



Uw partner voor o.a.:

- MER-rapportages
- Bestemmingsplannen;
- Aanvragen voor de Natuurbeschermingswet;
- Aanvraag om omgevingsvergunning Wabo-Waterwet;
- Juridische advies;
- Onderzoek fysieke leefomgeving

Bijlage 23: ONTWIKKELINGSRICHTING 'Landelijk gebied – Heikant / Heistraat te Baarschot'

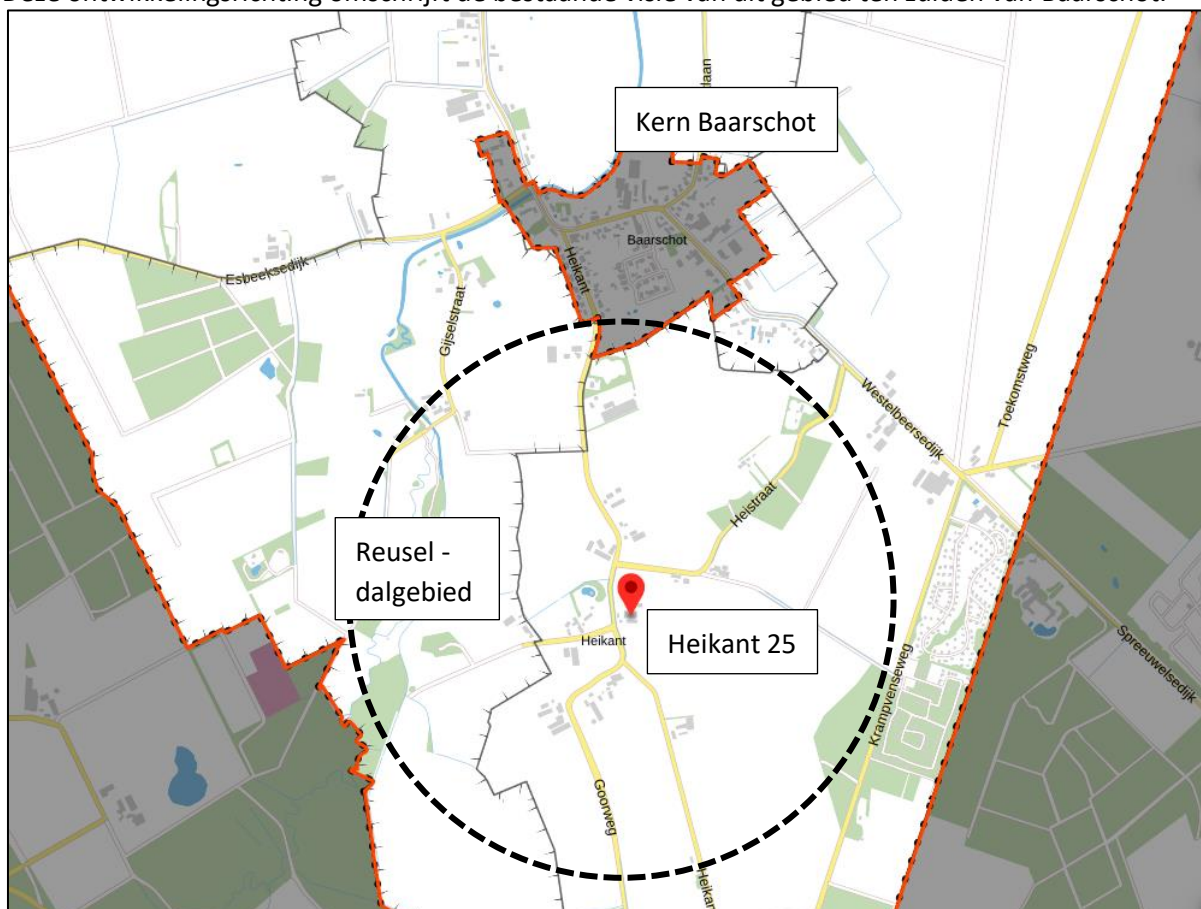
HERONTWIKKELING HEIKANT 25 TE BAARSCHOT

Gebiedsbegrenzing en -beschrijving

In het gebied ten zuiden van Baarschot 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.

