en Biestsestraat zal de organisch gegroeide verbinding verder ontwikkelen. In massa en functie. Langs de hoofdstructuur van het lint: richting de brug

over het Wilhelminakanaal en zelfs verder de gemeente Moergestel in. Net als in het dorp Biest-Houtakker langs de Akkerstraat, Bosschestraat en Vossenhol.

In veel mindere mate is dat langs de Hakvoortseweg en de Klein Westerwijksestraat gebeurd. Vooral langs de Hakvoortseweg en ook in beperkte mate langs de Klein Westerwijksestraat, is dat daar ook voorstelbaar, maar heeft het zich ook minder voorgedaan.

Als we kijken naar de historie van de structuur waren er enkel agrarische bedrijven. Sinds de eeuwwisseling is er echter een omvangrijke transitie van het landelijk gebied gaande die steeds meer "modernere" bedrijven en bedrijvigheid in diverse varianten laat zien. Binnen het gehele lint van Biest-Houtakker. Agrarisch en niet-agrarisch. Dit past voor wat betreft nieuwe bedrijvigheid binnen de ambities van de gemeente.

2.3 Visie Ruimte voor Ruimte

In dit gebied is geen bebouwingscluster aanwezig dat aangewezen is als mogelijk gebied om Ruimte voor Ruimte te realiseren. In 2019-2020 heeft de gemeenteraad na een evaluatie deze ontwikkelingslijn bestendigd en zelfs op onderdelen aangescherpt.

Dit betekent echter dan wel dat in het gebied alleen tegen de directe dorpsrand van Biest-Houtakker opties voor woningbouw zijn. De visie Ruimte voor Ruimte is nog altijd van toepassing. Deze beperkte mogelijkheden noodzaken tot andere alternatieve invullingen van functies die stoppen om met name de transitieopgave voor het landelijke gebied te kunnen realiseren.



Figuur 3. Geen opties voor Ruimte voor Ruimte.

2.4 Vitalisering Buitengebied

Het structuurvisiebeleid is uitgewerkt in de visie Vitalisering Buitengebied. Hierin is meer concreet opgenomen welke functies er het best passen en onder welke omstandigheden. Er is een nieuwe benadering uitgezet voor opgaven die in het buitengebied voorliggen. De opgave is dusdanig omvangrijk dat die niet enkel met beperkt ontwikkelruimte kunnen worden gerealiseerd. Als er niet geïnvesteerd kan worden in de (economische) kansen die zich voordoen, dan zullen de opgaven in het hele buitengebied niet gerealiseerd kunnen worden.

Kern van deze visie Vitaal Buitengebied is dat veel mag, maar er altijd wat voor gedaan moet worden. **Voor wat, hoort wat!** De gemeenteraad heeft geen gebiedszonering of andere gebiedsindeling voor het buitengebied willen aanwijzen, anders dan de bestaande indelingen: natuurgebieden, bebouwingsconcentraties, dorps(randen) en het gemengde landelijke gebied. Er zijn ook geen vooraf bepaalde ambities of functies en voorwaarden (voor de gebieden) aangewezen. Ontwikkelingen worden per situatie beoordeeld of er voldoende bijgedragen wordt aan verbetering van de leefomgeving. Op basis van de omvang van de impact wordt ook bepaald wat de tegenprestatie moet zijn. Wel zijn er enkele **do's and don'ts** geformuleerd door de raad. De **don'ts** zijn nergens afweegbaar. Wel zijn er richtingen gegeven voor welke functie beter op een bepaalde plek passen.

2.5 Economisch Actieplan Hilvarenbeek

Voor de agrarische bedrijvigheid beschrijft het Economisch Actieplan 2020-2023 (EAP) dat agrariërs die willen stoppen de kans krijgen om te veranderen van functie. Het EAP biedt ruimte voor nieuwe economische activiteiten in het landelijke gebied. Het staat open voor het toevoegen van verblijfsrecreatie als dat het toeristisch-recreatief profiel van onze gemeente versterkt. We gaan meer bezoekers trekken die langer verblijven en meer besteden.

