

Ontwikkelingsrichting

Landelijk gebied Lage Haghorst – Emmerseweg - Witvenstraat



Inhoudsopgave

1	Gebiedsbegrenzing en -beschrijving	3
2	Beleid voor het gebied op hoofdlijnen	4
2.1	Structuurvisie Hilvarenbeek	4
2.2	Visie Ruimte voor Ruimte	5
2.3	Strategie Vitalisering Buitengebied	5
2.4	Economisch Actieplan Hilvarenbeek	5
2.5	Westelijke begrenzing; beekdal van de Reusel	6
3	Gebiedstypering en trends	7
3.1	Beekdal en Kampen- en hoevenlandschap	8
3.2	Oude ontginning	8
3.3	Jonge ontginning	8
4	Lopende ontwikkelingen	9
4.1	Primair agrarisch gebied	9
4.2	Lint Lage Haghorst en Emmerseweg	9
4.3	Waardevol landelijk gebied met statisch agrarisch karakter	9
4.4	Wilhelminakanaal – Hart van Haghorst	9
4.5	Trends	10
5	Ontwikkelingsrichting	11
5.1	Toekomstig perspectief: deelgebieden	11
5.2	Functioneel	11
5.3	Omvang	11
5.4	Landschappelijke inpassing van ontwikkelingen	12

1 Gebiedsbegrenzing en -beschrijving

In het gebied ten zuiden van Haghorst in de gemeente Hilvarenbeek is sprake van een afwisselend landschap dat binnen een korte afstand (ca. 2 km.) overgaat van het beekdal van De Reusel naar een Kampen- en Hoevenlandschap naar een oud en vervolgens jonge heideontginning en droog productiebos.

In dit gebied is de Emmerseweg een uitloper van lintbebouwing vanuit de kern Haghorst en de Lage Haghorst vormt een agrarisch bebouwingslint met (voormalige) agrarische bedrijven die van vroeger uit georiënteerd zijn op de vruchtbare gronden in het beekdal.

Deze ontwikkelingsrichting omschrijft de bestaande visie van dit gebied ten zuiden van Haghorst.



Figuur 1. Gebiedsbegrenzing

2 Beleid voor het gebied op hoofdlijnen

2.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

De agrarische functie heeft van oudsher een dominante functie in het grootste deel van het gebied. Rondom de kern is sprake van een extensiveringsgebied en verder richting het beekdal en verder van de kern is sprake van verwevingsgebied. Richting het beekdal van de Reusel is de overgang van agrarisch naar natuur veel meer geleidelijk. Zowel in kenmerken als in functies.



Figuur 2. Uitsnede Structuurvisie Hilvarenbeek 2010

Significante nieuwe ontwikkelingen hebben zich nog niet ontplooit in het gebied maar veel veehouderijen en agrarische bedrijven in het gebied zijn reeds gestopt (pensioen). Daarbij zijn er meerdere plannen voor herontwikkeling naar een nieuwe functie bekend, maar nog niet gerealiseerd. Dit zijn met name ontwikkelingen naar 'wonen' of 'zorg' binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties. In de kernrandzone van Haghorst wordt tevens een nieuwe woonwijk gerealiseerd, namelijk De Welder. Omdat het lint van Lage Haghorst niet is aangewezen als zijnde een "bebouwingsconcentratie" zijn de herontwikkelingsmogelijkheden hier momenteel beperkt.

2.2 Visie Ruimte voor Ruimte



Figuur 3. Uitsnede bebouwingslint, visie Ruimte voor Ruimte.

Binnen het gebied is sprake van drie bebouwingsconcentraties:

1. het bebouwingslint St. Josephstraat, zijnde een uitloper van de kern Haghorst;
2. de kernrandzone rondom de Witvenstraat,
3. de bebouwingslinten van Emmerseweg en Lage Haghorst die samensmelten. Niet alleen is daar feitelijk sprake van een concentratie van bouwpercelen, maar het lint vormt een overduidelijke functionele en fysieke scheiding tussen oost en west.