In dit gebied is de Heikant een uitloper vanuit de kern Baarschot vormt een agrarisch bebouwingslint met (voormalige) agrarische bedrijven die van vroeger uit georiënteerd zijn op de vruchtbare gronden in het Reuseldalgebied en grotere verkavelingen in de jonge heideontginning.

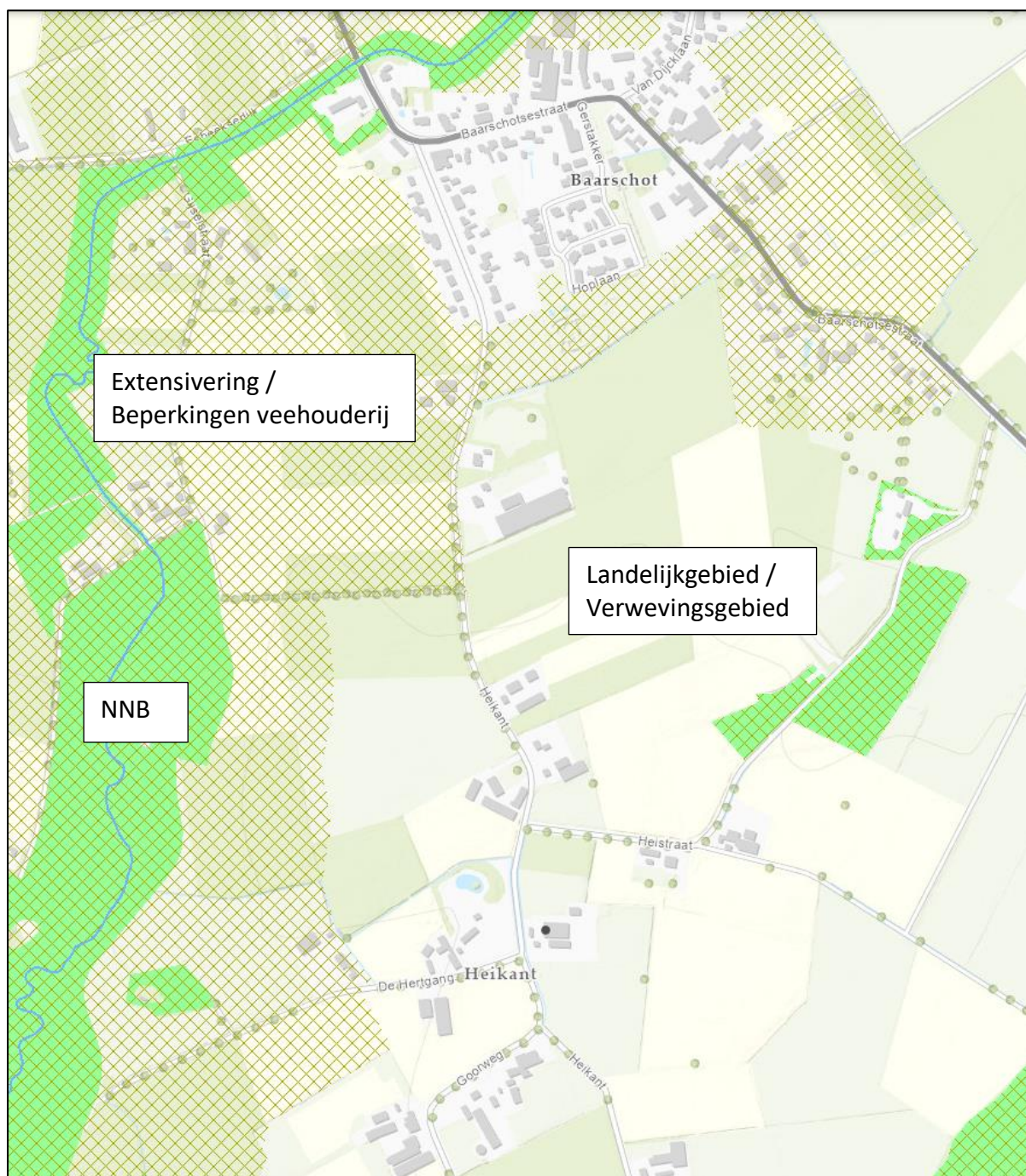
Deze ontwikkelingsrichting omschrijft de bestaande visie van dit gebied ten zuiden van Baarschot.