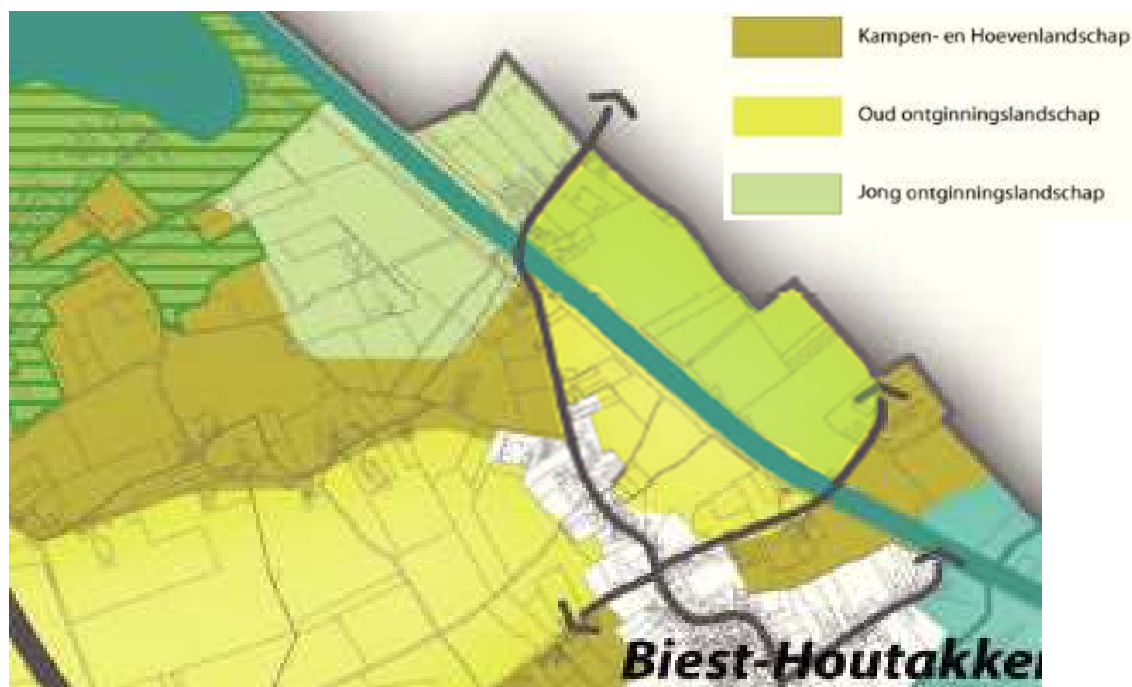
Concreet wordt ook benoemd in het EAP 2020-2023 dat er voor stoppende en omschakelende agrarisch ondernemers maatwerk nodig is. Wanneer de gemeente stoppende boeren faciliteert, dan ontstaat er ook ruimte (op het gebied van milieu) voor de overblijvende agrarische sector. Het EAP benoemt daarbij niet dat er beperkingen of kaders zijn voor bedrijvigheid in het landelijke gebied.

3 Gebiedstypering

Het gebied Biestsestraat – Klein Westerwijksestraat wordt getypeerd als een **gemengd landelijk gebied met een lopende transitieopgave**. Feitelijk en naar verwachting zullen in het gebied de meeste agrarische functies en locaties omschakelen naar iets anders. Hierbij is het toevoegen van nieuwe woonfuncties over het algemeen geen oplossing en zullen nieuwe economische dragers vooral gezocht moeten en gaan worden in de sectoren bedrijvigheid en recreatie. De primaire agrarische functie zal zich uitsluitend nog op grotere agrarische bouwpercelen voordoen.

3.1 Landschap

Het gebied bestaat uit verschillende landschappen. Ten zuiden van het kanaal is het landschap al veel ouder dan aan de noordzijde. En ook al veel langer ontgonnen door de mens. Daar liggen het kampenlandschap en de oude ontginningen. Ten noorden van het kanaal is de ontginning pas veel later gekomen en in de laatste decennia ook vervormt door de, met name agrarische, schaalvergroting. Het landschap ziet er aan de noordzijde inmiddels veel grootschaligere uit dan aan de zuidzijde. En hierdoor kent het noordelijke deel over het algemeen ook veel grotere massa's die in dat landschap liggen.



Figuur 4. Landschapsstructuren in het gebied.

