

Structuurvisie Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek



Structuurvisie Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek

Rapportnummer:	213X00219 / P00471_1
Contactpersoon opdrachtgever:	Jos Vingerhoets
Projectteam BRO:	Guy Kersten, Susanne de Geus
Ontwerp:	16 december 2009
Vaststelling:	25 februari 2010
Trefwoorden:	Structuurvisie, toetsingcriteria, regievoering
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte (13)
Beknopte inhoud:	Beleidsuitgangspunten voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek. De beleidsuitgangspunten zijn vertaald naar concrete toetsingcriteria voor ruimtelijke afwegingen.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

1. STRUCTUURVISIE HILVARENBEK, EEN HART VEROVERENDE HEERLYCKHEID	4
2. RUIMTELIJK KARAKTER	9
2.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor het ruimtelijk karakter	9
2.2 Extra ontwikkelingen op het gebied van het ruimtelijk karakter	10
2.3 Benutten van de kansen voor het ruimtelijk karakter en de omgevingskwaliteit	11
2.4 Bedreigingen voor het ruimtelijk karakter en de omgevingskwaliteit	12
3. WOON EN WOONOMGEVING	14
3.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor wonen en woonomgeving	15
3.2 Extra ontwikkelingen op het gebied van wonen en woonomgeving realiseren	15
3.3 Benutten van kansen voor wonen en woonomgeving	16
3.4 Bedreigingen ten aanzien van wonen en woonomgeving voorkomen	17
4. WELZIJN EN VOORZIENINGEN	18
4.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor welzijn en voorzieningen	19
4.2 Extra ontwikkelingen op het gebied van welzijn en voorzieningen	21
4.3 Benutten van kansen voor welzijn en voorzieningen	22
4.4 Ongewenste ontwikkelingen bij welzijn en voorzieningen voorkomen	22
5. ECONOMIE EN WERKEN	24
5.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor economie en werken	25
5.2 Extra economische ontwikkelingen realiseren	26
5.3 Benutten van de economische kansen	27
5.4 Economische bedreigingen voorkomen	28
6. MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID	29
6.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor verkeer en vervoer	29
6.2 Extra ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer	30
6.3 Benutten van de kansen op het gebied van verkeer en vervoer	31
6.4 Bedreigingen op het gebied van verkeer en vervoer voorkomen	31

7. UITVOERINGS PARAGRAAF STRUCTUURVISIE	32
7.1 Procesregie op de uitvoering	33
7.2 Instrumentele regie op de uitvoering	33
7.3 Financiële regie op de uitvoering	34
7.4 Kostenverhaal voor projecten onder regime van de nieuwe Wro	35
8. TOETSINGSCRITERIA KERNEN	38
8.1 Beschrijving Hilvarenbeek	38
8.1.1 Hilvarenbeek centrumzone	39
8.1.2 Hilvarenbeek centrumschil	39
8.1.3 Hilvarenbeek woongebied dorps	41
8.1.4 Hilvarenbeek woongebied landelijk	42
8.1.5 Hilvarenbeek verbindend lint	43
8.1.6 Hilvarenbeek landschapsverbinder	44
8.1.7 Hilvarenbeek bedrijventerreinen Bukkum en Slibbroek	45
8.1.8 Hilvarenbeek sportvelden	46
8.1.9 Hilvarenbeek zoekgebied dorpsontsluiting	47
8.1.10 Hilvarenbeek zoekgebied nieuwe ontwikkelingen	47
8.1.11 Hilvarenbeek opknappzone	47
8.2 Beschrijving Diessen	48
8.2.1 Diessen centrumzone	49
8.2.2 Diessen centrumschil	50
8.2.3 Diessen woongebied	52
8.2.4 Diessen verbindend lint	53
8.2.5 Diessen landschapsverbinder	54
8.2.6 Diessen bedrijventerrein "De Buskes"	55
8.2.7 Diessen overige bedrijventerreinen	56
8.2.8 Diessen sportvelden	58
8.2.9 Diessen zoekgebied dorpsontsluiting	58
8.2.10 Diessen zoekgebied nieuwe ontwikkelingen	58
8.3 Beschrijving Biest-Houtakker	58
8.3.1 Biest-Houtakker centrumzone	59
8.3.2 Biest-Houtakker woongebied	60
8.3.3 Biest-Houtakker verbindend lint	62
8.3.4 Biest-Houtakker landschapsverbinder	63
8.3.5 Biest-Houtakker sportvelden	64
8.3.6 Biest-Houtakker bedrijventerrein "Klein Westerwijksestraat"	64
8.3.7 Biest-Houtakker zoekgebied nieuwe ontwikkelingen	65
8.3.8 Biest-Houtakker opknappzone	65
8.3.9 Biest-Houtakker ontwikkellocaties Pilot Biest-Houtakker	66
8.4 Beschrijving Esbeek	66
8.4.1 Esbeek centrumzone	67

8.4.2 Esbeek woongebied	68
8.4.3 Esbeek verbindend lint	69
8.4.4 Esbeek landschapsverbinder	70
8.4.5 Esbeek bedrijventerrein De Mierbeek	72
8.4.6 Esbeek sportvelden	73
8.4.7 Esbeek zoekgebied nieuwe ontwikkelingen	73
8.4.8 Esbeek opknapzone	73
8.5 Beschrijving Haghorst	73
8.5.1 Haghorst centrumzone	74
8.5.2 Haghorst woongebied	75
8.5.3 Haghorst verbindend lint	76
8.5.4 Haghorst landschapsverbinder	77
8.5.5 Haghorst sportvelden	78
8.5.6 Haghorst bedrijventerrein "Wilhelminadijk"	79
8.5.7 Haghorst zoekgebied nieuwe ontwikkelingen	80
8.6 Beschrijving Baarschot	80
8.6.1 Baarschot verbindend lint	81
8.6.2 Baarschot landschapsverbinder	82
8.6.3 Baarschot woongebied	83
 9. TOETSINGCRITERIA BUITENGEBIED	 85
9.1 Extensivering overig	86
9.2 Verwevingsgebied	88
9.3 Extensivering groen	90
9.4 Intensiveringsgebied (LOG)	91

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Begrippenlijst
- Bijlage 2: Relevante beleidsnota's

1. STRUCTUURVISIE HILVARENBEЕК, EEN HART VEROVEREN-DE HEERLYCKHEID

Welkom op de digitale structuurvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Met het in werking treden van de nieuwe Wro (1 juli 2008) vormt de Structuurvisie een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument. Een gemeente waarin het voor iedereen goed wonen, goed leven en goed werken is, nu en in de toekomst; daar zet de gemeente Hilvarenbeek op in. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Hilvarenbeek wil de gemeente waar mogelijk voorkomen. De structuurvisie blikkt vooruit op al deze ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen zullen naar verwachting plaatsvinden? En hoe wil de gemeente daarop inspelen?

houdbaarheid van de visie:

De gemeente heeft met deze visie niet zozeer een toekomstvisie als wel een toetsingskader voor initiatieven voor de komende jaren. Hier en daar maakt de visie een doorkijk op langere termijn. De gemeente wil dat haar ruimtelijk beleid aansluit bij maatschappelijke ontwikkelingen. De gemeente zal daarom het beleid iedere 4 jaar evalueren. Als maatschappelijke ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven, zal deze visie worden herzien en waar nodig bestuurlijk bijgesteld.

De visie is vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 25 februari 2010.

leeswijzer:

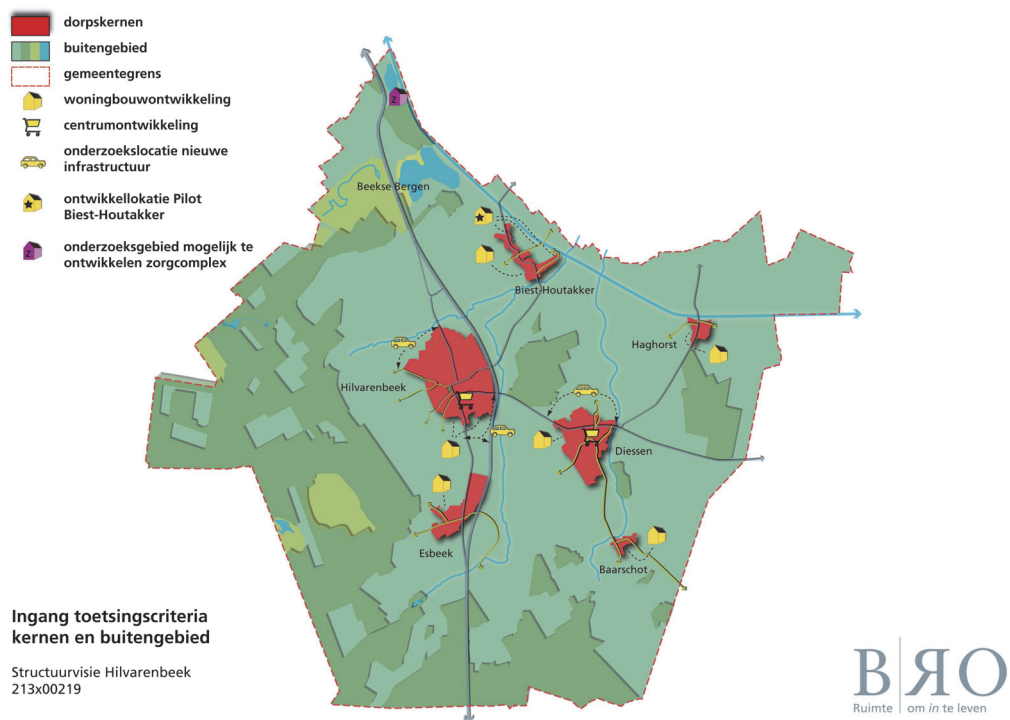
Vertrekpunt bij het tot stand brengen van deze structuurvisie is de bestaande omgevingskwaliteit van de gemeente. Gespecificeerd naar de 6 kernen en het buitengebied. Het sturen en coördineren van ruimtelijke processen binnen de gemeente zal hierdoor altijd starten vanuit de omgevingskwaliteit. Met omgevingskwaliteit wordt de uiterlijke verschijning van de zes dorpen en het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek bedoeld. De uiterlijke verschijning van een stad, dorp of streek is een resultante van het samenkomen van geomorfologische ruimtelijke kenmerken, en het functioneren van een stad, dorp of streek. Van oorsprong is het gebruik van een gebied voortgekomen uit de ruimtelijke kenmerken. Zo is in het geval van de gemeente Hilvarenbeek de bodemopbouw er de oorzaak van geweest dat het landschap vooral agrarisch gebruikt is. Ook de ligging van de dorpen is door de bodem en de geomorfologie bepaald. De dorpen Hilvarenbeek, en Diessen zijn gelegen op de hoogste delen in het landschap, de kleine kernen, Haghorst, Esbeek, Biest-Houtakker en Baarschot zijn clusterings van boerderijen nabij de gebieden die het best bruikbaar waren als landbouwgrond. Later zijn de dorpen gegroeid en hebben er andere functies een plek gekregen. De groei van de dorpen en het gebruik ervan, alsmede de ontwikkeling van het landschap en het gebruik daarvan zijn nog steeds te herleiden uit de bodemopbouw. In de structuurvisie is de gemeente Hilvarenbeek uitgegaan van het feit dat de

zichtbare omgevingskwaliteit is opgebouwd uit het ruimtelijke karakter, zichtbaar in de ruimtelijke hoofdstructuur van haar grondgebied en dorpen en de verschillende functies; wonen, welzijn en voorzieningen, economie en werken, en mobiliteit en bereikbaarheid. De structuurvisie gaat uit van de overtuiging dat samenkomen van het functioneren en de ruimtelijke karakteristiek de omgevingskwaliteit bepaalt. In de structuurvisie zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het toekomstig ruimtelijk beleid. Deze beleidsuitgangspunten zijn voor het thema ruimtelijk karakter, en voor de vier functionele thema's opgesteld. Deze beleidsuitgangspunten hebben geresulteerd in een sturingsmechanisme middels toetsingcriteria voor toekomstige initiatieven. De toetsingcriteria gelden voor een zone dat door haar ruimtelijke karakter gedefinieerd is. De toetsingcriteria zijn opgesteld voor de kernen en voor het buitengebied.

De zones of deelgebiedjes in de kaarten zijn niet ontstaan door een inventarisatie van de feitelijke situatie, maar zijn gevormd door gebieden met een gelijk ruimtelijk karakter. Middels de toetsingcriteria bij de zones is het toekomstig ruimtelijk beleid concreet gemaakt.

Dit document beschrijft de structuurvisie van de gemeente Hilvarenbeek. De structuurvisie is oorspronkelijk in 2009/2010 digitaal opgebouwd. In verband met veroudering webomgeving is er in 2018 voor gekozen om de webomgeving af te sluiten en alleen te werken met een analoge versie van de structuurvisie. De inhoud is ongewijzigd. Dit rapport is een weergave van deze oorspronkelijke webpagina. Daardoor is de lay-out van deze papieren versie op onderdelen mogelijk anders dan u gewoon bent.

Voor achtergrondinformatie is in de bijlagen een begrippenlijst opgenomen. Voor vragen over de structuurvisie kunt u contact opnemen met de afdeling Ontwikkeling van de gemeente Hilvarenbeek.



Kaartbeeld 1: Deelgebieden waarvoor deze structuurvisie toetsingscriteria omvat

 Ruimte om in te leven	Structuurvisie Hilvarenbeek 'Een hart veroverende heerlijkheid'			
	Ontwikkelingen die altijd mogelijk moeten zijn	Ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren	Ontwikkelingen die zouden moeten kunnen	Ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van het ruimtelijk karakter	Behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied	Versterken en herstel van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied	ontwikkelingen die het ruimtelijk karakter versterken	ontwikkelingen die het ruimtelijk karakter verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van woningaanbod en woonomgeving	Een woningvoorraad die beschikbaar is voor alle doelgroepen en aansluit bij de veranderde eisen	Een woon- en woonomgevingskwaliteit met toekomstwaarde	Woningbouwplannen die een bijdrage leveren aan goede verdeling woningmarkt	Ontwikkelingen die de basisverantwoordelijkheid voor wonen verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor wonen en leven	Zorgdragen voor een compleet basisaanbod en faciliteren van accommodaties	Een breed aanbod aan voorzieningen, kwaliteitsversterking en clustering	Faciliteren duurzame commerciële en recreatieve voorzieningen	Het sturen van schaalvergroting en voorkomen van slechte communicatie
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van economie en werkgelegenheid	Duurzame doorontwikkeling bestaande bedrijven en ondersteunen startende ondernemers	Impulsen voor agrarische bedrijvigheid, toerisme en werken in de wijk	Faciliteren passende initiatieven, benutten toeristische potenties	ontwikkelingen die de bedrijvigheid in de gemeente zullen verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van de mobiliteitsstructuur	Bereikbaar en veilig Hilvarenbeek voor alle verkeersdeelnemers	Verbeteren van de mobiliteitsstructuur, het oplossen van knelpunten	Verbeteren van de externe bereikbaarheid. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaande knelpunten mee aanpakken	Initiatieven mogen niet leiden tot (verplaatsen van) knelpunten

Figuur 1: Structurering van beleidsuitgangspunten naar regievorm

Structurering beleidsuitgangspunten naar type regie en ambitie

De beleidsuitgangspunten zijn gekoppeld aan de verschillende ambitieniveaus van de zogenaamde themabeleid. In de eerste twee kolommen (“moeten” en “willen”) staat aangegeven welke ruimtelijke ontwikkeling de gemeente zelf in de hand wil houden. Deze ontwikkelingen zijn voor de gemeente zo belangrijk, dat het gemeentebestuur deze ontwikkelingen tot haar eigen taak beschouwt.