Beleidskaders

Structuurvisie Hilvarenbeek

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad de visie vast gesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente een gebied borgen waarin het voor iedereen goed wonen, goed leven en werken is, nu én in de toekomst. 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. Verder van de kern is sprake van landelijk gebied 'verweingsgebied'. Richting het beekdal van de Reusel is de overgang van agrarisch naar natuur veel meer geleidelijk. Zowel in kenmerken als in functies. De van oudsher agrarische bedrijven zijn gelegen in het landelijkgebied (lees verweingsgebied).



Visie VAB

In het bestemmingsplan Buitengebied 2014 is beleid voor het buitengebied gericht op het vormen van toetsingscriteria voor diversie initiatieven van particulieren in het buitengebied voor de volgende ontwikkelingen

- initiatieven op het gebied van de agrarische bedrijvigheid en/of intensieve veehouderij (IV),
- verbrede landbouw en nevenactiviteiten bij de agrarische sector,
- **initiatieven in vrijkomende agrarische bebouwing (vab),**
- initiatieven op het vlak van (agro-)toerisme en
- initiatieven op het gebied van wonen.

De gemeente onderschrijft het principe van het beleidsvoornemen dat ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering (*zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap*) In regionaal verband heeft overleg plaatsgevonden over een nadere uitwerking van de categorie-indeling en methodiek om de tegenprestatie te bepalen. Dit heeft geleid tot een nieuwe systematiek, die ter beoordeling is voorgelegd aan de provincie. Deze notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering Hart van Brabant' is als uitgangspunt gebruikt.

Door de beëindiging van agrarische bedrijven zullen agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan of een andere functie krijgen.

Beëindiging van het agrarisch gebruik kan leiden tot verloedering van bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Indien hergebruik samen gaat met sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing kan dit bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien kan hergebruik een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland en kan het kapitaalvernietiging voorkomen.

Het doel van het functieveranderingsbeleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Daarnaast wordt met het beleid beoogd de bewoningssituatie bij voormalige agrarische percelen afdoende te regelen en mogelijkheden te bieden voor nieuwe economische dragers (NED).

Door middel van een aantal wijzigingsbevoegdheden bevat het bestemmingsplan mogelijkheden om Nieuwe Economische Dragere (NED's) mogelijk te maken, die zorgen dat het platteland leefbaar blijft en niet verrommelt. Tevens zorgt het dat (gestopte) agrariërs zo de mogelijkheid krijgen om een bestaande nevenactiviteit uit te laten groeien tot een nieuwe hoofdactiviteit, indien gewenst.

Voor alle NED's geldt dat dit maximaal milieucategorie 1 en 2 mag zijn, kleinschalig van opzet en passend in de omgeving in de van oudsher agrarisch lintbebouwing.

In de planregels zijn in artikel 3.6 de wijzigingsbevoegdheden opgenomen waaronder het wijzigen van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt. De herontwikkeling 'aannemersbedrijf' past daar deze activiteit genoemd is in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 (bijlage 1) als tevens sprake is van een milieucategorie 2 bedrijf.