Met name langs de Klein Westerwijksestraat is nog sprake van een kampenlandschap. En het oude ontginningslandschap is ten zuidwesten van het kanaal nog heel goed herkenbaar. Echter, het oude ontginningslandschap aan de noordzijde van het kanaal heeft door de ruilverkaveling en ook de reconstructie van het landelijke gebied een transformatie ondergaan; een grotere schaal met rationele verkavelingen en grote bouwpercelen voeren daar de boventoon. Met name in het Moergestelse deel van de omgeving is dat meer en meer herkenbaar. De ambitie is om de landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Herstel van waarden is van belang bij ontwikkeling. Het landschap zal zich ontwikkelen tot een landschap met een geleidelijk toenemende ruimtelijke differentiatie.

3.2 Functioneel

Het van oorsprong meer agrarische gebied transformeert langzaam naar een veel meer gemengd gebied. Langs het Wilhelminakanaal ontstaan meer en meer verschillende functies, hoofdzakelijk met een recreatief of ander bedrijfsmatig karakter. De bestaande agrarische bedrijven stoppen voor het grootste deel. In ieder geval in het Hilvarenbeekse deel van dit gebied. Hiervoor zullen en moeten nieuwe economische dragers een plaats krijgen om het gebied leefbaar te houden en te kunnen onderhouden.

Het aantal agrarische bedrijven dat nog wel doorgaat is beperkt. Ze zijn te verdelen in twee hoofdgroepen:

1) Grootchalige (intensieve) veehouderijen of landbouwbedrijven:

- a) Deze liggen niet meer in het gebied zelf. De eerste treffen we aan langs de Klein Westerwijkse straat, daar waar het gebied eigenlijk overgaat in een ander gebied;
- b) Verderop langs de Biestsestraat komen in de gemeente Moergestel nog wel (duurzame) veehouderijen voor.

2) Specialistische bedrijven met (nog) een goed verdienenmodel:

- a) Aan de Biestsestraat zit nog een enkele VAB-locatie waar nog beperkte aantallen paarden aanwezig zijn of een paardenhouderij, gericht op fokken en africhten;
- b) Er is nog een geitenhouderij aanwezig langs het kanaal;
- c) Aan de Biestsestraat zit verder nog 1 vleesvee / vleesstieren bedrijf.

Voor het overige valt het aantal niet-agrarische functies in het gebied anno 2014 al op. Sindsdien is de trend van omschakelen van agrarisch naar niet-agrarische bedrijvigheid doorgegaan. In het gebied is het aandeel horeca en recreatieve functies, maar ook plannen, relatief hoog.

3) Andere dan agrarische bedrijven:

- a) Rondom de brug over het kanaal zijn diverse andersoortige functies aanwezig:
 - i) Autotuning
 - ii) Bedrijfsverzamelgebouw
 - iii) Visvijver met restaurant / horeca en speeltuin
 - iv) Café-restaurant
 - v) Camperplaats
- 4) Bij de entree van Biest-Houtakker (dorpsrand) bevinden zich ook nog enkele andere bedrijven met grotere omvang en meer stedelijke functies; een bouwbedrijf, bedrijfsverzamelgebouw en een garagebedrijf.

In Figuur 5 (pagina 12) is weergegeven wat voor type functies / bedrijven er in het gebied nog aanwezig zijn. En waar dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan ('*nieuwe functies en ontwikkelingen*'). Er is derhalve sprake van een gemengd landelijk gebied met een interessant vestigingsklimaat voor diverse bedrijven en recreatieve functies.

3.3 Trends

Hoewel er her en der nog enkele (grote) agrarische bedrijven actief aanwezig zijn, is het aantal locaties de afgelopen jaren aanzienlijk gedaald. De feitelijke situatie wijkt daarbij al behoorlijk af van de planologische situatie. En de vergunde situatie als het gaat om dierhouderijen. Menig milieuvergunning voor veehouderijen in het gebied is inmiddels afgeschaald of zelfs ingetrokken.