In de derde en vierde kolom (“kunnen” en “voorkomen”) staat aangegeven welke ruimtelijke ontwikkeling de gemeente niet als haar eigen taak heeft beschouwd, maar die ze zal overlaten aan initiatieven uit de gemeente. Hier worden de keuzes beschouwd die de gemeente heeft op het gebied van beoordeling van initiatieven (sturing en regie). Er is onderscheid gemaakt in dat wat de gemeente als kans beschouwd, en wat ze wil voorkomen. Hieronder een nadere verklaring:

Ontwikkelingen die mogelijk MOETEN zijn

Een aantal ontwikkelingen zijn van basisbelang om goed te kunnen wonen, leven, werken en recreëren in Hilvarenbeek. Voor deze ontwikkelingen moeten zo weinig mogelijk belemmeringen bestaan. Het beleid van de gemeente moet deze ontwikkelingen dus niet onnodig beperken. Ruimtelijke ontwikkelingen die naar mening van de gemeente Hilvarenbeek in beginsel altijd zouden moeten kunnen plaatsvinden zullen daarom zo direct mogelijk worden doorvertaald in bestemmingsplannen, om onnodige procedurele belemmeringen te voorkomen. Als het gaat om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat het hierbij om ontwikkelingen die de gemeente zelf in de hand heeft.

Ontwikkelingen die de gemeente WIL realiseren

Sommige ontwikkelingen vindt de gemeente van zodanig belang voor goed kunnen wonen, leven, werken en recreëren in Hilvarenbeek dat zij daarin zelf het voortouw wil nemen. Deze ontwikkelingen behoren bij de ambities van de gemeente, waarvoor ze bereid is specifieke inzet te plegen. Dat wil zeggen dat de gemeente specifiek voor deze ontwikkelingen middelen, in de zin van geld of menskracht, op de begroting wil reserveren.

Ontwikkelingen die zouden moeten KUNNEN

Veel nieuwe ontwikkelingen ontstaan door initiatieven van derden (ondernemers, instellingen of burgers). De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk te benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in Hilvarenbeek. De gemeente wil daarom in staat zijn deze ontwikkelingen en initiatieven van derden te kunnen afwegen en daar waar nodig sturing te geven aan de kwaliteit van het initiatief. Zijn ze van voldoende betekenis voor de gemeente en op welke wijze kan de gemeente de kansrijke ontwikkelingen vervolgens faciliteren en ondersteunen?

Ontwikkelingen die de gemeente wil VOORKOMEN

De gemeente kent een aantal kwaliteiten en waarden die van onderscheidend belang zijn voor het goed wonen, leven, werken en recreëren in Hilvarenbeek. Ze wil daarom ontwikkelingen die deze kwaliteiten en waarden aantasten voorkomen. Een deel van deze waarden wordt reeds beschermd door wettelijke kaders. Maar er zijn in Hilvarenbeek ook waarden die momenteel niet, of onvoldoende door wettelijke kaders worden beschermd, waarvoor de gemeente zelf de beleidsverantwoordelijkheid neemt.

2. RUIMTELIJK KARAKTER

Met het ruimtelijk karakter worden de specifieke ruimtelijke eigenschappen van de dorpen en het buitengebied van de gemeente bedoeld. De manier waarop de dorpen van de gemeente zijn ontstaan, ligt opgesloten in de ondergrond. Op plaatsen waar de hogere zandgronden liggen zijn de dorpen ontstaan. De lager gelegen delen bleven onbebouwd. Ook het overig gebruik van het landschap is bepaald door de ondergrond. De ontwikkeling van dorp en landschap is bepaald door het landschap en is hierdoor uniek. Dit is het ruimtelijk karakter. Het ruimtelijk karakter ligt opgesloten in de ruimtelijke hoofdstructuur. In deze structuurvisie is de hoofdstructuur van de verschillende dorpen en die van het landschap benoemd en weergegeven in verschillende kaartbeelden.

Van de dorpen is in een later hoofdstuk een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis opgenomen: Hilvarenbeek; Diessen; Biest-Houtakker; Esbeek; Haghorst; Baarschot. Voor de dorpen richt het beleid zich primair op het behouden, beschermen en versterken van het kernspecifiek ruimtelijk karakter, en daarmee het in stand houden van de hoge omgevingskwaliteit van de gemeente. Voor de kwaliteiten van het buitengebied is het van belang dat natuurgebieden en recreatief landschap worden versterkt. De kwaliteiten van groen, water en natuur moeten niet alleen veiliggesteld en versterkt worden, maar ook van betekenis zijn voor de inwoners van Hilvarenbeek en omgeving.

De beleidsuitgangspunten voor het behouden, beschermen en versterken van het ruimtelijk karakter van de gemeente is verwoord in de structuurvisie:

- de gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor het behoud van het ruimtelijk karakter;
- extra ontwikkelingen voor het versterken van het ruimtelijk karakter;
- benutten van de kansen voor het versterken van het ruimtelijk karakter;
- bedreigingen voor het behoud van het ruimtelijk karakter.

2.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor het ruimtelijk karakter

Het ruimtelijke karakter van de 6 dorpen en het buitengebied vormt een belangrijk onderdeel van een goede woon- en leefomgeving en daarmee van het woongenot in Hilvarenbeek. Bovendien is ze uniek en in het geval van de gemeente Hilvarenbeek nog opvallend zichtbaar gebleven. Het ruimtelijk karakter van de gemeente valt uiteen in een aantal kernwaarden. Voor de dorpen zijn deze; kleinschaligheid en robuustheid van de gebouwde structuur en de sterke visuele relatie met het buitengebied. Voor het buitengebied zijn dit robuustheid van landschapszones en beken en de ruimtelijke-functionele relatie met de dorpen. De gemeente ziet het behoud en beschermen van haar ruimtelijke karakter als haar basisverantwoordelijkheid. Dit wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom moeten passen binnen de ruimtelijke hoofdstructuur. Nieuwe ontwikkelingen buiten de bebouwde kom, bijvoorbeeld nieuwe woongebieden dienen te passen binnen de historische ontwikkelingsrichting van de dorpen en landschap. Voor het beleid wordt onderscheid gemaakt in:

- de ruimtelijke karakteristiek van de dorpen;
- de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied.

Beleidsuitgangspunten voor behoud van het ruimtelijke karakter van de dorpen

Alle dorpen hebben, historisch bepaald, een directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. De dorpen kenmerken zich hierdoor als onderdeel van het landschap, niet als bebouwd gebied in het landschap. Een belangrijk aspect van het ruimtelijk karakter is de visuele relatie die de dorpen op veel plaatsen met het landschap hebben. Het behoud van deze relatie is een kerntaak van de gemeente. Het kleinschalig en divers karakter van de verschillende dorpen, komt uit het oorspronkelijk gebruik (agrarisch) van het landschap en is zelfs voor de grootste kern (Hilvarenbeek) nog steeds goed te herkennen. Het behoud van dit kleinschalig en divers karakter van de dorpen is een kerntaak van de gemeente. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor de dorpen:

- Behoud van de waarden die kenmerkend zijn voor het ontstaan van de gemeente en specifiek zijn per kern. Van belang hierbij is de ruimtelijke structuur, beeldbepalende elementen, routing, zichtlijnen en cultuurhistorie. Uitgangspunt hierbij is onder andere het hanteren van een maximale bouwhoogte van 2,5 laag bij nieuwe initiatieven. Slechts onder voorwaarden, kan hiervan worden afgeweken. Van deze mogelijkheid is sprake indien dit bij de toetsingcriteria bij de zone benoemd is;
- Behouden en versterken van de groene, kleinschalige en diverse uitstraling;
- Sterke groene/blauwe randen rondom het bebouwd gebied en met een visuele relatie (openheid) met het buitengebied.
- Openbare ruimte die recreatief / functioneel bruikbaar is voor de inwoners van Hilvarenbeek alsook recreatieve bezoekers.

Beleidsuitgangspunten voor behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied

Het buitengebied heeft een belangrijke functie voor de gemeente. De agrarische functie is sterk vertegenwoordigd. De ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied kan vooral beleefd worden vanuit het recreatief gebruik van paden, wegen en de recreatieve steunpunten. De kwaliteiten van de natuur zijn verankerd in de robuuste ecologische structuren en verbindingen en het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor het buitengebied:

- behouden van robuuste natuurgebieden en ecologische verbindingszone's;
- het behouden van het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen;
- Het behouden van cultuurhistorische waarden in het gebied.

2.2 Extra ontwikkelingen op het gebied van het ruimtelijk karakter

Naast het in de gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor het behoud van het ruimtelijk karakter vastgelegde beleid, gericht op het behoud van het ruimtelijk karakter, wil de gemeente Hilvarenbeek het ruimtelijk karakter op een aantal punten versterken. Het beleid is gericht op:

Het waar mogelijk versterken en herstellen van het kernspecifieke ruimtelijke karakter en ruimtelijke hoofdstructuur

Naast de als basisverantwoordelijkheid geformuleerde taken om de kernspecifieke kwaliteiten ten aanzien van de bebouwde omgeving te beschermen en te behouden, wil de gemeente deze waar mogelijk versterken. Toevoegingen aan de ruimtelijke structuur (bijvoorbeeld nieuwe uitbreidingen) van de dorpen is het wenselijk dat de ruimtelijke karakteristiek versterkt wordt. In het buitengebied gaat het om een versterking van de robuuste ecologische verbindingzones (bijvoorbeeld natuurontwikkeling).

- De gemeente heeft de wens om middels nieuwe woningbouwplannen in de kernrandzones het ruimtelijk karakter ter plaatse te versterken (bijvoorbeeld het herstel zichtrelaties met het buitengebied middels nieuwe woongebieden).
- De gemeente heeft de wens om bij eventuele toekomstige ontwikkelingen of herstructurering van de bestaande structuur de ruimtelijke karakteristiek in die zone's te herstellen;
- De gemeente heeft de wens om op een drietal locaties binnen de gemeente het ruimtelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Deze locaties zijn gelegen aan de noordzijde van Hilvarenbeek, de noordzijde van Biest-Houtakker en de noordelijke begrenzing van het bedrijventerrein De Mierbeek in Esbeek. Deze locaties zijn belangrijke entrees van de genoemde dorpen. Bij deze locaties is de gemeente afhankelijk van andere partijen zoals de grondeigenaren en de provincie. In deze visie zijn deze locaties aangeduid als opknappzones. Deze zones hebben geen exacte begrenzing. Waar het “opknappen” gebeurt door middel van bebouwing moet dat binnen het stedelijk gebied plaatsvinden. Gebeurt het door een groene inpassing, dan kan het ook daarbuiten.

Het versterken van de herkenbaarheid van het ruimtelijk karakter

De gemeente wil de herkenbaarheid van het ruimtelijk karakter van Hilvarenbeek verder versterken door:

- verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van het buitengebied vanuit de dorpen van Hilvarenbeek;
- het herkenbaar en beleefbaar maken van de structuur die bepalend is geweest voor het ontstaan van Hilvarenbeek. De recreatieve beleving van Vrijthof en het centrum van Diessen spelen hierin een belangrijke rol;
- het stellen van voorwaarden voor landschappelijke inpassing bij wijziging en/of vergroting van agrarische bouwblokken.

2.3 Benutten van de kansen voor het ruimtelijk karakter en de omgevingskwaliteit

Algemeen:

Op het gebied van de ruimtelijke karakteristiek zijn, naast de gemeente, ook veel andere partijen, instanties en personen actief. Voor de beoordeling van initiatieven van derden zal de gemeente naast de bijdrage aan het (behoud of versterken van het) ruimtelijk karakter natuurlijk ook de functionele inpassing betrekken. De gemeente beoordeelt het initiatief op alle vijf thema's van de structuurvisie.

Initiatieven van derden, die bijdragen aan de versterking van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied, zullen waar mogelijk worden ondersteund. De gemeente zal bij het afwegen van deze ondersteuning onder meer rekening houden met de volgende aspecten:

- de bijdrage van nieuwe initiatieven voor het versterken van de bestaande kernspecifieke kwaliteiten;
- de meerwaarde van het initiatief voor de woon- en leefkwaliteit van de dorpen en wijken in het bijzonder;
- de effecten van het initiatief op de cultuurhistorie van de dorpen;
- de betekenis van het initiatief voor de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte in de dorpen;
- de betekenis van het initiatief voor de belevingswaarde van de ruimtelijke karakteristiek van de dorpen.
- de meerwaarde van het initiatief ter versterking van de omgevingskwaliteit in Hilvarenbeek;
- de effecten van het initiatief vanuit verkeersbewegingen en parkeerdruk;
- de meerwaarde van het initiatief ter bevordering van de belevingswaarde van de omgevingskwaliteit;
- de manier waarop nieuwe initiatieven op een eigentijdse wijze invulling geven aan de versterking van bestaande kernspecifieke kwaliteiten.

Voor de toetsing van initiatieven voor inbreidingsprojecten zijn de beleidsregels in de Inbreidingsnotitie 2004 het uitgangspunt. De Inbreidingsnotitie 2004 zal worden herijkt conform het bepaalde in paragraaf 5 van het Beleidsprogramma 2007-2010 en zal daarbij tevens worden aangepast aan de nieuwe Wro en overige relevante wetgeving.

Onderstaande link geeft toegang tot de toetsingcriteria voor nieuwe initiatieven van derden. De zoning van de dorpen en het buitengebied is bepaald op basis van de ruimtelijke karakteristiek (zie de basisverantwoordelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke karakteristiek). Per zone zijn specifiek voor die zone toetsingcriteria per functioneel thema weergegeven.

2.4 Bedreigingen voor het ruimtelijk karakter en de omgevingskwaliteit

Algemeen:

Op het gebied van de ruimtelijke karakteristiek zijn, naast de gemeente, ook veel andere partijen, instanties en personen actief. Voor de beoordeling van initiatieven van derden zal de gemeente naast de bijdrage aan het (behoud of versterken van het) ruimtelijk karakter natuurlijk ook de functionele inpassing betrekken. De gemeente beoordeelt het initiatief op alle vijf thema's van de structuurvisie. Initiatieven van derden, die het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied verstoren, zullen niet worden ondersteund. De gemeente zal bij het afwegen van deze ondersteuning in algemene zin rekening houden met de volgende aspecten:

- initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat moet worden voorkomen dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
- de visuele relatie van de dorpen met het landelijk gebied zullen verdwijnen;
- door ontwikkelingen of verkoop van groen zal een versnippering van de groenstructuur en een verkleining van de openheid, in de dorpen ontstaan.

In het buitengebied dient voorkomen te worden dat:

- ontwikkelingen het robuuste karakter van het landschap en ecologische verbindingzones verstoren (voorkomen van versnippering en verrommeling);
- ontwikkeling de overgang tussen dorp en landschap harder maken;
- ontwikkelingen ertoe leiden dat dorpen aan elkaar groeien of de ruimte tussen de dorpen te klein wordt om de kernspecifieke kwaliteiten los van elkaar te kunnen blijven benoemen.

Onderstaande link geeft ingang tot de toetsingcriteria voor nieuwe initiatieven van derden. De zoning van de dorpen en het buitengebied is bepaald op basis van de ruimtelijke karakteristiek (zie de basisverantwoordelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke karakteristiek). Per zone zijn specifiek voor die zone toetsingcriteria per functioneel thema weergegeven.