De herbestemming van de locatie Heikant 25 te Baarschot wijkt af omdat het type bedrijf aannemersbedrijf een 'milieucategorie 3' activiteit is. Door de activiteit qua omvang te beperken tot 550 m² (incl. 100 m² kantoor) is deze gelijkwaardig aan een milieucategorie 2 inrichting op basis van de richtlijn bedrijven en milieuzonering.

Door de aard en omvang van de bedrijvigheid te borgen in het bestemmingsplan is deze herontwikkeling van een VAB-locatie passend in deze omgeving en visie van de gemeente Hilvarenbeek.

Strategische 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.

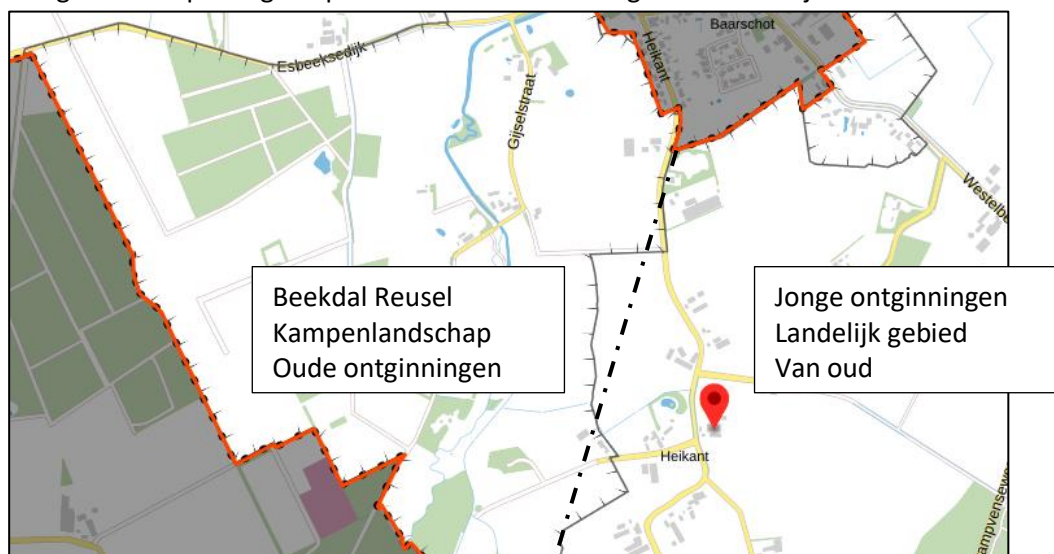
Economisch Actieplan Hilvarenbeek

Voor de agrarische bedrijvigheid beschrijft het Economisch Actieplan (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 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.