Lang niet alle bestemde agrarische bedrijven zijn nog levensvatbaar. Zoals Figuur 5 laat zien zijn er sinds 2014 sowieso al drie VAB's bijgekomen. Totaal dus zes VAB-locaties. Daar bovenop lopen er 4

concrete plannen en initiatieven voor sanering. Dat betekent dus zeker 10 agrarische locaties die een alternatieve invulling zoeken of moeten krijgen. Meestal ook in het eigen gebied.

3.4 Kansen

Als naar kansrijke functies wordt gekeken, dan zijn de potentie van het Wilhelminakanaal en de interessante omgeving van belang. Met name toerisme en recreatie kunnen daar gebruik van maken, mits het onderscheidend is aan bijvoorbeeld de bestaande B&B's en de Beekse Bergen. Ook Horeca kan daar een ondergeschikt onderdeel bij zijn. Recreatieve functies passen prima bij de aantrekkende werking van de Beekse Bergen en Landgoederen aan de andere zijde van Hilvarenbeek.

Een tweede potentieel sterke factor van het gebied zijn de verbindingen naar Moergestel via de Biestsestraat en via Biest-Houtakker – Akkerstraat naar de grotere regionale wegen. Het gebied is relatief goed ontsloten. Zowel voor lokaal verkeer als voor regionaal verkeer. Lichte vormen van bedrijvigheid zijn dan ook goed voorstelbaar aan die zijde van Biest-Houtakker.

Voor de agrarische sector is het gebied steeds minder interessant als het gaat om niet grondgebonden agrarische functies. Bedrijven die er zitten kunnen tot zekere mate verder ontwikkelen en de toekomst tegemoet. Vestiging van nieuwe intensieve vormen van agrarische bedrijvigheid is niet realistisch door het gemengde karakter van het grootste deel van het gebied. Meer extensieve vormen van agrarisch gebruik zijn goed levensvatbaar en te combineren met andere functies.

4 Lopende ontwikkelingen

4.1 Biestsestraat

Tegen de dorpskern gelegen veehouderij wil helemaal stoppen. Geen concreet plan momenteel, maar wel veel grondeigendommen direct tegen de dorpsrand aan gelegen in eigendom. Potentie voor woningbouwontwikkeling in de dorpsrand.

Initiatief moet nader vorm krijgen.

Aan de zuidwestzijde spelen geen ontwikkelingen. De bestaande functies zijn duurzaam van aard en doen het prima. Langs het Wilhelminakanaal zullen zich meer en meer recreatieve activiteiten ontwikkelen op kleine schaal. De regionale visie voor het kanaal biedt daar ook de potentie en ruimte voor.

Aan de noordoostzijde van het kanaal liggen aan de Biestsestraat meerdere agrarische bedrijven. Een aantal is al (langer) gestopt en ook gesaneerd, maar nog wel als VAB-bestemd. Deze locaties moeten nog een definitieve invulling krijgen, maar worden nu alleen als landelijke woningen gebruikt. De overige agrarische bedrijven zijn geen van allen duurzaam van aard en omvang. Ook hiervan is een aantal feitelijk al gestopt (met veehouderij) en worden er (meer hobbymatig) nog wat paarden gehouden. Doorgroei van deze agrarische locaties is alleen voorstelbaar in meer extensieve agrarische bedrijfstakken. De veehouderij lijkt hier helemaal uitgedoofd te zijn.

4.2 Klein Westerwijksestraat

Hier is één concreet initiatief lopende voor een SRV-locatie. Deze wil ook omschakelen naar recreatieve functies. In dit geval specifiek gekoppeld aan landbouwvormen en een stuk educatie. De link tussen recreatie, landbouw, educatie en een beperkte horecafunctie is sterk aanwezig in dit plan. Hiervoor is echter wel veel grondoppervlak nodig. Deze is beschikbaar. De impact is zeer gering en van toegevoegde waarde voor Biest-Hourakker en de leefbaarheid van het landelijke gebied. Bij uitstek een functie die prima past in het overgangsgebied tussen dorp en de meer intensieve agrarische functies verderop langs de Klein Westerwijksestraat.

De agrarische functies aan de Klein Westerwijksestraat zijn verderop vrij dominant. Hier is nog ruimte voor ontwikkeling op kavelniveau. Er zitten enkele duurzame veehouderijen tussen met recente vergunningen en jonge ondernemers. Hier worden geen functiewisselingen voorzien de komende tijd.