3. WOON EN WOONOMGEVING

Beleid ten aanzien van woonomgeving en woningaanbod

Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in Hilvarenbeek. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. De huidige woningmarkt van de gemeente Hilvarenbeek is voornamelijk gericht op gezinshuishoudens. De gemeente wil zich in de toekomst meer toespitsen op drie specifieke doelgroepen, te weten ouderen, zorgbehoevenden en starters. Het huidige woningaanbod biedt voor deze doelgroepen onvoldoende mogelijkheden een goede positie op de woningmarkt te verwerven; de gemeente wil hen daarbij ondersteunen. De provinciale bevolkingsprognose laat een tendens zien dat het aantal inwoners in de gemeente de komende 20 jaar marginaal groeit; er is dus sprake van consolidatie. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat het aanbod van de bestaande woningvoorraad van steeds grotere betekenis wordt voor 'goed wonen in Hilvarenbeek'. Van belang is dat ingespeeld wordt op de toekomstige ontwikkelingen, de eisen en wensen ten aanzien van de huidige maatstaven, zodat de eventuele negatieve gevolgen (met name de druk op de leefbaarheid) zoveel mogelijk beperkt worden. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht om de bestaande bewoners te behouden en een goede wooncarrière te bieden voor alle doelgroepen. Uitgangspunt hierbij is dat in het kader van de leefbaarheid niet geënt wordt op de kwantiteit, maar de kwaliteit. Met andere woorden: met een groei van het aantal inwoners alleen wordt de leefbaarheid niet gediend. Sociale binding van de inwoners met de gemeente en een woningbouwprogramma dat is afgestemd op de (ruimtelijke) karakteristieken van de gemeente is ook belangrijk. Het beperkt groeiend aantal inwoners de komende jaren is een gevolg van het nog vele jaren licht positieve geboorteoverschot en een migratiesaldo dat de komende jaren rond nul schommelt. Meer achtergronden bij het toekomstig woonbeleid is terug te lezen in de woonvisie.

Gelet op de demografische cijfers en het woonbeleid zijn de speerpunten van woonbeleid voor Hilvarenbeek gericht op het bevorderen van de diversiteit van het woningaanbod door middel van:

- meer en meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (zowel huur als koop);
- meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met (zorg)voorzieningen);
- bevorderen van betaalbare woningen voor starters;
- uitgangspunt is dat gebouwd wordt naar behoefte. Dit is vertaald in de woonvisie.

Het vergroten van de diversiteit van het aanbod van de wijken draagt bij aan het stimuleren van de doorstroming. Het beleid voor wonen en woonomgeving is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- de gemeentelijke basis verantwoordelijkheid voor wonen en woonomgeving;
- extra ontwikkelingen voor wonen en woonomgeving realiseren;
- benutten van de kansen voor wonen en woonomgeving;
- bedreigingen voor wonen en woonomgeving voorkomen.

3.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor wonen en woonomgeving

Beschikbaarheid van een woning voor alle doelgroepen

Elke inwoner moet in beginsel in staat zijn in de gemeente Hilvarenbeek een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de woning, de bereikbaarheid van noodzakelijke voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid. Binnen de bestaande woningmarkt, en de wijze waarop deze is georganiseerd, is het overgrote deel van de inwoners van de gemeente Hilvarenbeek in staat daarbij hun eigen keuzen te maken. Voor een aantal doelgroepen ziet de gemeente een medeverantwoordelijkheid, omdat zij binnen de mechanismen van de woningmarkt daartoe onvoldoende in staat zijn. De gemeente zal er op toezien dat zowel bij de programmering van nieuwbouwwoningen als bij aanpassingen van de bestaande voorraad ook voor deze meer kwetsbare doelgroepen passende woningen beschikbaar blijven. Zij richt zich daarbij primair op de volgende doelgroepen:

- lage inkomensgroep, waarin met name jongeren vallen;
- senioren en zorgbehoevenden.

Prestatieafspraken

- prestatieafspraken met woningbouwverenigingen;
- gemeente meer een regie rol aannemen in de huursector.

De gemeente zal er daarom op toezien dat:

- in de bestaande voorraad voldoende aanbod blijft van woningen die betaalbaar zijn, maar vooral ook frequent genoeg beschikbaar komen, zodat starters een acceptabele kans op een woning hebben;
- in de voorraad voldoende kwalitatief goede, maar toch betaalbare woningen aanwezig blijven voor alle doelgroepen;
- nabij (dagelijkse) voorzieningen voldoende woningen beschikbaar zijn voor mensen met een beperking.

3.2 Extra ontwikkelingen op het gebied van wonen en woonomgeving realiseren

Een woningvoorraad die aansluit bij de bevolkingsontwikkeling

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Hilvarenbeek wordt bepaald door de samenstelling van de bevolking, maatschappelijke trends, en door vestiging en vertrek van huishoudens in/uit de gemeente. De gemeente voorziet voor de periode 2010 - 2030 een toename van de woningvoorraad. Ook al is de prognose dat het aantal inwoners marginaal groeit, door de huishoudensverdunding blijft het noodzakelijk woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad.

Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de maatschappelijk hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van Hilvarenbeek, veel laagbouw en het dorps karakter, minimaal behouden en waar mogelijk verster-

ken. De gemeente heeft de ambitie om bij nieuwe ontwikkelingen de prestatieafspraken, zoals deze zijn beschreven in de woonvisie, voor alle kernen als leidraad te nemen:

- 30% van de nieuwe woningen voor ouderen;
- 45% van de nieuwe woningen voor starters;
- 25% van de nieuwe woningen voor doorstromers.

Collectief opdrachtgeverschap CPO

De gemeente heeft de ambitie om het CPO te stimuleren om starters op de Hilvarenbeekse woningmarkt meer mogelijkheden te bieden voor een betaalbare woning. De ambitie is er om het starterscollectief financieel mogelijk te maken. De gemeente wil het verder CPO inzetten om in algemene zin inhoud te kunnen geven aan consumentgericht bouwen.

Starters die dat willen moeten de mogelijkheid hebben in de gemeente te blijven wonen. De gemeente hanteert in haar ruimtelijke beleid hiervoor drie mogelijkheden:

1. het aanbieden van voldoende sociale huur,- of koopwoningen;
2. het stimuleren van een starterscollectief;
3. het aanbieden van een gedifferentieerde grondprijs, gekoppeld aan inkomen.

Hierbij is het streven van de gemeente om de woningen voor starters te behouden.

3.3 Benutten van kansen voor wonen en woonomgeving

De gemeente Hilvarenbeek wil de kansen, die zich voordoen op de woningmarkt, zo goed mogelijk kunnen benutten. Zij is daarbij ook afhankelijk van initiatieven van marktpartijen (corporaties, commerciële ontwikkelaars, zorginstellingen, e.d.). Die hebben een eigen verantwoordelijkheid en een eigen belang om woningbouwplannen op te stellen. De woningvoorraad van de gemeente Hilvarenbeek bestaat ongeveer voor 85% uit woningen in de koopsector. Ondanks het grote koopaanbod wil de gemeente in staat zijn op dergelijke initiatieven en plannen een goede regie te voeren, zodat deze plannen kwantitatief en kwalitatief de juiste bijdrage leveren aan goed en zorgeloos wonen in Hilvarenbeek.

Toetsingskader voor woningbouwplannen

De gemeente Hilvarenbeek zal plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering / renovatie van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonwijk en de kern, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen.

Bijdrage aan de kwaliteit van de kern

Voor het beoordelen van de bijdrage van een bouwplan aan de kern, waar dat plan gerealiseerd gaat worden, hanteert de gemeente de volgende criteria:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad van de kern;
- de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek in de kern;

- de bijdrage aan gewenste stimulering van voor de kern belangrijke doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek van de kern.

Bijdrage aan de volkshuisvestingsvraag

Voor het beoordelen van de bijdrage van een bouwplan aan de volkshuisvestingsvraag voor de gemeente Hilvarenbeek hanteert de gemeente de volgende criteria:

- niet verstorend werken op de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de daarin nagestreefde segmentering;
- de bijdrage ten behoeve van doelgroepen die voor een goed functionerende gemeentelijke woningmarkt belangrijk zijn.

Faciliteren initiatieven Collectief opdrachtgeverschap

Indien ontwikkelingen met een starterscollectief zich aandienen, zal de gemeente bereid zijn deze procesmatig te faciliteren.

3.4 Bedreigingen ten aanzien van wonen en woonomgeving voorkomen

Initiatieven die de basisverantwoordelijkheid ten aanzien van het doelgroepenbeleid van de gemeente verstoren, wil de gemeente voorkomen.

Ontwikkeling in de kwaliteit van de woningen

De gemeente zal eigenaren actief aanspreken op verlies van kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

Ontwikkeling in de kwaliteit van de woonomgeving

De gemeente is zelf de eerst verantwoordelijke voor het openbare deel van de fysieke woonomgeving.

Ontwikkelingen op het vlak van wonen voor speciale doelgroepen

Zorgwonen

De gemeente wil voorkomen dat woonvormen waaraan een zorgvoorziening is toegevoegd, of woningen waarbij dat fysiek gezien mogelijk is, zullen verdwijnen of voor een specifieke doelgroep niet meer beschikbaar zullen zijn. De gemeente wil voorkomen dat de tussenstap tussen het volledig zelfstandig kunnen wonen en het wonen in een verzorgingstehuis zal verschromelen.

Starters

De gemeente wil voorkomen dat door sloop van woningen, goedkope woningen voor starters zullen verdwijnen.

4. WELZIJN EN VOORZIENINGEN

Beleid ten aanzien van maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor goed wonen en leven

De gemeente streeft naar een integraal en samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg binnen Hilvarenbeek. Met de komst van de Wmo heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden op het brede veld van zorg, wonen en welzijn gekregen. De gemeente wil in haar beleid het accent leggen op de sociale samenhang in en de leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente Hilvarenbeek, het voorzieningenaanbod en het bieden van ondersteuning.

Doel is een toereikend, bereikbaar en toegankelijk voorzieningenaanbod, met name voor woonzorgvoorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, horeca- en winkelvoorzieningen. Onze prioriteit is daarbij gericht op het op peil houden van de leefbaarheid en het versterken van de sociale infrastructuur.

De gemeente wil dat doen door:

- het ondersteunen van initiatieven die burgers ondernemen om leefbaarheid en zelfredzaamheid te vergroten;
- stimuleren burgerparticipatie;
- het voeren van een accommodatiebeleid gericht op een samenhangende basisaccommodatie per kern en een zo breed mogelijk accommodatieaanbod binnen de hoofdkern Hilvarenbeek. Voor de kern Diessen streeft de gemeente naar een tweede verzorgingskern;
- clustering van commerciële voorzieningen in de centrumgebieden van Hilvarenbeek en Diessen;
- het opstellen van soepele toetsingcriteria voor initiatieven die de leefbaarheid in de kernen, Biest-Houtakker, Esbeek, Haghorst en Baarschot in stand houden of verbeteren. Dit geldt voor initiatieven op het sociaal, cultureel en commercieel vlak;
- een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van het voorzieningenaanbod buiten de gemeente Hilvarenbeek;
- ruimte bieden voor het verenigingsleven;
- het multifunctioneel gebruik van accommodaties zoveel mogelijk te bevorderen;
- ruimte te creëren voor de verschillende spelers (aanbieders, maatschappelijke organisaties) zodat zij hun eigen rol, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, op een goede manier kunnen vervullen.

Bij het creëren van nieuwe accommodaties is multifunctionaliteit, dat betekent dat het delen van de accommodatie, het uitgangspunt is. De tijd van iedere club een eigen honk is voorbij. Ook bij de ontwikkeling van nieuwe onderwijsaccommodaties wordt multifunctionaliteit nagestreefd, waarbij ten alle tijden het goed kunnen functioneren van het onderwijs centraal blijft staan.

In 2009 heeft de gemeente het principeverzoek ontvangen voor de ontwikkeling van een zorglandgoed Hilverhoeve. In zijn vergadering van 22 oktober 2009 heeft de gemeenteraad ten aanzien hiervan besloten in beginsel positief te staan ten opzichte van het initiatief op voorwaarde dat een aantal, concreet aangegeven zaken gewaarborgd is. Op het moment van vaststelling van deze structuurvisie is het initiatief en het (kunnen) voldoen aan de voorwaarden nog in onderzoek.

Het beleid voor maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor goed wonen en leven is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- de gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor goed wonen en leven;
- extra ontwikkelingen voor maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen realiseren;
- benutten van de kansen voor maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen;
- ongewenste ontwikkelingen bij voorzieningen voorkomen.

4.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor welzijn en voorzieningen

Sturen op een compleet basisaanbod

Om in de gemeente Hilvarenbeek goed te kunnen wonen en leven is minimaal een basisaanbod aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen noodzakelijk. Voor een gedeelte van dit basisaanbod heeft de gemeente een directe verantwoordelijkheid, omdat ze daarin een wettelijke taakstelling heeft. Voor veel voorzieningen geldt deze wettelijke taak niet. Daar voor kan de gemeente Hilvarenbeek zelf kiezen of ze daarin wil voorzien (zie extra ontwikkelingen voor maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen realiseren).

De gemeente zet in op zes vitale woonkernen waarbij het voorzieningenniveau is afgestemd op de aard en schaal van de desbetreffende kern. Niet alle voorzieningen zijn te realiseren of te handhaven in de kleine kernen. Het beleid richt zich daarom op een concentratie van een zo breed mogelijk accommodatieaanbod in de twee grootste kernen. Diessen en Hilvarenbeek zijn daarom als hoofdverzorgingskernen aangewezen. Deze twee kernen hebben een verzorgingsfunctie ten opzichte van de omliggende kleine kernen.

Rekening houdend met deze structuurvisie zal kernspecifiek accommodatiebeleid ontwikkeld worden voor de kernen.

Basistaak

De basisvoorzieningen waarvoor de gemeente een (wettelijke) taak heeft voor haar grondgebied zijn:

Onderwijs- en onderwijsgerelateerde voorzieningen:

- basisonderwijs;
- voorzieningen voor bewegingsonderwijs voor alle onderwijsvoorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen:

- WMO servicepunt(en);
- multifunctionele ontmoetingsruimte;
- jeugd en jeugdzorg;
- bibliotheek.

Sportvoorzieningen:

- openbare speelplekken;
- sportvoorzieningen anders dan bewegingsonderwijs maken geen deel uit van de basistaak.

Zorgvoorzieningen:

- de zorgvoorzieningen maken geen deel uit van de basistaakstelling.

Commerciële voorzieningen:

- commerciële voorzieningen maken geen deel uit van de basistaakstelling.

De gemeente faciliteert

De gemeente biedt deze voorzieningen en diensten in principe niet zelf aan (uitzondering hierop is de inrichting van speelplekken), maar faciliteert de organisaties en instellingen die deze voorzieningen aanbieden. Zij heeft de verantwoordelijkheid de faciliteiten te bieden om deze voorzieningen ook te kunnen aanbieden. Zij doet dat door:

- planologische en stedenbouwkundige condities te creëren waarbinnen dergelijke accommodaties, ook in de toekomst, kunnen worden ontwikkeld;
- het planologisch faciliteren ten aanzien van het clusteren van commerciële voorzieningen in centrumgebieden;
- het planologisch faciliteren van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de kleine kernen;
- een aantal gebouwen in exploitatie te hebben die aan organisaties of instellingen kunnen worden verhuurd;
- bij vernieuwing van de accommodaties streeft de gemeente naar een economisch en sociaal goede ordening van de voorzieningen, waarbij een sociaal veilige bereikbaarheid een randvoorwaarde is.