Begrenzing beekdal van de Reusel

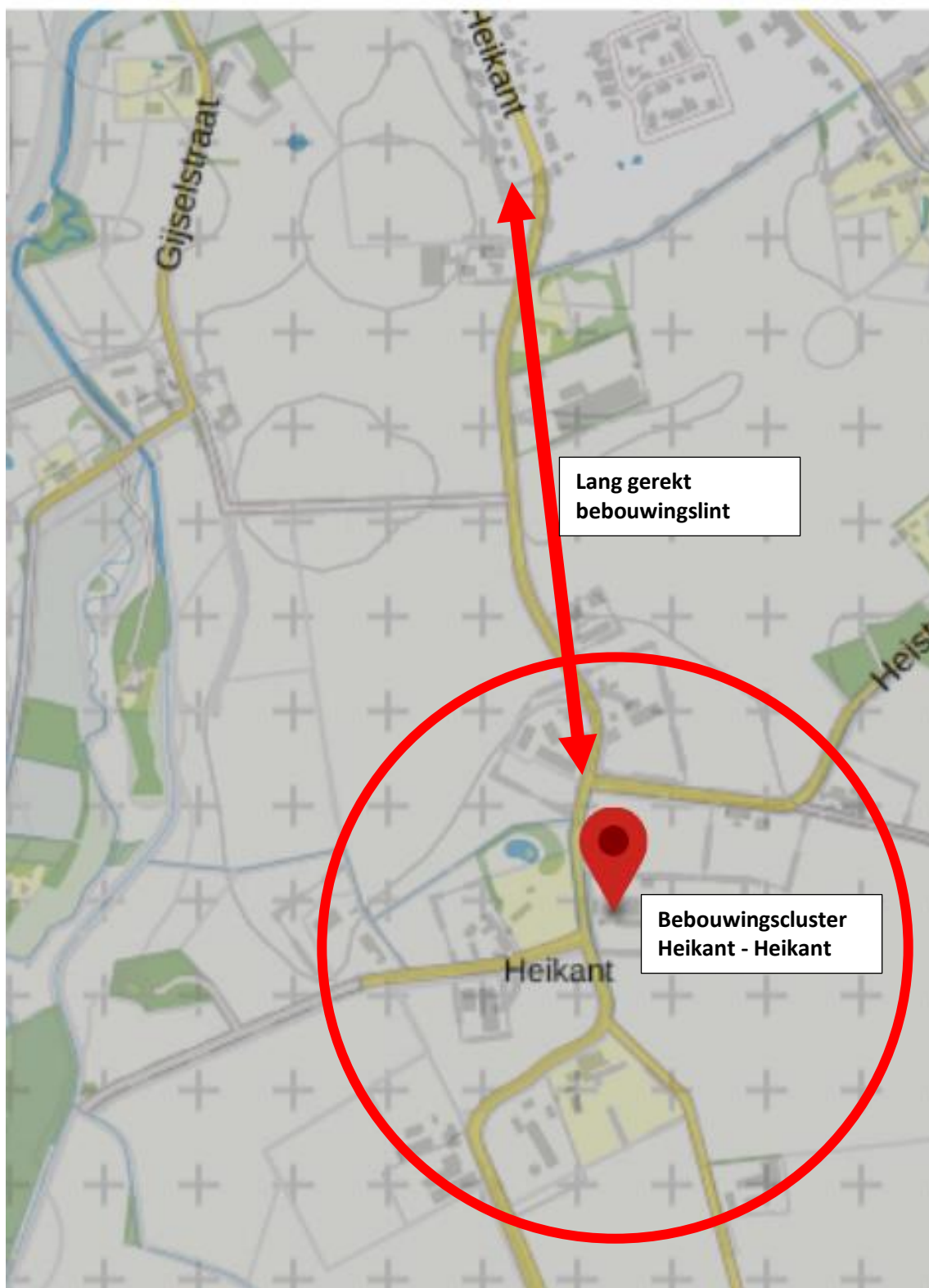
Ten westen van de Heikant gaat het landschap geleidelijk over van een oud ontginningslandschap naar een kampen- en hoevenlandschap en uiteindelijk het natte beekdal van de Reusel. Dat laatste gebied is tevens onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant en aangeduid én grotendeels ook ingericht als ecologische verbinding. Ook de bebouwingsintensiteiten en functies die in dit deelgebied voorkomen worden richting het beekdal toe steeds extensiever.

Ten oosten van de Heikant gaat het landschap vanaf de kern Baarschot gezien geleidelijk over naar een jong ontginningslandschap met gestopte van oudsher diverse agrarische bedrijven met een intensiever karakter.



Gebiedstypering en trends

Het gebied Heikant- Heistraat valt het beste te typeren als meerdere vormen van lintbebouwing, zowel op zichzelf staand 'Heikant als uitlopers uit de kern Baarschot', alsmede bebouwingsclusters die samensmelten (Heikant-Heistraat-Hertgang-Goorweg) . De Heikant kenmerkt zich als een langgerekt ontginningslint die de oudere cultuurgrond scheidt van de jongere ontginning met aan weerszijde voormalige van oudsher agrarische bedrijven.