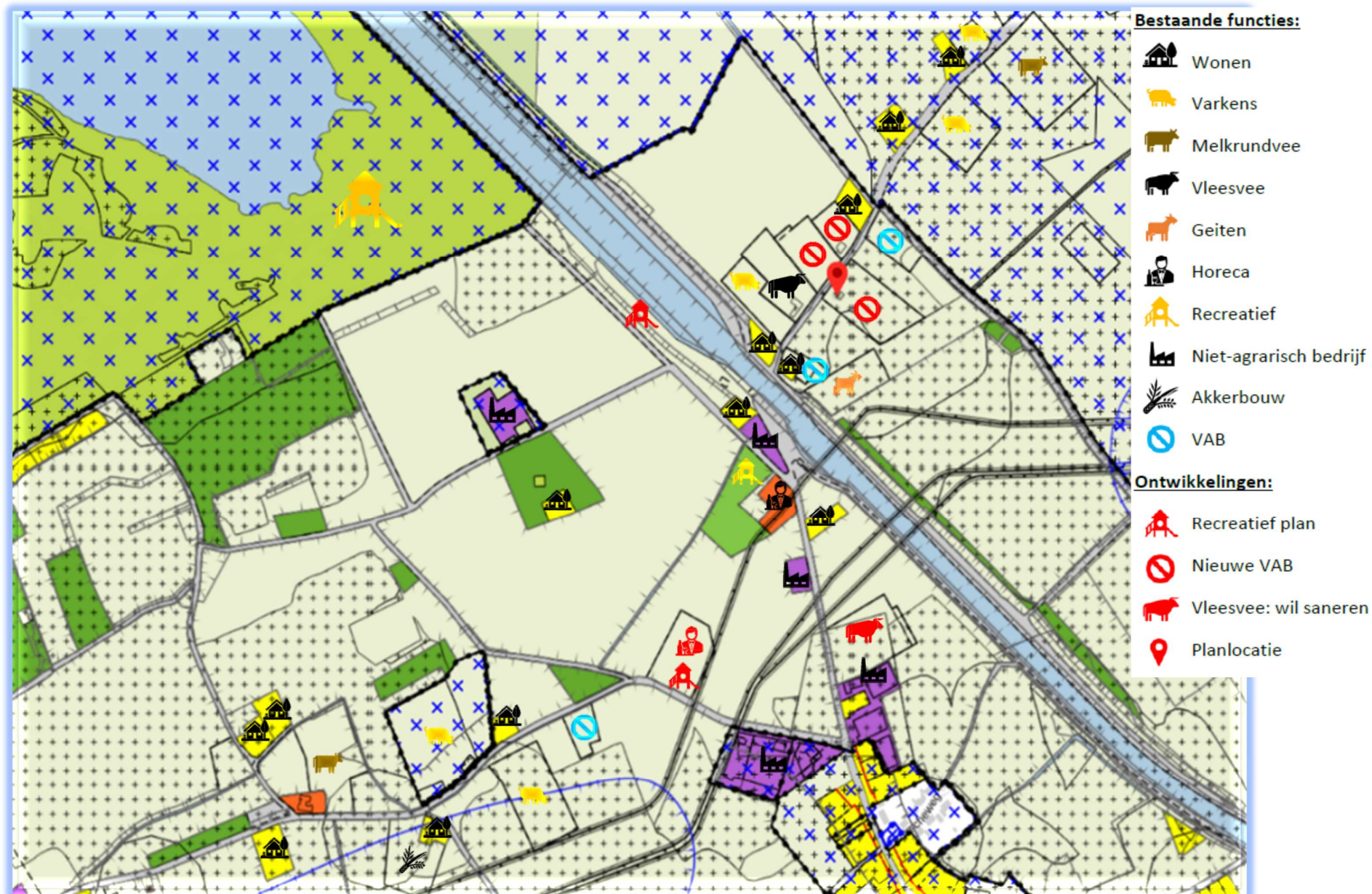
4.3 Overgangszone naar Beekse Bergen

Het gebied verder van het dorps is behoorlijk agrarisch extensief en gaat over in de recreatieve functie van de Beekse bergen. Hier lopen enkele plannetjes en ideeën voor met name recreatieve toevoegingen langs en gericht op het kanaal of de Beekse Bergen. Een deel van het gebied wordt jaarlijks gebruikt voor voorzieningen voor evenementen op de Beekse Bergen, zoals tijdelijke parkeerplaatsen bij festivals. De bouwpercelen in deze zone zullen verder niet veel nieuwe ontwikkelingen laten zien.