4.2 Extra ontwikkelingen op het gebied van welzijn en voorzieningen

Naast het basisbeleid, gericht op de gemeentelijke taakstelling op het vlak van onderwijs en maatschappelijke voorzieningen neemt de gemeente een extra verantwoordelijkheid ten aanzien van het overige voorzieningenaanbod. Zij richt zich daarbij op:

Onderwijs- en onderwijsgerelateerde voorzieningen:

Behoud en waar mogelijk versterken van de basisonderwijsvoorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen:

Het bieden van accommodaties en/of het zorgdragen dat accommodaties beschikbaar komen voor het realiseren van voorzieningen op het gebied van cultuur, zoals een multifunctioneel centrum.

Sportvoorzieningen:

De realisatie van accommodaties is met name gericht op breedtesporten. Daaronder wordt verstaan sportactiviteiten die op lokaal niveau plaatsvinden en niet op beroepsniveau of topsportniveau worden beoefend en een ruime deelname kennen vanuit de bevolking van de gemeente Hilvarenbeek.

Zorgvoorzieningen:

- planologisch ruimte bieden voor de vestigingsmogelijkheden van zorgvoorzieningen die bestemd zijn voor de Hilvarenbeekse inwoners;
- fysieke ruimte voor eerste lijns zorgvoorzieningen bieden in multifunctionele accommodaties.

Commerciële voorzieningen:

Planologisch ruimte bieden aan de vestigingsmogelijkheden voor commerciële voorzieningen bij voorkeur in en nabij het centrum of de linten.

Bevorderen van de kwaliteit en clustering

Bij de vestiging van nieuwe voorzieningen stuurt de gemeente op multifunctionele gebouwen, zowel uit oogpunt van kostenbeheersing, maar ook om de sociale interactie en de leefbaarheid te bevorderen in de woonkernen. Bij voorzieningen, die niet in één multifunctioneel gebouw zijn te verenigen, streeft de gemeente clustering na. Bij het realiseren van multifunctionaliteit en/of clustering spelen de volgende criteria een belangrijke rol:

- economische aspecten, zoals meervoudig gebruik van accommodaties, ondersteunende voorzieningen en buitenruimtes (zoals parkeren);
- een goede bereikbaarheid van de voorzieningen voor alle gebruikers;
- duurzaamheid en effectief ruimtegebruik in het kader van het behouden van het kleinschalig en open karakter van de gemeente;
- versterking van het toeristisch recreatief profiel van de gemeente door de ontwikkeling van cultuur, horeca en leisure te bevorderen. De gemeente ondersteunt dit via inrichting en beheer van de openbare ruimte.

4.3 Benutten van kansen voor welzijn en voorzieningen

Faciliteren van de commerciële en recreatieve voorzieningen

Met de ontwikkeling van het winkelcentrum De Hilver in Hilvarenbeek is voor een groot deel een belangrijke impuls gegeven aan de ontwikkeling van de commerciële voorzieningen in de gemeente. Kansen zijn er ten aanzien van het versterken van de horecavoorzieningen in relatie tot recreatie en toerisme, evenals voor de lokaal gebonden winkelveorzieningen. De gemeente creëert de ruimtelijke condities, de invulling van de commerciële voorzieningen zal door de markt moeten plaatsvinden. Voor Diessen geldt clustering van commerciële voorzieningen ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid van kern. Naast de centrumvoorzieningen zijn ook in de overige kleine kernen commerciële voorzieningen een goede aanvulling voor het op peil houden van de leefbaarheid. De gemeente heeft de gebiedsspecifieke toetsingcriteria hierop afgestemd.

Duurzame commerciële initiatieven

De gemeente stimuleert de vestiging van nieuwe commerciële initiatieven in de gemeente Hilvarenbeek. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

Initiatieven zullen beoordeeld worden op:

- hun functionele bijdrage aan de diversiteit van het voorzieningenaanbod;
- hun inpasbaarheid in maat en schaal van de omgeving;
- de effecten op andere voorzieningen;
- de effecten op de woon- en omgevingskwaliteit in de omgeving.

Versterken duurzaam buitengebied

De gemeente stimuleert waar mogelijk de vestiging van nieuwe maatschappelijke initiatieven, zoals zorggerelateerde dagopvang, in het buitengebied. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

- hun functionele bijdrage aan het lokale zorgsysteem;
- hun inpasbaarheid in maat en schaal van het buitengebied;
- de effecten op de kwaliteit van de omgeving;
- de effecten op functies in de omgeving;
- de in deze structuurvisie per zone benoemde toetsingcriteria voor nieuwe initiatieven.

4.4 Ongewenste ontwikkelingen bij welzijn en voorzieningen voorkomen

De ontwikkeling van commerciële en niet-commerciële voorzieningen wordt bepaald door bedrijfseconomische afwegingen, randvoorwaarden en kaders vanuit de rijksoverheid, zoals financieringscondities en door management organisatorische afwegingen. De keuzen die een bedrijf of instelling daarbij maakt, kunnen voor de gemeente Hilvarenbeek ongunstig uitvallen en effecten hebben op de woon- en leefkwaliteit van de gemeente. De invloed van de gemeente op dergelijke beslissingen is in veel gevallen beperkt.

Bedreigingen

Bedreigingen die zich concreet kunnen voordoen zijn de schaalvergroting van bestaande commerciële of recreatieve ondernemingen en de effecten daarvan op de woon- en leefomgeving. In de structuurvisie zijn toetsingcriteria voor initiatieven die gericht zijn op deze schaalvergroting van dergelijke ondernemingen benoemd. De criteria zijn afgestemd op de omgeving.

Voorkomen van ongewenste belemmeringen

De gemeente Hilvarenbeek wil zoveel mogelijk voorkomen dat aspecten waar zij wel invloed op kan uitoefenen, ongewild van negatieve invloed zijn op beslissingen van bedrijven en instellingen. Zij wil dat bereiken door:

het terugdringen van niet-noodzakelijke beperkingen ten aanzien van het bouwen of het gebruik van gebouwen bij de actualisering van bestemmingsplannen;

het bieden van een heldere en slagvaardige procesgang voor initiatieven die niet mogelijk zijn binnen het vigerend instrumentarium, maar wel van belang zijn voor de gemeente Hilvarenbeek;

een adequate dienstverlening op het gebied van vergunningen;

voldoende voor toekomstige voorzieningen van belang zijnde locaties planologisch veiligstellen.

Voorkomen van gebrek aan informatie

Gebrek aan informatie kan wederzijds leiden tot het nemen van beslissingen die niet beoogde effecten hebben. De gemeente hecht daarom veel waarde aan een goede communicatie met bedrijven en instellingen op het vlak van voorzieningen. Zij wil dit bereiken door:

- een regelmatig overleg met de partijen die van betekenis zijn in het veld van de voorzieningen;
- het instellen van een portaal waar bedrijven en instellingen op het vlak van voorzieningen, gericht vragen kunnen neerleggen waarbij de gemeente een rol kan spelen.

5. ECONOMIE EN WERKEN

Beleid ten aanzien van economie en werkgelegenheid

De kwaliteit van leven in Hilvarenbeek wordt bepaald door een compleet aanbod voor wonen, werken, voorzieningen en recreatie. De gemeente wil ook een economisch sterke gemeente in een sterke agrarische regio zijn. De basis van het lokale economische beleid wordt gevormd door het provinciaal beleid:

- Uitwerkingsplan van de Provincie Noord-Brabant; Hilvarenbeek en Oisterwijk van 21 december 2004, de Interimstructuurvisie Noord-Brabant "Brabant in ontwikkeling" en de Paraplunota ruimtelijke ordening van 1 juli 2008;
- De vast te stellen Verordening van de Provincie;
- Reconstructieplan Beerze-Reusel.

Agrarische bedrijvigheid

De agrarische bedrijvigheid is van oudsher een belangrijke factor binnen de gemeente. In ons beleid leggen wij het accent op het behouden en versterken van de bestaande agrarische bedrijvigheid binnen de gemeente Hilvarenbeek in combinatie met het streven naar een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid is niet alleen afhankelijk van het ondernemerschap, maar ook van de Europese wet- en regelgeving ten aanzien van landbouwproductie en de milieuwetgeving. Hilvarenbeek conformeert zich daarom aan de lijn die de reconstructie aanduidt. In de structuurvisie is op basis van het reconstructiebeleid en de daarin gespecificeerde zonering van het landelijk gebied, toetsingcriteria opgesteld ten behoeve van het waarborgen en ruimtelijk goed inpassen van de agrarische bedrijvigheid en de toekomstige behoeften van agrarische ondernemers.

Business-to-Business en Business-to-Consumer

Voor de lokale werkgelegenheid zijn zowel de Business-to-Business bedrijven als de Business-to-Consumer bedrijven van betekenis. Het beleid is gericht op het behouden van deze twee type soorten bedrijvigheid binnen de gemeente Hilvarenbeek. Op lokaal niveau heeft Hilvarenbeek dit vertaald in de volgende aandachtspunten:

- gevestigd bedrijfsleven behouden en mogelijk maken groei (schaalvergroting);
- startende ondernemers op maat ondersteunen;
- bevorderen multifunctionele en duurzame bedrijfsgebouwen;
- gericht locatiebeleid milieuhinderlijke bedrijvigheid;
- verdichting en herstructurering bestaande bedrijventerreinen;
- het zoeken naar mogelijke nieuwe locaties voor bedrijventerreinen;
- versterken en behouden toerisme.

Toerisme

De gemeente Hilvarenbeek wordt omsloten door veel groen. In het buitengebied vind je ongerepte natuur en fiets- en wandelgebieden. Samen met het cultuurhistorische karakter van de dorpen vormt de gemeente Hilvarenbeek een aantrekkelijke omgeving voor de toerist en de recreant. Het beleid van

de gemeente is gericht op versterking van de toeristische sector. Bestaande bedrijven op het gebied van recreatie en toerisme moeten daarom de mogelijkheid krijgen om zich te kunnen doorontwikkelen.

Het beleid voor economie en werken is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- de gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor economie en werken;
- extra economische ontwikkelingen realiseren;
- benutten van de economische kansen;
- economische bedreigingen voorkomen.

5.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor economie en werken

Sturen op kwaliteit

De gemeente Hilvarenbeek koestert haar gevestigd bedrijfsleven en zet zich in groei mogelijk te maken. De groei zit in Hilvarenbeek in de (ruimtelijke) kwaliteit en niet in de kwantiteit. De gemeente koestert daarom de bestaande bedrijventerreinen en zet zich in op een goed duurzaam kunnen blijven benutten van deze terreinen. De gemeente zal onderzoeken welke locaties geschikt zouden kunnen zijn voor nieuwe bedrijventerreinen.

Agrarische bedrijvigheid

De gemeente Hilvarenbeek betreft een agrarische gemeente. De bestaande agrarische bedrijvigheid in het buitengebied dient gekoesterd en zoveel mogelijk gefaciliteert te worden. De zones, zoals aangeduid in het reconstructieplan Beerze-Reusel, dienen hiervoor als basis.

Business-to-business en Business-to-Consumer

Ten aanzien van de Business-to-business en Business-to-Consumer bedrijvigheid binnen de gemeente Hilvarenbeek staat in beginsel het behoud van deze sector voorop. De gemeente legt daarbij het accent op het behouden van de bestaande bedrijventerreinen. Het gebruik op de terreinen dient zoveel mogelijk gefaciliteert te worden. Indien faciliteren niet mogelijk is, zal ruimte geboden worden voor een nieuw terrein.

Bestaande bedrijven moeten de mogelijkheid krijgen om zich te kunnen doorontwikkelen. We willen dit doen door:

- zorgdragen dat de bestemmingsplannen geen onnodige beperkingen opleggen aan de doorontwikkeling;
- zorgdragen dat een goede bereikbaarheid van de bedrijven gegarandeerd blijft;
- Indien een bedrijf op een bestaand bedrijventerrein onvoldoende kan uitbreiden, is het mogelijk het bestaande bedrijventerrein te intensiveren door het toelaten van een hoger bebouwingspercentage en/of een hogere bouwhoogte, mits dit ruimtelijk goed inpasbaar is.

Toeristische en recreatieve sector

Bestaande bedrijven op het gebied van recreatie en toerisme moeten de mogelijkheid krijgen om zich te kunnen doorontwikkelen. We willen dit doen door een goede bereikbaarheid en voldoende ontwik-

kelingsruimte in bestemmingsplannen te creëren. Voor de toetsingscriteria wordt verwezen naar de criteria bij VAB's en nevenactiviteiten in het buitengebied.

Samenwerking met het bedrijfsleven

Om de ontwikkeling van het bedrijfsleven van Hilvarenbeek te kunnen koesteren is inzicht nodig in de relevante ontwikkelingen binnen het bedrijfsleven. Het economisch beleid van de gemeente zal ook doelmatig moeten zijn voor de ondernemers. In alle fasen van de beleidsvorming zal de gemeente, door middel van gestructureerd en frequent overleg met het bedrijfsleven, inzetten op het verkrijgen van inzicht in de voor de lokale economie relevante ontwikkelingen.

5.2 Extra economische ontwikkelingen realiseren

Agrarische bedrijvigheid

De gemeente streeft naar een goed woon- en leefklimaat in combinatie met het behouden van de bestaande agrarische bedrijvigheid. Om dit zo goed mogelijk te kunnen bewerkstelligen heeft de gemeente de ambitie om de bestaande agrarische bedrijvigheid in de kernrandzones te verplaatsen naar de aangewezen Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG). Voor de bestaande agrarische bedrijvigheid, gelegen in LOG's of op duurzame locaties in verwevingsgebieden geldt ook dat ze binnen grenzen (tot gezinsplus en tot een effectief bouwblok van maximaal 2 hectare) kunnen groeien. Voor agrarische bedrijvigheid elders geldt dat alleen de verruimingsmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan bij initiatieven voor groei van toepassing zijn. De gemeente zal de initiatieven aangaande dit uitgangspunt blijven monitoren. Eventueel kunnen de grenzen (gezinsplus bedrijven en effectief bouwblok van maximaal 2 hectare) in de toekomst herijkt worden.

Business-to-business en Business - to - Consumer

De ambitie van de gemeente is gericht op:

- herstructurering bestaande bedrijventerreinen;
- combineren wonen en werken in de wijk.

Beleid voor werken in de wijk

Nieuw ondernemerschap ontstaat overwegend buiten de reguliere bedrijventerreinen. Starters beginnen vaak aan huis of een bestaande kleine bedrijfsruimte buiten de reguliere terreinen en in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Bij door groei na een geslaagde start zoekt men zijn weg binnen het aanbod op bestaande terreinen of verzamelgebouwen binnen de bestaande kern.

Het beleid is er op gericht binnen de woonwijken voldoende mogelijkheden voor daarbij passende vormen van bedrijvigheid te behouden en nieuwe mogelijkheden voor daarbij passende bedrijfsomgevingen te ontwikkelen. De gemeente wil dat doen door:

- vastleggen binnen kern dat vestiging van woonmilieu vriendelijke bedrijvigheid op plaatsen waar het ruimtelijk inpasbaar is, is toegestaan;
- zorgen dat werken aan huis standaard is toegestaan in woongebieden.

5.3 Benutten van de economische kansen

Initiatieven van ondernemers faciliteren

Economische activiteiten worden ontwikkeld door ondernemers en instellingen. Zij komen met initiatieven waarvoor ze de medewerking van de gemeente nodig hebben. De gemeente wil in staat zijn op dergelijke initiatieven en plannen een goede regie te voeren, zodat deze plannen kwantitatief en kwalitatief ook een bijdrage leveren aan de economie in de gemeente Hilvarenbeek. De gemeente zal bij de keuze om daaraan medewerking te verlenen, afwegen of een initiatief voldoende bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Hilvarenbeek.