In het westen een meer organisch ontstaan en ontwikkeld gebied met landbouw en een geleidelijke overgang naar het beekdal (Lage Haghorst). Aan de oostzijde (Hoge Haghorst) een abrupte overgang van lint naar jonge heide ontginning en grootschaligheid.

2.3 Strategie Vitalisering Buitengebied

Het structuurvisiebeleid is later verder uitgewerkt in de strategische visie Vitalisering Buitengebied. Hierin is meer concreet opgenomen welke (nieuwe) functies er 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 met beperkte ontwikkelruimte kan worden gerealiseerd. Als er niet geïnvesteerd kan worden in de (economische) kansen die zich voordoen, dan zullen de opgaven in het buitengebied niet gerealiseerd worden.

Kern van de 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 concrete ambities, specifieke functies of 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 bepaald wat de tegenprestatie moet zijn. Wel zijn er enkele **do's & don'ts** geformuleerd. De **don'ts** zijn nergens afweegbaar. Wel wordt er richting gegeven aan welke functie beter op welke plek past. Bijvoorbeeld dat meer dynamische functies passen langs wegen als de Moergestelseweg.

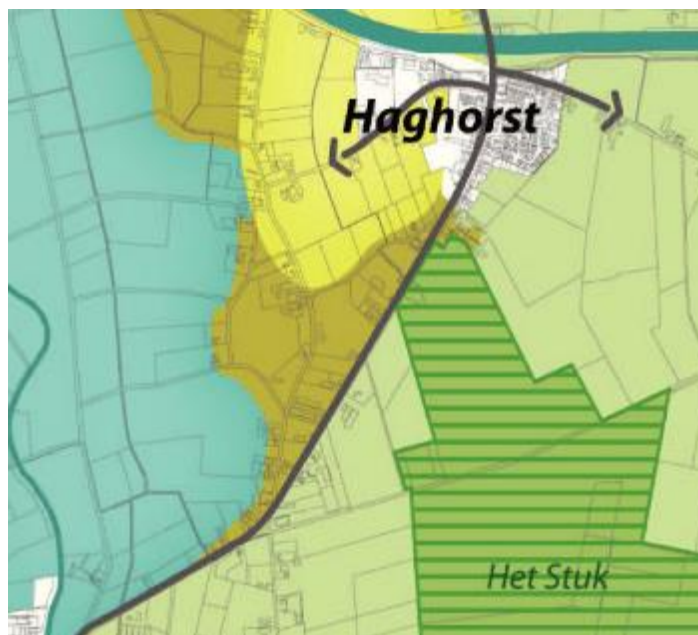
2.4 Economisch Actieplan Hilvarenbeek

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. Concreet wordt benoemd in het EAP 2020-2023 dat er voor stoppende en omschakelende agrarisch ondernemers maatwerk nodig is. Wanneer de gemeente stoppers faciliteert, dan ontstaat er ook ruimte voor de overblijvende agrarische sector. Zeker als het gaat om belastende emissies op de omgeving; stikstof, geur, fijnstof. Het EAP stuurt ook aan op de juiste plek voor de juiste functies. Mede bekeken vanuit het product dat een ondernemer aanbiedt of produceert. Of dat scheiding of juist concentratie van functies betekent volgt daaruit.

2.5 Westelijke begrenzing; beekdal van de Reusel

Het meest westelijke deelgebied onderscheid zich aanzienlijk van de rest van het gebied. Ten westen van de Emmerseweg gaat het landschap geleidelijk over van een **oud ontginningslandschap** naar een **kampen- en hoevenlandschap** en uiteindelijk het natte **beekdal** van de Reusel. Dat laatste gebied is tevens onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant en aangeduid én grotendeels ook ingericht als ecologische verbinding.

Ook de bebouwingsintensiteiten en functies die in dit deelgebied voorkomen worden richting het beekdal toe steeds extensiever. Langs de Lage Haghorst komen nog kavels met bebouwing voor aan de rand van de oude ontginning. Echter, in het kampenlandschap zien we nog nauwelijks bouwpercelen en in het beekdal al helemaal niet meer.



Figuur 4. Uitsnede Structuurvisie Buitengebied 2014: landschapstypen in het gebied.