4.4 Wilhelminakanaal

De regionaal recreatieve visie voor het Wilhelminakanaal biedt ruimte om daar mee recreatieve functies aan toe te kennen. Dit vertaalt zich nog niet in grote ontwikkelingen die ook planologische relevant zijn en geregeld moeten worden. Meer recreatief gebruik is echt wel een ontwikkeling die zich voort doet. Dat zien we in de omgeving ook terug in de goed draaiende recreatieve en horeca functies ter hoogte van de brug over het Kanaal in het gebied. Veel fietsers, bezoekers en ook

pleziervaart. Voorstelbaar is dat zich op (korte)termijn nieuwe voorzieningen zullen ontwikkelen. Gedacht kan worden aan aanlegplaatsen, minicampings of picknick plaatsen.



Figuur 5. Bestaande en nieuwe functies/ ontwikkelingen in het gebied.

5 Ontwikkelingsrichting

5.1 Toekomstig perspectief: deelgebieden

De gemeente ziet voor functies in het gebied Biestsestraat – Klein Westerwijksestraat een drietal hoofdlijnen voor ontwikkelingen die zich in de toekomst waarschijnlijk gaan voordoen.

5.1.1 Agrarisch Klein Westerwijk

Enerzijds zal met name het gebied verder van de dorpskern Biest-Houtakker aan de Klein Westerwijksestraat zich vooral blijven richten op de agrarische bedrijfsvoering. Er zijn weliswaar enkele stoppende bedrijven, maar zowel het gebied als de bestaande functies lenen zich nog altijd goed voor agrarische bedrijvigheid.

In het hele gebied is eigenlijk wel één gemeenschappelijke kwaliteit te herkennen. Bouwmassa ligt en zal voornamelijk aan de verbindende structuren moeten blijven liggen. Tussen de hoofdwegen zijn de gronden hoofdzakelijk onbebouwd en primair voor de landbouw in gebruik gebleven. Dat is van grote waarde en moet zo veel als mogelijk in stand gehouden worden.

5.1.2 Recreatieve knoop

Anderzijds ziet de gemeente vooral aan de Biestsestraat veel ontwikkeling. Er zijn relatief veel stoppende agrarische bedrijven die ook (ter plaatse) een andere economische activiteit zoeken. Veel bestaande VAB's die nog ingevuld moeten worden en ook bestaande andere functies. Opvallend is het aandeel recreatieve en toeristische functies en locaties. Met name rondom het Wilhelminakanaal. Wat niet verwonderlijk is gezien de ligging en omgeving. De gemeente ziet in die sector veel mogelijkheden en ontwikkelingsruimte, waarbij er een soort recreatief knooppunt kan ontstaan rondom de brug over het Wilhelminakanaal.

5.1.3 Functiemenging Biestsestraat

Tot slot zullen er in de dorpsrand van Biest-Houtakker ook nog ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Bestaande bouwpercelen zullen hergebruikt worden, waarbij andersoortige bedrijvigheid passend kan zijn langs de hoofdstructuren. Dat kan in minder intensieve concentraties langs de hele hoofdstructuur van de Biestsestraat aanvaardbaar zijn omdat dit een primaire regionale ontsluiting kent. Op gebiedsniveau is eventuele woningbouwontwikkeling ook kansrijk in oksels van de verbindende lintstructuren.

5.1.4 Agrarische gronden

Voor de gras- en akkerlanden ziet de gemeente het huidige agrarische gebruik primair als perspectief voor de toekomst. De druk op agrarische gronden is hoog en deze gronden dienen zoveel als mogelijk open te blijven van andere ruimtegebruik. Ontstening van bouwpercelen die diep het land in steken is wenselijk, vooral bij verandering van functie. Met name ten noordoosten van het kanaal en ook op de oude akkers. Bouwpercelen moeten zich dus vooral langs de wegen concentreren en de ruimte zuinig gebruiken.