Agrarische bedrijvigheid

De ruimtelijke druk op het buitengebied wordt steeds groter. Verrommeling van het platteland is een actuele dreiging. De trend van de afnemende betekenis van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zal zich de komende jaren doorzetten. De verwachting is dat het huidige aantal actieve agrarische bedrijven zal afnemen. Het gemiddelde agrarische bedrijf zal in de toekomst groter in omvang zijn dan de huidige maatstaven. Vele agrarische percelen en agrarische bebouwing komen hierdoor (gedeeltelijk) vrij en zullen een andere functie in de toekomst vervullen. Andere economische activiteiten gaan plaatsvinden in de buitengebieden. Activiteiten die veelal geen natuurlijke binding hebben met het platteland. De mogelijkheden om bestaande kwaliteit te borgen en nieuwe kwaliteit te creëren zullen worden benut. De beleidsdoelstelling ten aanzien van agrarische bedrijvigheid is geënt op het meewerken aan innovatieve initiatieven. Onderscheid wordt gemaakt in initiatieven naar aanleiding van agrarische bedrijfsbeëindiging (VAB) en het starten van nevenactiviteiten door de agrariër. Op basis van de zonering van het reconstructieplan Beerze-Reusel zijn per zone toetsingcriteria opgesteld voor de beoordeling van nevenactiviteiten en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

Business-to-Business en Business-to-Consumer

Behouden en het versterken van bedrijvigheid binnen de gemeente Hilvarenbeek staat voorop. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

- passend binnen grenzen van milieu;
- passend binnen de schaal van bedrijfsvoering binnen de gemeente Hilvarenbeek;
- passend ten aanzien van de omgeving;
- behoud van het woon- en leefklimaat.

Kansen op het gebied van toerisme

Het beleid is gericht op het meewerken aan initiatieven op het gebied van (agro-) toerisme. In de Structuurvisie zijn voor het goed kunnen inpassen van deze toeristische sector gebiedseigen toetsingcriteria opgesteld. Zowel de kansen om het agrarisch karakter van de gemeente te versterken als het voorkomen van nadelige randverschijnselen voor het woon- en leefklimaat zijn daarbij leidend geweest.

Stimuleringsprogramma's

Het stimuleren van het gebruik maken van subsidies op het gebied van toerisme, leisure en economie.

5.4 Economische bedreigingen voorkomen

De gemeente wil naast een goede woongemeente ook een goede werkgemeente blijven. Daarvoor is het van belang dat ontwikkelingen die een ongewenste invloed hebben op de autonome ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijfsleven en van in de gemeente Hilvarenbeek gevestigde instellingen waar mogelijk worden voorkomen. Het gaat daarbij om ontwikkelingen in de woonfunctie, ontwikkelingen op het gebied van de omgevingskwaliteit, ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid en mobiliteit en op het vlak van regelgeving. De gemeente wil waar mogelijk voorkomen dat dit soort ontwikkelingen bedrijven, die nu in de gemeente Hilvarenbeek zijn gevestigd, noodzaken naar een locatie buiten de gemeente te vertrekken.

Behoud van bedrijventerreinen voor bedrijven

Ten behoeve van het behoud van bedrijventerreinen moet worden voorkomen dat terreinen gebruikt worden voor andere functies dan bedrijvigheid. Daaronder wordt enerzijds verstaan de functies die niet gerelateerd zijn aan de bedrijfsfunctie, zoals wonen, anderzijds bedrijfsmatige functies die uitgeoefend kunnen worden in een (gemengde) woonomgeving, zoals bedrijfswoning, detailhandel en zelfstandige kantoren.

Ontwikkelingen in de woonfunctie

Bij functieverandering van gebieden naar een woonfunctie (bijvoorbeeld een verouderde individuele bedrijfslocatie) en bij de realisatie van nieuwe woongebieden moet worden voorkomen dat bestaande ontwikkelingsruimte voor bedrijven op bedrijventerreinlocaties wordt ingeperkt.

Ontwikkelingen op het gebied van de omgevingskwaliteit

Bij verbetering van de omgevingskwaliteit van gebieden moet worden voorkomen dat bestaande ontwikkelingsruimte voor bedrijven op bedrijventerreinlocaties wordt ingeperkt. De keuzes in de structuurvisie gaan uit van het feit dat een grotere ontwikkelingsruimte voor bedrijven op bestaande terreinen zal leiden tot een investering in de openbare ruimte en dus de omgevingskwaliteit.

Daarnaast is het beleid gericht op het voorkomen van ontwikkelingen die het woon- en leefklimaat van de gemeente Hilvarenbeek verstoren.

Ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid en mobiliteit

Bij veranderingen van en maatregelen in de infrastructuur moet worden voorkomen dat de bereikbaarheid van de werklocaties verslechtert waardoor ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven op bedrijventerreinlocaties worden beperkt.

Ontwikkelingen op het vlak van regelgeving

Landelijke en Europese regelgeving stellen reeds veel kaders aan de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. De gemeente streeft ernaar geen aanvullende belemmeringen op het vlak van regelgeving te creëren, tenzij er vanuit andere zwaarwegende maatschappelijke overwegingen wezenlijke noodzaak toe is.

6. MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

Beleid ten aanzien van de mobiliteitsstructuur

Een bereikbare, leefbare en veilige infrastructuur in en rondom Hilvarenbeek, Diessen en de overige kernen is van essentieel belang om ook in de toekomst op een goede manier te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. De gemeente wil dit bereiken door:

- stimuleren en bieden van een veilig voetgangers- en fietsnetwerk;
- bevorderen van een adequaat basisnetwerk voor openbaar vervoer;
- op een logische manier geleiden van de belangrijkste verkeers- en vervoersstromen op het interne routenetwerk;
- verbetering van de verkeersstructuur van, naar en rondom het centrum van Hilvarenbeek, inclusief voldoende parkeerruimte;
- verruiming van parkeerruimte in Diessen en de verbetering van de bereikbaarheid van het winkelcentrum van Diessen;
- het hebben van aandacht ten aanzien van de beheersbaarheid en betaalbaarheid van de mobiliteitsstructuur en aanpassingen daaraan.

Een aantal ruimtelijke ingrepen heeft de gemeente zelf benoemd. Ze wil deze ingrepen onderzoeken op noodzaak effectiviteit en de ruimtelijke consequenties voor het ruimtelijk karakter. Deze ingrepen zijn een eventuele ontsluiting aan de noord en zuidzijde van Hilvarenbeek, een eventuele omlegging van de provinciale weg door Diessen en eventuele ingrepen in de mobiliteitsstructuur om de parkeerproblematiek en verkeerssituatie in het centrum van Hilvarenbeek te verbeteren. Het vast te stellen Verkeerscirculatieplan (VCP) speelt in deze beoordeling een belangrijke rol.

De gemeente ziet het als haar taak om nieuwe initiatieven van derden op een goede manier binnen de bestaande mobiliteitsstructuur in te passen.

Het beleid ten aanzien van de mobiliteitsstructuur is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- de gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor verkeer en vervoer;
- extra ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer realiseren;
- benutten van de kansen op het gebied van verkeer en vervoer;
- bedreigingen op het gebied van verkeer en vervoer voorkomen.

6.1 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor verkeer en vervoer

Een bereikbare, leefbare en veilige infrastructuur in en rondom Hilvarenbeek, Diessen en de overige kernen is van essentieel belang om ook in de toekomst op een goede manier te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. De gemeente wil dit bereiken door:

- het bieden van een veilig voetgangers,- en fietsnetwerk;
- te streven naar een adequaat basisnetwerk voor openbaar vervoer;

- het op een logische manier geleiden van de belangrijke verkeers,- en vervoersstromen op het interne routenetwerk;
- de verbetering van de verkeersstructuur van, naar en rondom het centrum van Hilvarenbeek. Het bieden van voldoende parkeerruimte hoort hier ook bij.

In dit kader ziet de gemeente het als haar basisverantwoordelijkheid om:

- te onderzoeken met welke aanvullingen en aanpassingen een bereikbare, leefbare en veilige infrastructuur ook in de toekomst gegarandeerd is;
- een financiële afweging te maken ten aanzien van de keus voor ingrepen in de mobiliteitsstructuur;
- het vast te stellen Verkeerscirculatieplan (VCP) te beschouwen als uitgangspunt voor de eventueel te treffen maatregelen in de mobiliteitsstructuur;
- verbetering van de verkeersstructuur van, naar en rondom het centrum van Hilvarenbeek, inclusief voldoende parkeerruimte.

6.2 Extra ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer

Naast de basisverantwoordelijkheid ten aanzien van verkeer en vervoer heeft de gemeente een viertal ambities ten aanzien van de verbetering van de mobiliteitsstructuur in sommige delen van de gemeente. Deze zijn de volgende:

1. Het in gesprek blijven met de provincie Noord-Brabant omtrent de omlegging van de doorgaande provinciale weg door Diessen, naar een nader te definiëren tracé ten noorden van Diessen;
2. Het in het afzonderlijk vast te stellen Verkeerscirculatieplan (VCP) formuleren van oplossingsrichtingen voor de verkeers,- en parkeerdruk in het centrum van Hilvarenbeek.
3. Het onderzoeken naar het vanuit verkeerscirculatie en ruimtelijk oogpunt meest gunstige tracé voor de zuidwestelijke dorpsontsluiting van Hilvarenbeek. Criteria hierbij zijn:
 - een eventuele dorpsontsluiting zal ruimtelijk gekoppeld moeten worden aan de ontwikkeling van Gelderakkers om zo de eventuele nadelige gevolgen voor het open landschap te beperken;
 - naast een eventuele dorpsontsluiting zullen ook alternatieven worden onderzocht.
4. Het onderzoeken naar het vanuit verkeerscirculatie en ruimtelijk oogpunt meest gunstige tracé voor een eventuele noordelijke dorpsontsluiting van Hilvarenbeek.

6.3 Benutten van de kansen op het gebied van verkeer en vervoer

Bij initiatieven van derden waar de gemeente op basis van de beleidsuitgangspunten en de gebiedseigen toetsingcriteria in de Structuurvisie medewerking zal verlenen is het de taak van de gemeente deze initiatieven op een goede manier binnen de bestaande mobiliteitsstructuur in te passen. Met name de toename van parkeerdruk als gevolg van een nieuw initiatief is hierbij van belang. De gemeente hanteert bij de toetsing van een nieuw initiatief de CROW-normering. Maar ook de te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen is een belangrijk aspect bij de toetsing van nieuwe initiatieven. De gemeente ziet op het gebied van de mobiliteitstructuur een initiatief als kans wanneer ze daarmee een knelpunt in de mobiliteitsstructuur kan oplossen. Zeker wanneer een initiatief ertoe leidt dat extra parkeervoorzieningen in het centrum van Hilvarenbeek kunnen worden gerealiseerd.

Deze toename zal per initiatief op basis van de CROW-normering en de uitgangspunten uit het vast te stellen verkeerscirculatieplan worden beoordeeld.

6.4 Bedreigingen op het gebied van verkeer en vervoer voorkomen

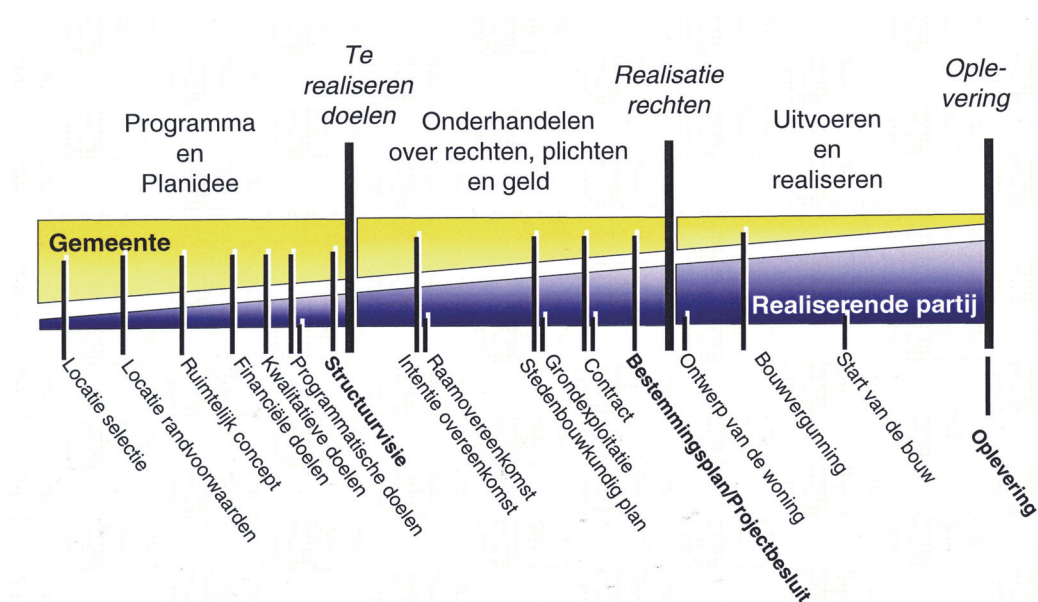
Bij initiatieven van derden waar de gemeente op basis van de beleidsuitgangspunten en de gebiedseigen toetsingcriteria in de Structuurvisie medewerking zal verlenen is het de taak van de gemeente deze initiatieven op een goede manier binnen de bestaande mobiliteitsstructuur in te passen. Met name de toename van parkeerdruk als gevolg van een nieuw initiatief is hierbij van belang. De gemeente hanteert bij de toetsing van een nieuw initiatief de CROW-normering. Maar ook een toename van het aantal verkeersbewegingen is een belangrijk aspect bij de toetsing van nieuwe initiatieven. De gemeente wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen ertoe leiden dat de mobiliteitsstructuur zal worden verstoord of dat knelpunten binnen de gemeente zullen ontstaan, verslechteren of zullen verplaatsen. Eventuele toename van parkeerdruk of verkeersbeweging zijn hierbij belangrijke toetsingcriteria.

Deze toename zal per initiatief op basis van de CROW-normering en de uitgangspunten uit het vast te stellen verkeerscirculatieplan worden beoordeeld.

7. UITVOERINGSPARAGRAAF STRUCTUURVISIE

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente de beleidsvoornemens zoals opgenomen in de voorgaande hoofdstukken wenst te realiseren. Het gaat derhalve om de rol die de gemeente kiest bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Belangrijk hierbij is goed te beseffen dat de gemeente lang niet altijd zelf aan zet is bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. Vaak stelt de gemeente wel de kaders en randvoorwaarden voor deze ontwikkelingen, maar zeker in de fase van het uitvoeren en realiseren van projecten is de gemeente ook afhankelijk van andere partijen zoals de woningbouwcorporatie. Bijgaande figuur geeft een beeld van de belangrijkste bouwstenen in het proces van planidee naar realisatie en van de verschuivende rol van de gemeente daarin.



Figuur 2: bouwstenen planproces

De rol van de gemeente

Als het gaat over de invulling van de rol van de gemeente bij de uitwerking van de structuurvisie, dan onderscheiden we drie vormen van regie:

- Procesregie: dit zijn de acties en inspanningen die de gemeente voornemens is te doen om de processen die het beleid operationeel moeten maken, goed af te stemmen en te stroomlijnen;
- Instrumentele regie: hierbij gaat het om de inzet van de verschillende publiek- en privaatrechtelijke instrumenten in relatie tot de ruimtelijke ordening;
- Financiële regie: hierbij gaat het om de manier waarop de gemeente omgaat met de kosten en opbrengsten en het kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel op het niveau van de afzonderlijke projecten als in onderlinge samenhang over de projecten heen.