Landschapstype – jonge ontginning

De jonge ontginning gebieden kenmerken zich als een rationele verkaveling en lijnen, grote bouwpercelen, intensiever agrarisch gebruik. Het lint aan de Heikant kent een variatie van burger bewoning, niet agrarisch bedrijfstukken, een enkel recreatiebedrijf en nog een enkel agrarisch bedrijf. Binnen deze zone zien we veel al meer stoppende bedrijven ontstaan. Locaties die niet meer mee kunnen of willen in de schaal die de sector vereist. Opvallend is dat in deze 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.

Lopende ontwikkelingen

Primair agrarisch gebied

In het primaire agrarische gebied zien we een relatieve status quo. De enkele gevestigde agrarische bedrijven die doorgaan hebben weinig uitbreidingsmogelijkheden door de strenge regels voor veehouderijen en bovenlokale problematiek, zoals het stikstofdossier of te beperkte afstand tot de kom Baarschot in verband met geur. In de agrarische sector wordt nog maar sporadisch een omgevingsvergunning aangevraagd. Doorgaans alleen omdat het moet door strengere regels.

Lint Heikant, concentratie van bebouwing Heikant-Heistraat-Hertgang-Goorweg

Het bebouwingslint van de Heikant en concentratie van bebouwing aan de Heikant-Heistraat-Hertgang-Goorweg is de afgelopen 10 jaar behoorlijk veranderd zie onderstaande figuur. In het bestemmingsplan 2014 zijn al diverse voormalige agrarische locaties omgezet naar woonfuncties. Bestemmingsplan-technisch liggen er weinig “VAB” locaties aan de Heikant, echter in de praktijk zijn al veel bedrijven gestopt. De agrarische bedrijven die nog actief zijn, zijn beperkt in aantal. Dergelijke bedrijven dienen gerespecteerd te worden.. De Heikant en concentratie van bebouwing aan de Heikant-Heistraat-Hertgang-Goorweg heeft zich in de praktijk verder ontwikkeld naar hoofdzakelijk een enkele woonfunctie en meerdere vab-locaties met een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, gekoppeld aan de woonfunctie. Planologisch-juridisch is het gebied echter niet aangewezen als bebouwings-concentratie waardoor de in de praktijk gestopte bedrijven (nog) niet zullen slopen omdat de tegenprestatie niet ingebracht kan worden. Voor Baarschot 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 dichter bij elkaar bestaan dan in de relatief grotere en anoniemere kernen. Door het toepassen de “mixed-use” gedachte in het gebied ontstaat hiervoor ruimte.