De feitelijke, fysieke en functionele begrenzing van het gebied aan de westelijke zijde is daarmee weliswaar **'zacht en organisch'** te noemen, maar tegelijkertijd ook duidelijk en herkenbaar; verder dan de Lage Haghorst gaat het bebouwde gebied niet.

3 Gebiedstypering en trends

Het gebied Emmerseweg – Lage Haghorst – Witvenstraat valt het beste te typeren als meerdere vormen van lintbebouwing, zowel op zichzelf staand zoals De Lage Haghorst én uitlopers uit de kern Haghorst, alsmede bebouwingsclusters die samensmelten. Ter plaatse van de Lage Haghorst overheerst het gevoel van kronkelende lintbebouwing tussen het beekdal en het cultuurlandschap en aan de Emmerseweg is sprake van een langgerekt ontginningslint die de cultuurgrond scheidt van de grootschalige ontginning.



Figuur 5.

3.1 Beekdal en Kampen- en hoevenlandschap

3.1.1 Landschap

Deze deelgebieden zijn vooral conserverend van aard. Met name het Beekdal, omdat daar ook een streng beschermend regiem geldt. Binnen de oude ontginningen kan er op bestaande bouwpercelen nog wel iets veranderen komende decennia, maar dat zal dan altijd met veel respect voor en passend bij de omgevingskwaliteiten gebeuren. Intensievere ontwikkelingen op bestaande percelen worden daar niet verwacht. Kleinschaligheid is een terugkerend kenmerk.

3.1.2 Functioneel

De gronden hier worden hoofdzakelijk gebruikt voor de agrarische en ecologische functies die dominant aanwezig zijn. Veel verandert daar niet in komende jaren; een **status quo** dus. Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Wel treedt de agrarische sector geleidelijk aan terug door stoppende bedrijven. Het is niet goed voorstelbaar dat zich hier andere grootschaligere functies kunnen vestigen. Hoogstens een incidentele ontwikkeling die gebruik maakt van de kwaliteiten en kenmerken van het beekdal of het kampenlandschap; functies met minder ruimtebeslag, gekoppeld aan natuur en landschap dus.

3.2 Oude ontginning

3.2.1 Landschap

Specifiek voor onderhavig plangebied zijn de gebieden van de “oude ontginningen” allen aangewezen als “woon-werk landschap”, zijnde de nieuwe ontwikkelingsvisie vanuit de kern van Haghorst. Daarmee is een apart toetsingskader geschetst, los van deze visie.

3.3 Jonge ontginning

3.3.1 Landschap

Rationele verkaveling en lijnen, grote bouwpercelen, intensiever agrarisch gebruik of geclusterde woon-ontwikkelingen zullen zich handhaven in de komende decennia.

3.3.2 Functioneel

Het aantal agrarische (verwante) bedrijven dat doorgaat is verhoudingsgewijs relatief hoog. Het betreft vaak duurzame locaties van behoorlijke omvang en met een opvolger. Het lint aan de Emmerseweg kent een variatie van agrarische en verwante bedrijfstakken. Gezien de nabijheid tot de woonbebouwing in Haghorst is het per locatie afhankelijk of sprake is van een duurzame locatie. Her en der binnen deze zones zien we steeds meer stoppende bedrijven ontstaan. Locaties die niet meer mee kunnen of willen in de schaal die de sector vereist.

Opvallend is dat tussen deze sub zones zich clustertjes ontwikkelen van gestopte en stoppende bedrijven die een andere functie zoeken of gewoon leeg staan. Sloop van gebouwen vindt niet zomaar plaats.

4 Lopende ontwikkelingen

4.1 *Primair agrarisch gebied*

In het primaire agrarische gebied zien we een relatieve status quo. De gevestigde agrarische bedrijven die doorgaan hebben weinig uitbreidingsmogelijkheden door de strenge regels voor veehouderijen en bovenlokale problematiek, zoals het stikstofdossier. In de agrarische sector wordt nog maar sporadisch een omgevingsvergunning aangevraagd. Doorgaans alleen omdat het moet door strengere regels.