De inzet van deze drie vormen van regie, moet uiteraard steeds goed op elkaar worden afgestemd. In de volgende paragrafen worden deze drie vormen van regie op hoofdlijnen verder uitgewerkt. Uitvoeriger wordt stilgestaan bij het aspect financiële regie. Dit vanwege de eisen die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening stelt op het gebied van kostenverhaal. Dit is beschreven in paragraaf 7.4.

7.1 Procesregie op de uitvoering

Procesregie

De bestuurlijke aansturing van het ruimtelijk beleid, wenst het gemeentebestuur langs twee lijnen verder gestalte te geven:

- De eerste, op de middellange termijn gerichte aansturing, vindt plaats door af te spreken dat het ruimtelijk beleid om de vier jaar geëvalueerd zal worden en desgewenst bestuurlijk bijgesteld gaat worden. De bedoeling is om hierdoor het beleid zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de ruimtelijke ontwikkelingsdynamiek en te laten aansluiten op maatschappelijke ontwikkelingen. Het belang hiervan is groot, alleen al kijkend naar de dynamiek in het buitengebied;
- De tweede, op de korte termijn gerichte aansturing, vindt jaarlijks plaats gekoppeld aan de beleids- en programmacycclus rond de begroting. Niet alle voornemens uit deze structuurvisie zullen namelijk tegelijkertijd lopen of hun vertaling kunnen krijgen in nadere uitwerkingen. Een nadere prioritering vindt derhalve plaats bij het ruimtelijk programma gekoppeld aan de begroting.

Hilvarenbeek hecht voorts sterk aan het vasthouden van haar cultuur, gericht op het actief betrekken van burgers, ondernemers en andere betrokken (markt)partijen bij de uitwerking van het ruimtelijk beleid. Natuurlijk horen daar wel goede procesafspraken bij, zodat voor iedereen duidelijk is wat wel en niet kan en mag worden verwacht. In dit verband vindt de gemeente het overleg met de dorpsvertegenwoordigingen en vertegenwoordigers van het buitengebied waardevol. Dit overleg zal worden voortgezet.

7.2 Instrumentele regie op de uitvoering

Instrumentele regie

Met instrumentele regie richt Hilvarenbeek zich op de inzet van de verschillende publiek- en privaatrechtelijke instrumenten waarmee de gemeente in staat is sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Publiekrechtelijk is natuurlijk het bestemmingsplan het meest bekende instrument. Deze structuurvisie legt hiermee belangrijke relaties. Zo bevatten de volgende hoofdstukken zowel voor de afzonderlijke kernen en de daarin onderscheiden deelgebieden, als voor het buitengebied met zijn verschillende zones, beleidsmatig toetsingscriteria die richting geven hoe om te gaan met nieuwe initiatieven. Via de bestemmingsplannen werkt dit vervolgens door. In dit verband is het actualiseren van

het bestemmingsplan buitengebied een belangrijke activiteit die de komende periode veel aandacht zal vragen.

Behalve het bestemmingsplan, maakt de gemeente ook gebruik van andere publiekrechtelijke instrumenten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of het nemen van voorbereidingsbesluiten. Nieuw in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het exploitatieplan. Gekoppeld aan bestemmingsplannen stelt dat plan het kostenverhaal veilig. Met name als daarover met derde partijen die bij de ontwikkeling zijn betrokken, privaatrechtelijk geen overeenstemming kan worden bereikt. Ook dit instrument zal de gemeente waar nodig (gaan) inzetten.

7.3 Financiële regie op de uitvoering

Financiële regie

De gemeente streeft er in elk geval ook nu naar om waar mogelijk een actieve rol te vervullen bij het realiseren van de ontwikkelprojecten uit de structuurvisie. Zij probeert daar een strategische positie in te nemen. Vooral als daarbij sprake is van maatschappelijke doelstellingen die van betekenis zijn voor de kwaliteit van wonen, leven en werken. Bij projecten waarbij de gemeente de volledige regie op de gebieds- of locatieontwikkeling in handen wil hebben, wordt indien mogelijk gekozen voor een actieve grondpolitiek. Via de gronduitgifte dekt de gemeente daarbij de kosten die noodzakelijk zijn om het project te realiseren. Deze vorm van volledige financiële regie via een actief grondbeleid speelt bij Gelderakkers in de kern Hilvarenbeek, Vroonakker III in Diessen en de Welder in Haghorst. Niet altijd zal volledige regie mogelijk of noodzakelijk zijn. Uitgangspunt voor de gemeente is om voor de vaststelling van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt, met alle partijen via het privaatrechtelijke spoor voorafgaand een overeenkomst te sluiten (anterieure overeenkomst) over de grondexploitatie en de ontwikkelcondities. Indien het niet mogelijk blijkt om vooraf tot een overeenkomst te komen, dan stelt de gemeente, bij het vaststellen van het bestemmingsplan, ook het dan verplichte exploitatieplan vast. Financiële regie moet er toe bijdragen dat de gewenste investeringen plaatsvinden en dat de door de gemeente te maken kosten kunnen worden verhaald. Met het in werking treden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de mogelijkheden en randvoorwaarden voor kostenverhaal wettelijk vastgelegd. Voor plannen die na 1 juli 2008 in procedure zijn of worden gebracht is dit wettelijk kader verplichtend.

Voor plannen die nog onder de oude WRO in procedure zijn gebracht blijven de daarvoor gemaakte financiële afspraken van kracht. Ontwikkelprojecten onder het regime van de oude WRO zijn o.a.:

- Centrumplan “De Hilver” te Hilvarenbeek
- “Pilot Biest-Houtakker” te Biest-Houtakker

Voor plannen die onder de nieuwe Wro tot stand (gaan) komen, dient de gemeente op grond van de paragraaf grondexploitatie uit de nieuwe Wro dus het kostenverhaal verplicht te regelen. Een structuurvisie dient hiertoe de kaders te stellen. Daarover gaat de volgende paragraaf.

7.4 Kostenverhaal voor projecten onder regime van de nieuwe Wro

Kostenverhaal voor projecten onder regime van de nieuwe Wro

De gemeente streeft ernaar om alle noodzakelijke en relevante kosten via zogenoemde anterieure overeenkomsten op de planontwikkelingen te verhalen. Indien zij daar niet in slaagt, zullen de kosten wettelijk verplicht worden verhaald via een exploitatieplan. Naast de gebiedseigen kosten zal de gemeente de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen, indien aan de orde bovenplanse vereveningen toepassen en in anterieure overeenkomsten bijdragen ruimtelijke ontwikkeling vragen. In het op de hieronder opgenomen kader, is een korte toelichting opgenomen op de hiervoor genoemde begrippen. In deze uitvoeringsparagraaf beperkt de gemeente zich ertoe enkele principe uitspraken te doen met betrekking tot de wijze van kostenverhaal.

Kostensoorten

De wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal maken onderscheid in vier soorten kostenverhaal:

- Gebiedseigen kosten. Dit zijn kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedure kosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als de ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt;
- Bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld omdat ook andere gebieden daar profijt van hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar de exploitatiegebieden toegerekend te worden;
- Bovenplanse verevening. Hier gaat het om het verevenen van een negatief planexploitatieresultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse Verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen die ten laste van dat fonds kunnen komen;
- Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. Dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Een gemeentelijke structuurvisie dient daarvoor een grondslag te geven.

Voorzieningen zijn geen voorzieningen

Het begrip voorzieningen bij kostenverhaal is in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening expliciet begrenst tot kosten ten behoeve van de grondexploitatie. In het Besluit ruimtelijke ordening is daarvoor een limitatieve kostensoortenlijst opgenomen. Het gaat om werken en werkzaamheden ten behoeve van het exploitatierijp maken van gronden.

Functionele gebouwde voorzieningen, zoals welzijnsaccommodaties, scholen, winkels etc. maken geen onderdeel uit van deze lijst en zijn diensgevolge niet aan te merken als voorziening in het kader van de grondexploitatie. De investeringskosten in dergelijke bouwwerken kunnen daarmee niet als bovenwijkse voorziening verplichtend verhaald worden.

Voor deze investeringen kan wel een vrijwillige bijdrage gevraagd worden als bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

De toerekening van het verhalen van de bovenwijkse voorzieningen kan plaatsvinden op basis van twee beginselen:

1. De investeringskosten zijn direct te relateren aan een aantal projecten. Door middel van een rekenkundige onderbouwing van het profijt worden de kosten van de investeringsprojecten proportioneel toegedeeld aan de profiterende ontwikkelprojecten. Bijvoorbeeld aan de hand van het aantal woningen, of aan de hand van de verkeersproductie van een ontwikkeling.
2. Investeringskosten die noodzakelijk zijn ten gevolge van een ontwikkeling, maar niet direct hoeven te worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling zullen in de vorm van een normatieve fondsbijdrage worden verhaald. Bijvoorbeeld de noodzakelijke investeringen in een hoofdriool, ten gevolge van de optelsom van meerdere ontwikkelingen.

De gemeente zal bij het aangaan van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan voor een ontwikkelingslocatie bepalen of zij de bovenwijkse voorzieningen zal verhalen volgens beginsel 1, of beginsel 2.

Bij alle inbreidingslocaties zal voor kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen beginsel 2 worden toegepast, tenzij sprake is van een duidelijk gebiedsgerelateerde ingreep. Het uitgangspunt is om zoveel als mogelijk maatwerk te leveren.

Bovenplanse verevening

Het totaal aan projecten moet er voor zorgen dat de gemeente Hilvarenbeek een goede woon-, werk-, en recreatiegemeente is en blijft. De condities en programma mogelijkheden daarvoor zijn niet voor alle projecten gelijk. Deze verschillen kunnen tot gevolg hebben dat sommige projecten een negatief planresultaat hebben, terwijl andere locaties daardoor een extra positief resultaat kunnen hebben. De gemeente Hilvarenbeek wil wanneer daarvoor aanleiding is positieve en negatieve grondexploitatie resultaten tussen plannen met een duidelijk onderlinge relatie, met elkaar verevenen. Er gelden echter wel stringente regels voor bovenplanse verevening. Zo moet bijvoorbeeld nadrukkelijk sprake zijn van ruimtelijke en functionele samenhang. De gemeente kiest er voor om de mogelijkheid open te houden dit instrument toe te passen. Welke plannen op basis van deze structuurvisie onder de noemer van bovenplanse verevening kunnen worden gebracht, wordt nader onderzocht.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Hilvarenbeek gaat, mede op basis van deze structuurvisie, door met het doen van investeringen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, werk- en recreatieve kwaliteiten. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie, ook een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen. De gemeente wenst niet nu al specifiek aan te geven welke projecten om zo'n bijdrage zal worden gevraagd. Maar wel wil de gemeente in algemene zin de investeringen duiden die in beginsel voor kos-

tentoerekening in aanmerking kunnen komen. Het kan dan gaan om investeringen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan:

- de belevingskwaliteit van de woonomgeving (uitzicht, groen, water en de inrichting van de openbare ruimte);
- de functionele kwaliteiten van de woonomgeving (parkeren, sporten, spelen, wandelen, bereikbaarheid en basisvoorzieningen);
- de sociale kwaliteiten van de woonomgeving (sociale veiligheid, buurtcontact en het verminderen van overlast);
- de bereikbaarheid van woningen, voorzieningen en bedrijvigheid voor inwoners, ondernemers en toeristen;
- het imago, de uitstraling en de aantrekkelijkheid van Hilvarenbeek als recreatiegemeente, waardoor toeristen verleid worden om langer te verblijven en bestedingen te verrichten.

Met deze handelwijze wordt nu de grondslag gelegd voor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Meer concreet speelt ook de mogelijke instelling van een fonds landschapsversterking ter realisatie van de doelstellingen en projecten in het landelijk gebied. Onder de wetgeving van de WRO heeft de gemeente Hilvarenbeek al de zogenaamde Voorziening Rood-met Groen koppeling. Een toetsing aan de regels van de nieuwe Wro is hier gewenst, zodat het fonds voldoet aan de eisen van de nieuwe wetgeving. Uitgangspunt is dat in principe rode ontwikkelingen in het buitengebied onwenselijk zijn. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn alleen mogelijk indien netto sprake is van een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In dat kader is een bijdrage aan het fonds, waarmee projecten in het buitengebied worden gefinancierd, aan de orde. In het verder uit te werken BIO beleid voor het buitengebied worden de mogelijkheden van zo'n fonds nader uitgewerkt.

8. TOETSINGSCRITEIA KERNEN

Voor de kernen van de gemeente Hilvarenbeek wordt door de gemeente een groot aantal ruimtelijke projecten voorbereid. De gemeente heeft de uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid verwoord in deze matrix. Haar eigen projecten heeft ze geformuleerd onder haar basisverantwoordelijkheid. Voor een belangrijk deel bij het vervullen van haar ruimtelijke beleid is de gemeente aangewezen op projecten van initiatiefnemers. In de beleidsuitgangspunten heeft de gemeente vastgelegd wanneer een project als waardevolle kans wordt beschouwd of wanneer het project voorkomen dient te worden. Voor het beoordelen van initiatieven van derden zijn de beleidsuitgangspunten uitgewerkt naar gebiedsgerichte toetsingcriteria per kern.

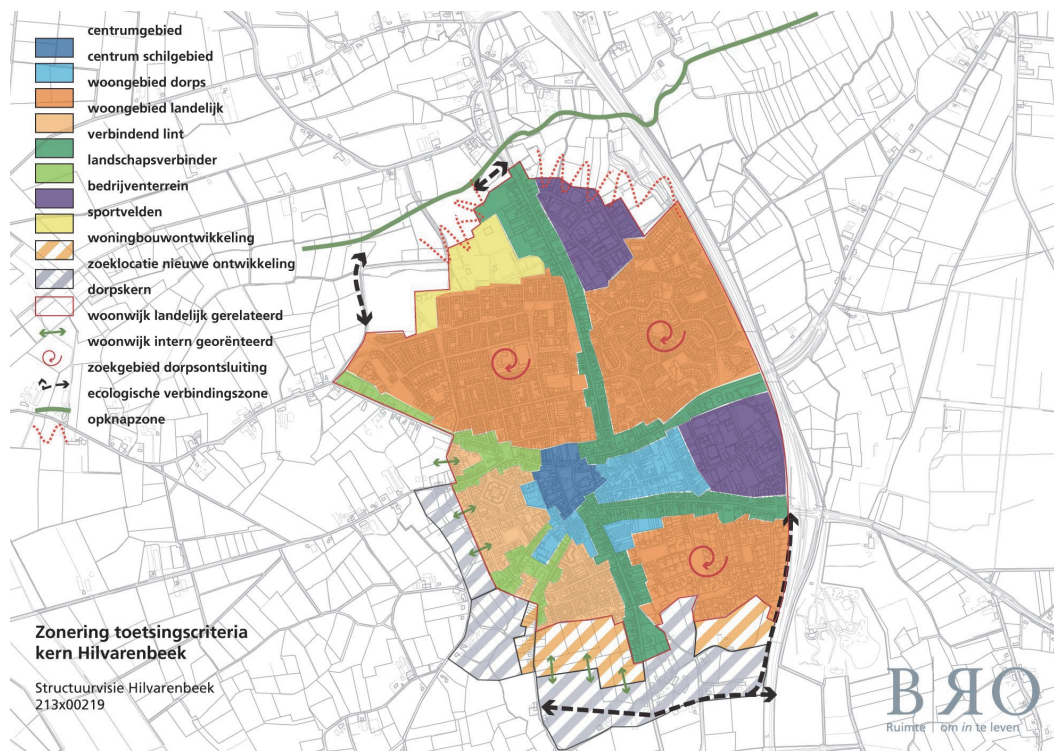
8.1 Beschrijving Hilvarenbeek

De kern Hilvarenbeek is gelegen op een hoger gelegen dekzandrug. Ten westen en zuiden van de kern zijn de agrarische gebieden gelegen. Verderop liggen de bosgebieden "Gorp en Rovers" en "Landgoed de Utrecht". Ten noorden en oosten van de kern zijn de beekdalen van Roodloop en Spruitenstroompje gelegen. In de vijftiende eeuw groeit het dorp, doordat het langs een handelsroute komt te liggen, uit tot een welvarende plaats, zoals nog te zien is aan de forse kerktoren. Maar door de Tachtigjarige Oorlog zal het dorp vanaf die tijd tot in de twintigste eeuw vooral een boerendorp zijn. Dit verschil is nog steeds te herkennen aan de linten. De kern van Hilvarenbeek is De Vrijthof. Vanuit De Vrijthof loopt een aantal linten naar de omliggende dorpen (de oude handelsroutes) en een aantal linten naar het landelijk gebied ten westen van de kern. De linten Hakvoortseweg, Diessenseweg, Gelderstraat en Doelenstraat zijn linten die de verbinding leggen met de omliggende plaatsen; Biest-Houtakker, Diessen, Esbeek en Tilburg. Deze linten kennen van oudsher een grote dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid) en een grote functionele diversiteit. De linten aan de westzijde van De Vrijthof (Hoog Spul, Koestraat, Klein Loo en Groot Loo) kennen een veel lagere dynamiek. Deze linten hebben van oudsher een functionele relatie gehad met het landschap en legden geen verbinding met andere plaatsen. Het verschil tussen beide linten is nog steeds aanwezig. De verschillende linten zijn op Vrijthof met elkaar verbonden. Zichtbaar is dat de hoge dynamiek van de linten aan de westzijde zich heeft uitgezaaid naar de gebieden die tegen De Vrijthof zijn gelegen. Naast Vrijthof als historische kern is een duidelijke "centrumschil" aan te duiden. Binnen deze "centrumschil" zijn verschillende functies gelegen.