Trends

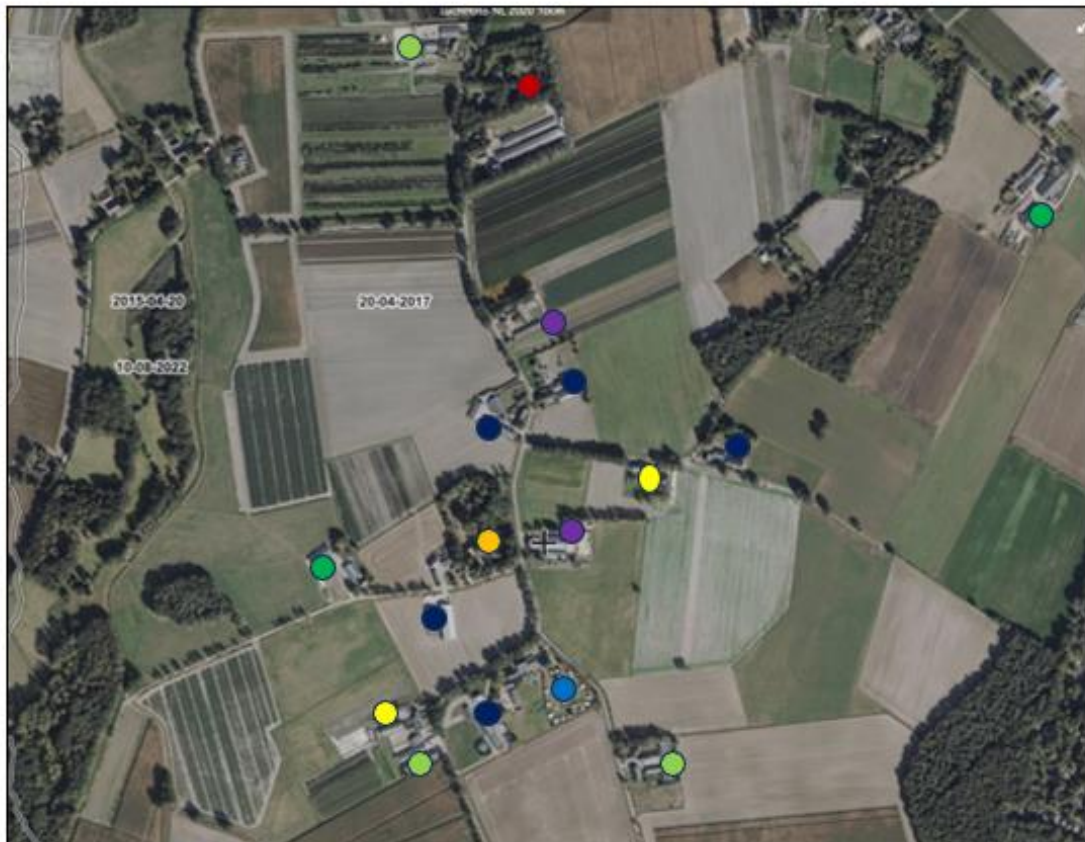
De volgende trends worden in het gebied gezien:

- ✓ Behoud en beperkte doorontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijven. Ongeacht gebiedstype (het is immers al moeilijk genoeg);
- ✓ Stoppers in de agrarische sector. Er kan nog veel gesloopt worden, maar het inbrengen van sloop als tegenprestatie is lastig vanwege het huidige beleid;
- ✓ Geleidelijke transitie van de Heikant-Heistraat-Hertgang-Goorweg naar andere functies van bedrijvigheid en ‘wonen’ (mixed-use).

Feitelijke kenmerken – functies in het gebied.

Op twee woonbestemmingen na zijn alle locaties feitelijk planologisch nog agrarisch waarvoor een herbestemming deels noodzakelijk is.

- Wonen
- Wonen + recreatie
- VAB-klusbedrijf / aannemersbedrijf
- VAB-opslag
- Boomkwekerij
- Melkveehouderij
- Leghennenbedrijf
- Recreatie



Figuur: Feitelijke kenmerken – functies in het gebied

Ontwikkelingsrichting

Toekomstig perspectief

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

Aan het lint langs de Heikant zullen meer en meer agrarische activiteiten die zijn beëindigd 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 of denk aan het (hobymatig) houden van paarden, statische opslag of recreatieve activiteiten. Bij deze bedrijfsmatige activiteiten ligt er een relatie met het dorp Baarschot en de relatief goede bereikbaarheid als uitloper van het dorp.

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 Baarschot met bijvoorbeeld opslagruimte die Baarschot 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 bezien als bezien vanuit de jonge ontginning op de achterkant van de bebouwing langs het lint is een zachtere overgang wenselijk.

Aan de Heikant als uitloper van Baarschot zien we verschillen in functies en ontwikkelingsrichtingen. Het lint ontwikkelt zich 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.

Functioneel

De ontwikkelingsrichting van het gebied is divers. Sociaaleconomisch 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 Baarschot zijn circa 16 agrarische bouwvlakken aanwezig. Bovenstaande figuur laat een diversiteit aan functies zien die het gebied in balans houdt.

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 de uitloper van het dorp ‘Heikant’ is de 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 overtollige bebouwing op VAB’s blijft belangrijk.

Hiermee Ontwikkelingsrichting Landelijk gebied 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’.

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.

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.