4.2 *Lint Lage Haghorst en Emmerseweg*

Het bebouwingslint van de Lage Haghorst is de afgelopen 10 jaar behoorlijk veranderd. In het bestemmingsplan 2014 zijn al diverse voormalige agrarische locaties omgezet naar woonfuncties. Bestemmingsplantechnisch liggen er weinig “VAB” locaties, echter in de praktijk zijn al veel bedrijven gestopt. De agrarische bedrijven die nog actief zijn, zijn beperkt in aantal maar wel behoorlijk in omvang en impact op de omgeving. Dergelijke bedrijven dienen gerespecteerd te worden, met name omdat agrarische bedrijven Haghorst als ontginningsdorp gevormd hebben (ontgonnen in ca. 1900).

De Lage Haghorst zal zich in de praktijk verder ontwikkelen naar hoofdzakelijk een woonfunctie en beperkt enige bedrijfsmatige activiteiten, gekoppeld aan de woonfunctie of met een semi-agrarisch karakter. Planologisch-juridisch is het gebied echter niet aangewezen als bebouwingsconcentratie waardoor de in de praktijk gestopte bedrijven (nog) niet zullen slopen omdat de tegenprestatie niet ingebracht kan worden.

De Emmerseweg is de laatste 10 jaar weinig veranderd, maar door de huidige tendens in de agrarische sector is het aannemelijk dat dit gaat veranderen. Er is sprake van bedrijven die doorontwikkelen voor de nieuwe generatie en bedrijven die stoppen. Voor beide dient ruimte én beleid te zijn. Voor Haghorst is het belangrijk om bedrijvigheid én wonen te stimuleren voor de leefbaarheid van het dorp. Gezien de hechte gemeenschap in de kleine kern kunnen bedrijven en burgers ook dicht bij elkaar bestaan dan in de relatief grotere en anoniemere kernen. Door het toepassen de “mixed-use” gedachte in het gebied ontstaat hiervoor ruimte.

4.3 *Waardevol landelijk gebied met statisch agrarisch karakter*

Hier lopen geen ontwikkelingen. De laatste jaren is er niets gebeurd. Het voornaamste wat ontwikkeld is in de afgelopen decennia is de ecologische hoofdstructuur langs de Reusel.

4.4 *Wilhelminakanaal – Hart van Haghorst*

De regionaal recreatieve visie voor het Wilhelminakanaal stuurt op ruimte voor meer recreatieve functies in de dorpskernen langs het kanaal. Dit vertaalt zich nog niet in (grote) ontwikkelingen die planologische relevant zijn. Meer recreatief gebruik is wel iets dat zich al voordoet en verder zal voordoen als Hart van Haghorst zich verder gaat ontwikkelen. De eerste kleine ontwikkelingen doen zich al voor, met name in de vorm van B&B-ontwikkelingen. Zowel in het dorp Haghorst als aan de Moergestelseweg. Dit zal met name tot meer fietsers leiden in Haghorst zelf. Voorstelbaar is dat zich op (korte)termijn nieuwe kleinschaligere voorzieningen zullen ontwikkelen. Hart van Haghorst heeft dat ook als kans benoemd in de Sociaal ruimtelijke visie Haghorst. Gedacht kan worden aan aanlegplaatsen, horeca en kleinere dag- en/of verblijfsrecreatieve functies, zoals een camperplaats. De andere (toekomstige) functies uit de Sociaal ruimtelijke visie richten zich echter op de zuidzijde van het kanaal, in het dorp Haghorst zelf. Met name in het woon-werklandschap ten zuidwesten van Haghorst.

4.5 Trends

De volgende trends worden in het gebied gezien:

- ✓ Behoud en beperkte doorontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijven. Ongeacht gebiedstype (het is immers al moeilijk genoeg);
- ✓ Stoppers in de agrarische sector. Met name aan de Lage Haghorst, waar nog veel gesloopt kan worden, maar het inbrengen van sloop als tegenprestatie lastig is vanwege het huidige beleid;
- ✓ Geleidelijke transitie van de Emmerseweg naar andere functies van bedrijvigheid en 'wonen' (mixed-use).