Rondom specifieke (nieuwe) functies die vragen om een kwalitatief hoogwaardige inrichting ziet de gemeente op de agrarische gronden ook een versterkte landschappelijke structuur ontstaan. Mede gebaseerd op de historische structuur van de deelgebieden. Denk aan landschappelijke en natuurlijke inrichting rondom (nieuwe) recreatieve functies. De bestaande omgevingskwaliteiten en kenmerken zullen hierbij richting geven voor eventuele herinrichting.

5.2 Functioneel

De ontwikkelingsrichting van het gebied is een transitie van (intensievere) landbouwwormen naar meer en meer recreatieve en ook niet-primaire buitengebied-(bedrijfs)functies. De recreatieve functies kunnen en zullen zich in verschillende vormen en schaal voordoen, gestuurd vanuit de behoefte aan recreatief product. Grootschalige en langdurige verblijfsrecreatie is echter geen passende functie. Die zal zich op de bestaande regionale voorzieningen moeten focussen. Met name aan de zuidwest zijde van het Wilhelminakanaal liggen kansen voor recreatieve toevoegingen.

Nieuwe niet-primaire buitengebied-functies kunnen een plaats krijgen in de dorpsrand of langs de Biestsestraat, zijnde de primaire verkeersverbinding van Biest-Houtakker naar de A58. Bestaande bouwpercelen kunnen hiervoor gebruikt worden. Van belang is dat deze niet-primaire buitengebied-functies geen frustratie opleveren voor recreatieve functies. Aan de recreatieve knoop bij de brug zijn die dan ook niet wenselijk of van toegevoegde waarde.

Agrarische bedrijfsfuncties zullen de komende jaren langzaam aan verdwijnen, met name de intensieve vormen van veehouderij. Er blijft echter voldoende ruimte voor meer extensieve agrarische gebruiksvormen, al dan niet in combinatie met verbrede landbouw. Te denken valt aan de paardenhouderij, akkerbouw of meer duurzame landbouwwormen. Verder van het dorp Biest-Houtakker af, aan de Klein Westerwijksestraat, zal de agrarische sector dominant aanwezig blijven en ook prima kunnen functioneren.

5.3 Omvang

De omvang en vorm van niet-primaire buitengebied-functies zal kleinschalig moeten zijn voor wat betreft de activiteiten. De schaal van bouwpercelen kan met name in het agrarische landschap groter zijn, omdat de agrarische bebouwing en bouwpercelen daar doorgaans ook groter zijn. De gemeente ziet geen bezwaren tegen bedrijfspercelen tot maximaal 5.000 m² en bijhorende bebouwing. Een dergelijke massa past prima bij het karakter van het (jonge) ontginningslandschap. Bijvoorbeeld ook voor een zelfstandige of een kleiner bedrijf of kleinere bedrijfjes bijeen, ook als dat enig ruimtebeslag vraagt.

Dit betekent echter niet dat een logistiek bedrijf met 5.000 m² bouwperceel daar ook per definitie past. Het geldende beleid uit o.a. Vitalisering Buitengebied heeft daar haar criteria voor vastgelegd. De 5.000 m² grens is en blijft wat dat betreft voor de gemeenteraad een vrij harde grens.

Recreatieve en toeristisch functies bindt de gemeente niet aan een bepaalde maatvoering omdat de ruimtevrage heel erg afhangt van de activiteit. Bebouwing en verhardingen zijn echter wel gebonden aan zuinig ruimtegebruik. Met name bij verblijfsrecreatie. En ook een kwalitatieve uitvoering. Hoogwaardige kwaliteit van de bebouwde massa is feitelijk onderdeel van het recreatieve product. Een grotere ruimtevrage is goed voorstelbaar en passend in dit gebied als dat gebaseerd is op een meer extensief gebruik van de grond. Bijvoorbeeld als mais doolhof, boskampeerplaats of de bestaande visvijvers.



Figuur 6. Functionele kenmerken en ontwikkelingen in het gebied



Figuur 7. Ontwikkelingsrichting Biestsestraat - Klein Westerwijksestraat