De Hakvoortseweg en Diessenseweg zijn met de aanleg van de provinciale weg doorsneden. Door de aanleg van de provinciale weg is Hilvarenbeek aan de westzijde begrensd geworden. De gebieden die hierdoor tussen de linten zijn komen liggen, zijn hierdoor ingevuld als woonwijk. Ten zuiden van de wijken "Drie Eilanden" en "Molenakkers" worden de nieuwe woongebieden "Gelderakkers" en "Laag Spul" gerealiseerd. Aan de buitenkant van Hilvarenbeek, nabij de belangrijkste linten zijn de bedrijventerreinen Bukkum en Slibbroek, en de sportvoorzieningen aangelegd.

8.1.1 Hilvarenbeek centrumzone

Hierna is per zone een beschrijving te vinden. Op basis van de positie die de zone binnen de ruimtelijke structuur inneemt, de functionele analyse van het gebied en de beleidsuitgangspunten, is een aantal criteria voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd.



Kaartbeeld 2: zonering Hilvarenbeek

8.1.2 Hilvarenbeek centrumschil

Doordat de verschillende linten allemaal bij elkaar uitkomen op De Vrijthof, en er buiten De Vrijthof verbindingen zijn gerealiseerd tussen de verschillende linten, is er een gebied te definiëren waarin de dynamiek van de linten is uitgezaaid. Deze zone is gelegen buiten de centrumzone en tussen de linten. Dit gebied ligt vooral tussen de linten die Hilvarenbeek met de omliggende dorpen verbindt. In dit gebied worden verschillende functies en voorzieningen gecombineerd met wonen. Binnen deze zone kunnen nieuwe winkelveorzieningen, maatschappelijke en zorggerelateerde voorzieningen een plek krijgen. Ook kunnen binnen deze zone woningen voor specifieke doelgroepen worden gebouwd. Voor de positionering van nieuwe voorzieningen wordt in eerste instantie gestuurd middels het in het be-

stemmingsplan Centrum en bebouwingslinten aangewezen concentratiegebied voor horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening.

Per thema worden de volgende toetsingscriteria gehanteerd.

Ruimtelijk karakter:

1. De initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Uitgangspunt voor de gemeente ten aanzien van bouwhoogte bij nieuwe initiatieven is een maximum van 2,5 bouwlaag. Een bouwhoogte van maximaal 3,5 bouwlaag is alleen toegestaan indien:
 - voldaan wordt aan alle voorwaarden van de herijkte Inbreidingsnotitie zoals omschreven in paragraaf 2.3 van deze Structuurvisie;
 - minimaal de helft van het aantal woningen wordt ingezet voor de huisvesting van senioren of mensen met een beperking.
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen:

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient tenminste de helft van het aantal woningen, per initiatief, geschikt te zijn voor senioren of voor mensen met een beperking;
2. Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen uit te gaan van zuinig ruimtegebruik. In deze zone betekent dat, dat gestapelde woonvormen zonder meer tot de mogelijkheden behoren;
3. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen:

1. Om clustering van commerciële voorzieningen te bewerkstelligen dienen, nieuwe commerciële voorzieningen een plek te krijgen in het nieuw te ontwikkelen centrumgebied De Hilver en in het concentratiegebied detailhandel uit het bestemmingsplan Centrum en bebouwingslinten;
2. Nieuwe maatschappelijke voorzieningen dienen zoveel mogelijk een multifunctioneel gebruik voor te staan;
3. Nieuwe voorzieningen moeten een aanvulling zijn op, of complementair zijn aan de reeds aanwezige voorzieningen. Voorkomen moet worden dat nieuwe voorzieningen de diversiteit aan voorzieningen zal verminderen doordat het aanbod te eenzijdig wordt;
4. Nieuwe voorzieningen mogen er niet toe leiden dat ongewenste (milieutechnische) effecten zullen ontstaan voor woon- en leefklimaat of het functioneren van andere bestaande voorzieningen. Te denken valt aan een discotheek naast een restaurant, waarbij een zittende restauranthouder zijn terras door geluidshinder niet meer kan gebruiken;
5. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie dienen het recreatief en toeristisch karakter van Hilvarenbeek te versterken;
2. Nieuwe initiatieven dienen, zover mogelijk te worden opgericht in het concentratiegebied voor zakelijke dienstverlening zoals benoemd in het bestemmingsplan Centrum en bebouwingslinten;
3. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten, in het geval ze het recreatief toeristisch karakter niet aanvullen of versterken, beperkt blijven tot een "bedrijf aan huis", zoals geregeld in het bestemmingsplan Centrum en bebouwingslinten;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren.
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.1.3 Hilvarenbeek woongebied dorps

Tussen de verschillende verbindende linten is een aantal woongebieden gelegen. Deze woongebieden nemen hiermee ten opzicht van de hoofdstructuur allemaal dezelfde positie in. De verschillende woongebieden zijn afzonderlijk van elkaar in een andere tijd aangelegd. Deze verschillen zijn in de stedenbouwkundige opzet en architectuur zichtbaar. Voor deze woongebieden zijn de volgende criteria van belang. Indien de uiterlijke verschillen daartoe aanleiding hebben gegeven, zijn criteria specifiek voor een wijk bedoeld.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden;
3. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in de wijk Molenakkers zal een aparte stedenbouwkundige visie worden opgesteld;
4. Het ruimtelijke karakter van de verschillende wijken moet bij structurele ingrepen (herstructurering of bij bouwopgaven anders dan woningbouw) gerespecteerd worden;
5. Voor de criteria ten aanzien van de ontwikkeling van Laag Spul wordt verwezen naar het "bestemmingsplan Laag Spul";
6. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Nieuwe wooninitiatieven voor de ontwikkeling van woningen voor mensen met een beperking, dienen een relatie te hebben met zorgvoorzieningen;

2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Bestaande voorzieningen, die over het algemeen passend worden geacht binnen een woonomgeving (bijv. scholen of kinderopvang), moeten blijven bestaan en indien noodzakelijk worden uitgebreid;
2. Nieuwe speelvoorzieningen zullen worden toegevoegd aan nieuwe woongebieden zoals Gelderakkers;
3. Bestaande sportvoorzieningen moeten in de woongebieden kunnen blijven bestaan. Bij verplaatsing van bestaande voorzieningen (bijvoorbeeld door groei van de voorziening) zal de voorziening een plek krijgen buiten de woongebieden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Een initiatief op het gebied van werken en economie moet beperkt blijven tot een "bedrijf aan huis";
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren.
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.1.4 Hilvarenbeek woongebied landelijk

De woongebieden die omsloten zijn door de landschapsverbinders zijn beperkt van omvang. De gebieden hebben vaak een goed zichtbare visuele relatie met het buitengebied. De gebieden bestaan voor het belangrijkste deel uit woningen. De woningen beschikken veelal over grote ruime percelen. In sommige gevallen zijn de percelen direct gelegen aan het buitengebied. De volgende toetsingcriteria zijn bij de beoordeling van initiatieven van belang.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bestaande visuele relatie met het buitengebied gerespecteerd te blijven of opnieuw opgenomen te worden;

4. Voor de criteria ten aanzien van de ontwikkeling van “Gelderakkers” wordt verwezen naar het “bestemmingsplan Gelderakkers” en het “beeldkwaliteitsplan Gelderakkers”;
5. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Nieuwe wooninitiatieven voor de ontwikkeling van woningen voor mensen met een beperking, dienen een relatie te hebben met zorgvoorzieningen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe voorzieningen dienen in algemene zin over een lage dynamiek (weinig verkeersbewegingen en gebruikers) te beschikken;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Een initiatief op het gebied van werken en economie moet beperkt blijven tot een "bedrijf aan huis";
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.1.5 Hilvarenbeek verbindend lint

Doelenstraat, Tilburgseweg, Hakvoortseweg, Diessenseweg en Gelderstraat

De verbindende linten in de kern van Hilvarenbeek hebben een grote dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en een grote functionele diversiteit). De bebouwing aan de linten bestaat uit veelal individuele panden. Kenmerkend hierdoor is de grote diversiteit aan gevelbeelden. De toetsingcriteria voor nieuwe ontwikkelingen zijn de volgende:

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, op meerdere aaneengesloten percelen, dienen het oorspronkelijk individueel karakter van het straatbeeld te respecteren. Mogelijkheden

hiertoe zijn massaopbouw, gevelindeling en wisselingen van rooilijnen, of wisselingen van kapvormen;

3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven aan de linten kunnen groeien op de huidige locatie mits de uitbreiding algemene milieuregels niet overtreedt;
2. Nieuwe voorzieningen dienen kleinschalig te zijn. Te denken valt aan kleinschalige commerciële voorzieningen, zoals winkels (boetieks), kapperszaken of zakelijke dienstverlening. Sturing zal vooral gebeuren op basis van de aangewezen concentratiegebieden in het bestemmingsplan centrum en bebouwingslinten;
3. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.1.6 Hilvarenbeek landschapsverbinder

Papenstraat-Hoog Spul, Koestraat, Klein Loo en Groot Loo

De landschapsverbinders hebben in tegenstelling tot de verbindende linten een lagere dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en functionele diversiteit). De landschapsverbinders hebben oorspronkelijk alleen de functie gehad om Hilvarenbeek in functionele zin te verbinden met het westelijk gelegen agrarisch gebied. Ten aanzien van de landschapsverbinders gelden de volgende criteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;
3. Verlenging van de landschapsverbinders naar het buitengebied moet voorkomen worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen zijn winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken (met uitzondering van een "bedrijf aan huis") moeten worden voorkomen;
2. De groei van bestaande bedrijvigheid dient voorkomen te worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.1.7 Hilvarenbeek bedrijventerreinen Bukkum en Slibbroek

Aan de buitenkant van het dorp zijn de bedrijventerreinen Bukkum en Slibbroek gelegen. Deze bedrijventerreinen nemen hiermee ten opzicht van de hoofdstructuur allebei dezelfde positie in. De bedrijventerreinen zijn afzonderlijk van elkaar in een andere tijd aangelegd. Deze verschillen zijn in de ste-

denbouwkundige opzet en gebruik zichtbaar. Bukkum is langer in gebruik dan Slibbroek. Voor deze bedrijventerreinen zijn de volgende criteria van belang. Indien de uiterlijke verschillen daartoe aanleiding hebben gegeven, zijn criteria specifiek voor een gebied bedoeld.

Ruimtelijk karakter

1. Intensivering van de bestaande bedrijventerreinen middels het toestaan van een hogere bouwhoogte of bebouwingsdichtheid is mogelijk indien een kwaliteitsslag geleverd kan worden in de openbare ruimte;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Wonen op bestaande bedrijventerreinen dient voorkomen te worden;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voorzieningen op het gebied van toerisme en recreatie zullen op deze plek het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente niet versterken. Deze initiatieven dienen daarom voorkomen te worden;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen blijven uitbreiden binnen de kaders van het provinciaal beleid en milieuwetgeving;
2. Nieuwe bedrijven moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 3.2;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.1.8 Hilvarenbeek sportvelden

Aan de noordzijde van Hilvarenbeek is het sportterrein "De Roodloop" gelegen. De gemeente voorziet geen initiatieven waarvoor nadere toetsingcriteria nodig zijn. De gemeente hanteert de algemene beleidsuitgangspunten voor sportvoorzieningen zoals vermeld in het themabeleid onder hoofdstuk 4.

8.1.9 Hilvarenbeek zoekgebied dorpsontsluiting

Aan de zuidzijde van Hilvarenbeek is in de structuurvisie het studietracé voor een eventuele randweg opgenomen. Deze randweg zal een substantieel deel van het verkeer vanuit het zuiden direct gaan afvoeren op de Provinciale weg. De verwachting is dat met de ontwikkeling van de woongebieden "Laag Spul" en "Gelderakkers" het verkeer uit het zuiden van Hilvarenbeek verder zal toenemen. De exacte ligging van het tracé en de positie van de aansluiting op de Provinciale weg zal nader worden onderzocht. Bij het onderzoek naar het tracé zullen de volgende criteria gaan gelden.

Ruimtelijk karakter

1. Een eventuele nieuwe ontsluiting zal zorgvuldig in het landschap worden ingepast;
2. Er zal zorgvuldig onderzoek worden gedaan naar eventuele nadelige effecten (milieutechnisch en verkeersveiligheid) op bestaande functies en de omgeving nabij het tracé;
3. De minimalisering van eventuele nadelige effecten is leidend bij de bepaling van de ligging van het tracé;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Met de studie naar het tracé van de eventuele ontsluitingsweg dient aangetoond te worden dat in overige delen van Hilvarenbeek het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Hierbij zal speciaal aandacht worden besteed aan het landbouwverkeer in het centrum;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.1.10 Hilvarenbeek zoekgebied nieuwe ontwikkelingen

Deze zones zijn afkomstig uit het uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk van de provincie Noord-Brabant van 21 december 2004. In deze uitwerking van het streekplan zijn deze gebieden benoemd als "transformatie afweegbaar". De gemeente Hilvarenbeek zal de lokale behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen en woongebieden continu blijven onderzoeken. Op het moment dat na intensivering van bestaande bedrijfsterreinen behoefte is aan nieuwe bedrijfsterreinen zal hiervoor binnen het zoekgebied een nieuwe terrein worden aangelegd. Voor die tijd zal de gemeente al een studie hebben uitgevoerd naar de meest geschikte locatie. In deze studie zullen de bestaande waarden van het landschap en het ruimtelijk karakter in belangrijke mate meewegen.