5 Ontwikkelingsrichting

5.1 Toekomstig perspectief: deelgebieden

De gemeente ziet voor functies in het gebied de volgende hoofdlijnen voor ontwikkelingen die zich in de toekomst waarschijnlijk gaan voordoen.

5.1.1 Woonlint Lage Haghorst met nevenactiviteiten

Aan het lint langs de Lage Haghorst zullen meer en meer agrarische activiteiten beëindigen en worden vervangen door een woonfunctie. Vaak in de vorm van (royaal) landelijk wonen met iets erbij. Soms ook in een semi- of niet agrarische bedrijfsvorm, maar dan wel beperkt in omvang. Denk aan het (hobbymatig) houden van paarden, statische opslag of recreatieve nevenactiviteiten. Bij deze bedrijfsmatige activiteiten ligt er een relatie met het dorp Haghorst en de relatief goede bereikbaarheid van het lint. Ook is er ruimte voor VAB-locaties om over te schakelen naar een beperkte recreatieve functie, met name gekoppeld aan de relatieve rust van het beekdal. Een minicamping, B&B of een ruiterhotel zijn mogelijk, maar geen horeca of andere functies die veel passanten of bezoekers trekken. Bedrijfslocaties faciliteren het dorp Haghorst met bijvoorbeeld opslagruimte die Haghorst niet heeft.

Westelijk van het lint is er een meer natuurlijke en geleidelijke overgang naar een kwalitatief hoogwaardig gebied dat uitloopt in de ecologische verbindingzones van de Reusel. Hier liggen kansen voor verdere versterking van natuur en landschap. Oostelijk van het lint is meer openheid tussen de bebouwing. Dat heeft waarde, maar op sommige plekken vormt de bedrijfsbebouwing aan de achterzijde een abrupte overgang naar de jonge ontginningen. Zowel vanaf het lint naar het achterland gezien als gezien vanuit de jonge ontginning op de achterkant van de bebouwing langs het lint is een zachtere overgang wenselijk.

5.1.2 Mixed-use lint Emmerseweg

Aan het lint van de Emmerseweg zien we verschillen in functies en ontwikkelingsrichtingen. Dit is altijd gerelateerd aan het wel of niet hebben van een opvolger. Het lint ontwikkelt zich hierdoor organisch. Een agrarische bestemming kan omgezet worden naar wonen of een niet-agrarische bedrijvigheid. Maar het is ook voorstelbaar dat een woonbestemming omschakelt naar wonen “met iets erbij”. Voor beide moet ruimte zijn om de leefbaarheid en de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid in de kern te behouden.

5.1.3 Witvenstraat

Het bebouwingslint van de Witvenstraat ontleent zijn bestaansrecht als zijnde uitloper van de kern van Haghorst. De borging naar de toekomst als ‘woongebied’ wordt ontleend aan de nieuwe visie omtrent de uitbreiding van Haghorst met het Woon-werk landschap. Het plaatselijk “aanvullen” van het bebouwingslint Witvenstraat past binnen de gedachte van het woon-werk landschap, zijnde een patchwork van groen en woonclusters.

5.2 Functioneel

De ontwikkelingsrichting van het gebied is ruimtelijk te verdelen in 3 zone's zoals hiervoor genoemd. Sociaal-economisch dient echter goed afgewogen te worden waar welke ontwikkeling wenselijk is. Dit omdat binnen de beperkte ruimte in het gebied de afweging gemaakt moet worden tussen: leefbaarheid, wonen, werken, natuur en milieuhygiëne. In het gebied van circa 1 km² gelegen tussen het beekdal en de kern Haghorst zijn circa 25 agrarisch gerelateerde bedrijven/bouwvlakken aanwezig. Het moge duidelijk zijn dat dit een krappe ruimte is om te manoeuvreren tussen alle aspecten.

5.3 Omvang

Voor agrarische functies is en blijft het reguliere, maar vrij restrictieve beleid bepalend voor de omvang. Groei zal intern plaatsvinden. Uitbreiding van agrarische bedrijven is niet meer van deze tijd, zeker niet bij (intensieve) veehouderijen.

Langs het lint van de Emmerseweg en Lage Haghorst is omvang van eventuele bedrijfsfuncties gevoeliger. Bestaande bedrijfsmatige hoofdfuncties hebben er de ruimte, maar bij ontwikkeling zal er vooral sprake (moeten) zijn van minder omvangrijk ruimtebeslag; compact bouwen en sloop van overvloedige bebouwing op VAB's blijft belangrijk. Hiermee

ontstaat ook ruimte voor meer landelijk wonen. Al dan niet met beperkte en ondergeschikte nevenfuncties die in de huidige situatie ook niet terecht kunnen in het dorp Haghorst. Aan de Witvenstraat is ruimte voor primair 'wonen'.

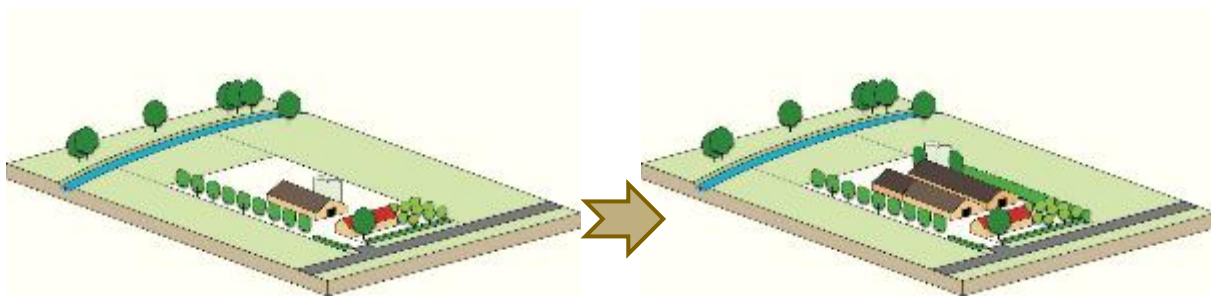
5.4 Landschappelijke inpassing van ontwikkelingen

In deze paragraaf zijn kort enkele referenties uit het **"Landschapsontwikkelingsplan Hilvarenbeek 2014"** en de **"Structuurvisie Buitengebied 2014"** opgenomen die richting geven aan de gewenste landschappelijke inpassing van ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet het (bouw)perceel dusdanig worden ingepast in het landschap dat er een meerwaarde ontstaat voor de landschappelijke beleving van de omgeving en tegelijkertijd aan andere en grootschaligere ambities binnen de gemeente wordt bijgedragen. Hiervoor is het **"Landschapsontwikkelingsplan Hilvarenbeek 2014"** samen met de **"Structuurvisie Buitengebied"** leidend. Binnen de verschillende landschapstypen gelden verschillende richtlijnen voor de inpassing van het perceel. Deze zijn opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied.

Beekdallandschap

Beschrijving uit LOP 2014

In Hilvarenbeek zijn enkele beken met hun beekdalen gelegen. De begrenzing van de beekdalen wordt veelal gevormd door de kenmerkende wegen en de natuurlijke overgang naar de hoger gelegen gronden. Een groot gedeelte van deze beken is (deels) gekanaliseerd. Hierdoor is van de oude meanderende beeklopen niet veel meer terug te vinden in het huidige landschap. De beekdalen worden momenteel vrijwel volledig gebruikt als agrarisch gebied, zowel voor akkerbouw als grasland. Hierbij kennen de beekdalen vanwege de grote variëteit aan landschappen en biotopen een hoge biodiversiteit. De kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen, houtsingels en sloten vormen een kleinschalig karakter.



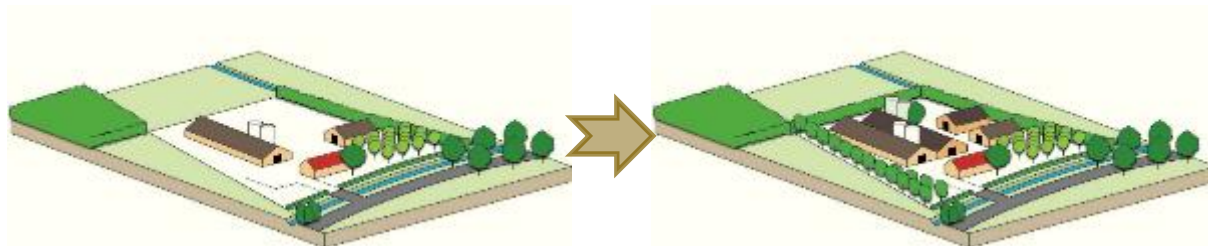
Ontwerprichtlijnen

Zie paragraaf 3.3 Structuurvisie Buitengebied 2014

Kampen- en Hoevenlandschap

Beschrijving uit LOP 2014

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 (indien aanwezig) 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.



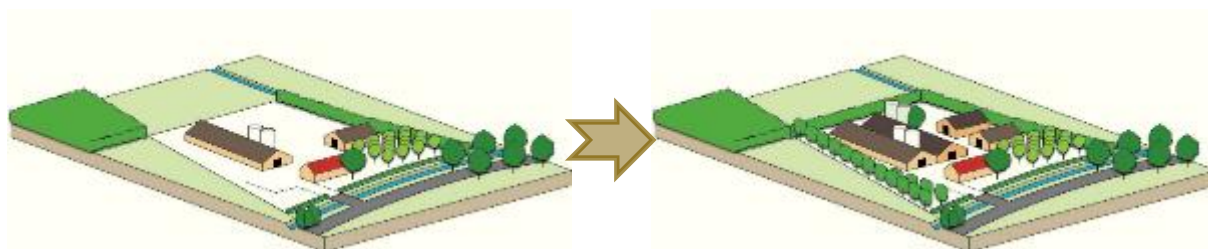
Ontwerprichtlijnen

Zie paragraaf 3.4 Structuurvisie Buitengebied 2014

Oude ontginningslandschap

Beschrijving uit LOP 2014

Van oorsprong liggen de oude ontginningslandschappen rond de dorpen en gehuchtjes. Vaak wordt er gesproken over kleinschalige cultuurlandschappen. Dit landschapstype wordt getypeerd door de talrijke houtwallen, houtsingels, slootjes, poelen en bosjes. Tegenwoordig is dit kleinschalige cultuurlandschap op veel plaatsen verdwenen of sterk gedegradeerd door de ontwikkelingen in de landbouw.



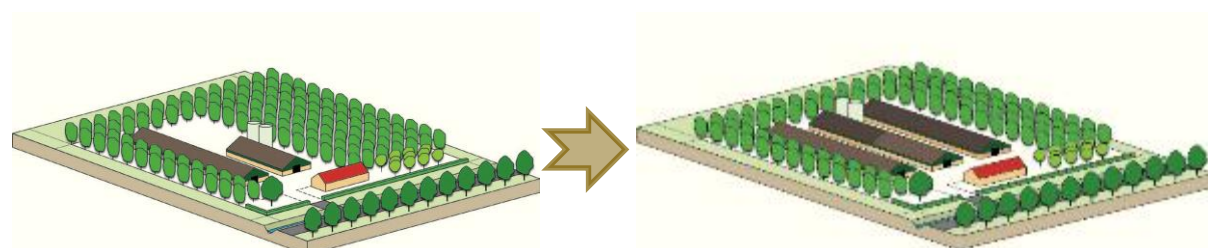
Ontwerprichtlijnen

Zie paragraaf 3.5 Structuurvisie Buitengebied 2014.

Jonge ontginningslandschap

Beschrijving uit LOP 2014

Door het omvormen van de van nature schrale heidevelden is het jonge ontginningslandschap ontstaan. Deze uitgestrekte landbouwgebieden worden gekenmerkt door de rationele opbouw en een regelmatige relatief grootschalige verkaveling. Het patroon van wegen en waterlopen is regelmatig van vorm en systematisch opgezet.



Ontwerprichtlijnen

Zie paragraaf 3.6 Structuurvisie Buitengebied 2014



Figuur 6.