8.1.11 Hilvarenbeek opknappzone

Deze zone, grofweg gelegen aan de noordrand van Hilvarenbeek is gelegen buiten de zone die in de uitwerking van het streekplan "Uitwerkingsplan Hilvarenbeek- Oisterwijk" van 21 december 2004 aangeduid is als "transformatie afweegbaar".

De gemeente Hilvarenbeek ziet een eventuele toekomstige ontwikkeling in combinatie met een eventuele noordelijke dorpsontsluiting als kans om het ruimtelijk karakter op deze plek te verbeteren. Deze locatie is een belangrijke entree voor de kern Hilvarenbeek.

8.2 Beschrijving Diessen

Diessen is ontstaan op de hoger gelegen zandgronden direct gelegen aan de Reusel (voorheen Dieze!). Naast de gunstige grondslag is de aanwezigheid van de verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en Middelbeers een belangrijke reden geweest voor de eerste boeren om zich in Diessen te vestigen. Bij de ontwikkeling van het dorp hebben de toenmalige gehuchten Haghorst en Baarschot een belangrijke rol gespeeld. Hoewel ze tamelijk ver van elkaar verwijderd zijn, vormen ze toch een belangrijke drie-eenheid. De ligging van Baarschot ten zuiden van het dorp en door de ligging van Annanina's Rust en daarmee de afwezigheid van landbouwgrond ten noorden van de Provinciale weg heeft ertoe geleid dat de ontwikkelingsrichting van Diessen voornamelijk naar het zuiden heeft plaatsgevonden. Veelzeggend voor het karakter van Diessen is dat de functionele binding met de agrarische clusters Haghorst en Baarschot sterker is geweest dan die met Hilvarenbeek en Middelbeers.

Het overwegend agrarisch karakter, en daarmee de binding met Haghorst, Baarschot en het landschap, hebben de groeirichting van Diessen bepaald. Dit is een groot verschil met de groeiwijze van Hilvarenbeek. Hier heeft de relatie met omliggende dorpen, waaronder Diessen, de groeirichting bepaald. Er zijn, ook in het geval van Diessen, twee soorten linten te onderscheiden, namelijk het verbindende lint met Hilvarenbeek en Middelbeers en de landschapsverbinders met de agrarische clusters Haghorst en Baarschot. Het is belangrijk het verschil tussen deze twee soorten linten nader te bestuderen.

Het verbindende lint:

De Provinciale weg naar Middelbeers en Hilvarenbeek. Doordat dit lint een beperkte functionele relatie heeft met de agrarische functie heeft dit lint slechts in een beperkte mate de groeirichting van Diessen bepaald.

De landschapsverbinders:

Heuvelstraat, Molenstraat en de later verlengde Rijtseweg, en de clustering Laarstraat, Echternachstraat en Heuvelmansstraat hebben met name de relatie tussen Diessen met de omliggende clusters Baarschot en Haghorst gelegd. Hier lagen de gronden die het beste voor landbouw geschikt waren. De landschapsverbinders, werden steeds meer door boeren bewoond. De functionele, agrarische relatie met de gehuchten heeft deze vestigingskeuze bepaald. Deze landschapsverbinders hebben voor een groot deel de groeirichting van Diessen bepaald. Hierna is per zone een beschrijving te vinden. Op basis van de positie die de zone binnen de ruimtelijke structuur inneemt, de functionele analyse van het gebied en de beleidsuitgangspunten, is een aantal criteria voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd.



Kaarbeeld 3: zonering Diessen

8.2.1 Diessen centrumzone

Het centrum van Diessen bestaat voor het grootste deel uit de Willibrordusstraat en het kruispunt met de Heuvelstraat en Kerkstraat. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Julianastraat. Aan de zuidzijde is het gebied begrensd door de Willibrorduskerk. De kerk is vanuit ruimtelijk oogpunt de begrenzing van het centrumgebied en is slechts om die reden onderdeel van deze zone. In de op te stellen visie voor het centrum, "Hart voor Diessen", zal de begrenzing en de criteria nader bepaald kunnen worden. Zoekzone voor deze visie is Kerkstraat, Gildeweide, terrein Eenhoorn, Hercules en de school.

Ruimtelijk karakter:

1. De initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. In een op te stellen centrumvisie, "Hart voor Diessen", zullen nadere criteria worden geformuleerd;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen:

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient tenminste de helft van het aantal woningen, per initiatief, geschikt te zijn voor senioren of voor mensen met een beperking;
2. Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen uit te gaan van zuinig ruimtegebruik. In deze zone betekent dat, dat gestapelde woonvormen zonder meer tot de mogelijkheden behoren;
3. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
4. In een op te stellen centrumvisie, "Hart voor Diessen", zullen nadere criteria worden geformuleerd;
5. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen:

1. Om clustering van commerciële voorzieningen te bewerkstelligen dienen, nieuwe commerciële voorzieningen een plek te krijgen binnen het gebied van de centrumvisie "Hart voor Diessen";
2. Nieuwe voorzieningen moeten een aanvulling zijn op, of complementair zijn aan de reeds aanwezige voorzieningen. Voorkomen moet worden dat nieuwe voorzieningen de diversiteit aan voorzieningen zal verminderen doordat het aanbod te eenzijdig wordt;
3. Nieuwe voorzieningen mogen er niet toe leiden dat ongewenste (milieutechnische) effecten zullen ontstaan voor woon- en leefklimaat of het functioneren van andere bestaande voorzieningen. Te denken valt aan een discotheek naast een restaurant, waarbij een zittende restauranthouder zijn terras door geluidshinder niet meer kan gebruiken;
4. In een op te stellen centrumvisie, "Hart voor Diessen", zullen nadere criteria worden geformuleerd;
5. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Alleen initiatieven op het gebied van werken en economie die het recreatief en toeristisch karakter van Diessen versterken, kunnen een plaats krijgen in het centrumgebied;
2. In een op te stellen centrumvisie, "Hart voor Diessen", zullen nadere criteria worden geformuleerd;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. In een op te stellen centrumvisie, "Hart voor Diessen", zullen nadere criteria worden geformuleerd;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.2.2 Diessen centrumschil

Net ten oosten van de centrumzone van Diessen is de centrumschil gelegen. Voordat in de Molenstraat tussen de Rijtseweg en de Heuvelstraat éénrichtingsverkeer werd ingesteld en de Rijtseweg het doorgaande verkeer van en naar het zuiden overnam, waren de Molenstraat en de Heuvelstraat een

belangrijke ruimtelijke drager van Diessen. Op de knoop met de Rijtseweg is een aantal belangrijke voorzieningen van Diessen gelegen. Verder noordelijk tussen de Rijtseweg en de Willibrordusstraat is vooral de woonfunctie aanwezig. De dynamiek (verkeersintensiteit en diversiteit in functies) van de Willibrordusstraat en de Rijtseweg straalt uit naar dit gebied. Ten noorden van de percelen aan de Docfastraat is een bedrijventerrein gelegen. Binnen het gebied zijn enkele kleine bedrijven tussen de woningen gelegen. De volgende toetsingscriteria zijn van belang bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, op meerdere aaneengesloten percelen, dienen het oorspronkelijk individueel karakter van het straatbeeld te respecteren. Mogelijkheden hiertoe zijn massaopbouw, gevelindeling en wisselingen van rooilijnen, of wisselingen van kapvormen;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient tenminste de helft van het aantal woningen, per initiatief, geschikt te zijn voor senioren of voor mensen met een beperking;
2. Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen uit te gaan van zuinig ruimtegebruik;
3. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
4. Elders in dit gebied geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen;
5. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Het gebied is de aangewezen locatie binnen de kern Diessen voor het in stand houden of realiseren van voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, sport, winkels of cultuur;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen groeien op de huidige locatie mits de uitbreiding algemene milieuregels niet overtreedt;
2. Nieuwe initiatieven dienen kleinschalig te zijn. Te denken valt aan kleinschalige commerciële voorzieningen, zoals zakelijke dienstverlening of een beroep aan huis.
3. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2;

4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.2.3 Diessen woongebied

De gebieden tussen de linten aan de westzijde van Diessen zijn ontwikkeld als woongebied. Aan de oostzijde van de kern heeft de ligging van de Reusel voorkomen dat grootschalige woongebieden zijn ontwikkeld. De woongebieden nemen ten opzichte van de ruimtelijke structuur van Diessen dezelfde positie in. De verschillende woongebieden zijn afzonderlijk van elkaar in een andere tijd aangelegd. Deze verschillen zijn in de stedenbouwkundige opzet en architectuur zichtbaar. Voor deze woongebieden zijn de volgende criteria van belang. Indien de uiterlijke verschillen daartoe aanleiding hebben gegeven, zijn criteria specifiek voor een wijk of deel daarvan beschreven en benoemd.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bestaande visuele relatie aan de randen van de woongebieden met het buitengebied gerespecteerd te blijven of opnieuw opgenomen te worden in nieuwe ontwikkelingen;
3. Nieuwe woningen dienen grondgebonden, te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden;
4. Het ruimtelijke karakter van de verschillende wijken moet bij structurele ingrepen (herstructurering of bij bouwopgaven anders dan woningbouw) geaccepteerd worden;
5. Voor de criteria ten aanzien van de ontwikkeling van "Vroonakker III" wordt verwezen naar het "bestemmingsplan Vroonakker III" en het "beeldkwaliteitplan Vroonakker III";
6. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Nieuwe wooninitiatieven voor de ontwikkeling van woningen voor mensen met een beperking, dienen een relatie te hebben met zorgvoorzieningen.;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Bestaande voorzieningen, die over het algemeen passend worden geacht binnen een woonomgeving (bijv. scholen of kinderopvang), moeten blijven bestaan en indien noodzakelijk worden uitgebreid;
2. Nieuwe speelvoorzieningen zullen worden toegevoegd aan nieuwe woongebieden zoals Vroonaker III;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2;
2. Een initiatief op het gebied van werken en economie moet beperkt blijven tot een beroep aan huis;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.2.4 Diessen verbindend lint

In het noorden van Diessen loopt de doorgaande provinciale weg (N395) tussen Hilvarenbeek en Middelbeers. De eerste bebouwing van Diessen was gelegen op het kruispunt van deze weg en de Willibrordusstraat. De weg kent een hoge dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en een grote functionele diversiteit). De bebouwing bestaat uit veelal individuele panden. Kenmerkend hierdoor is de grote diversiteit aan gevelbeelden. De toetsingcriteria voor nieuwe ontwikkelingen zijn de volgende:

Ruimtelijk karakter

1. Initiatieven, ook in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, op meerdere aaneengesloten percelen, dienen het oorspronkelijk individueel karakter van het straatbeeld te respecteren. Mogelijkheden hiertoe zijn massaopbouw, gevelindeling en wisselingen van rooilijnen, of wisselingen van kapvormen;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen groeien op de huidige locatie mits de uitbreiding algemene milieuregels niet overtreedt.
2. Nieuwe initiatieven dienen kleinschalig te zijn. Te denken valt aan kleinschalige commerciële voorzieningen, zoals zakelijke dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid;
3. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.2.5 Diessen landschapsverbinder

Heuvelstraat, Molenstraat en de later verlengde Rijtseweg, en de clustering Laarstraat, Echternachstraat en Heuvelmansstraat hebben in tegenstelling tot het verbindend lint een lagere dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en functionele diversiteit). De landschapsverbinders hebben oorspronkelijk alleen de functie gehad om Diessen in functionele zin te verbinden met het agrarisch gebied en de dorpen Haghorst en Baarschot. De verlengde Rijtseweg is jonger dan de overige landschapsverbinders. Echter, ten opzicht van de ruimtelijke structuur neemt de Rijtseweg dezelfde positie in. Ten aanzien van de landschapsverbinders gelden de volgende criteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;

2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;
3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen zijn winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken (met uitzondering van een beroep aan huis) moeten worden voorkomen;
2. De groei van bestaande bedrijvigheid dient voorkomen te worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.2.6 Diessen bedrijventerrein "De Buskes"

Ten noorden van de provinciale weg is een bedrijventerrein gelegen. Aan de noordzijde van het terrein is Annanina's Rust gelegen. Aan de oostkant wordt het terrein begrensd door de historische bebouwing van de Laarstraat. Het verschil in omvang van de bebouwing van het bedrijventerrein en de omgeving is groot. Het terrein is door een groene afscheiding aan de noordzijde omzoomd.

De volgende criteria zijn bij de beoordeling van belang:

Ruimtelijk karakter

1. Intensivering van het bestaande bedrijventerrein middels het toestaan van een hogere bouwhoogte of bebouwingsdichtheid is mogelijk indien een kwaliteitsslag geleverd kan worden in de openbare ruimte;
2. Op het moment dat uit een behoeftepeiling blijkt dat intensivering van de bestaande terreinen niet meer voldoende capaciteit biedt zal een nieuwe bedrijfslocaties elders in de gemeente Hilvarenbeek worden ontwikkeld. Een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde moet voorkomen worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Het transformeren van (een deel van) het terrein naar woningbouw moet voorkomen worden;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voorzieningen op het gebied van toerisme, recreatie en horeca zullen op deze plek het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente niet versterken. Deze initiatieven dienen daarom voorkomen te worden;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen blijven uitbreiden binnen de kaders van het provinciaal beleid en milieuwetgeving;
2. Nieuwe bedrijven moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 3.2;
3. Nadere toetsingcriteria zullen worden opgenomen in nader uit te werken gemeentelijk beleid ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.2.7 Diessen overige bedrijventerreinen

Aan de noord- en zuidzijde van de provinciale weg, bij de splitsing met de Rijtseweg, en in het zuiden van Diessen aan het einde van de Molenstraat is een drietal kleine bedrijfslocaties gelegen. Alle drie

de locaties zijn dichtbij of in woongebieden gelegen. De volgende toetsingcriteria gelden voor deze gebieden.

Ruimtelijk karakter

1. Bestaande bedrijven mogen groeien. Intensivering van de terreinen is mogelijk door een hoger bebouwingspercentage toe te staan. Het toestaan van een hogere bouwhoogte is om grote hoogteverschillen met de omliggende woningen te voorkomen, niet wenselijk;
2. Op het moment dat uit een behoeftepeiling blijkt dat intensivering van de bestaande terreinen niet meer voldoende capaciteit biedt zal een nieuwe bedrijfslocaties elders in de gemeente Hilvarenbeek worden ontwikkeld. Uitbreiding van deze terreinen moet voorkomen worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voorzieningen op het gebied van toerisme, recreatie en horeca zullen op deze plek het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente niet versterken. Deze initiatieven dienen daarom voorkomen te worden;
2. Nieuwe initiatieven op het gebied van zorg, zijn op deze terreinen, mits ze gekoppeld zijn aan transformatie van het gebied naar woningbouw, mogelijk.
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen blijven uitbreiden binnen de kaders van het provinciaal beleid en milieuwetgeving;
2. Nieuwe bedrijven moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 3.2 en mogen geen extra milieuhinder opleveren voor de omliggende functies;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.2.8 Diessen sportvelden

Aan de noordzijde van Diessen is het sportterrein gelegen. De gemeente voorziet geen initiatieven waarvoor nadere toetsingcriteria nodig zijn. De gemeente hanteert de algemene beleidsuitgangspunten voor sportvoorzieningen zoals vermeld in het themabeleid onder hoofdstuk 4.

8.2.9 Diessen zoekgebied dorpsontsluiting

De gemeente is in overleg met de Provincie Noord-Brabant om de mogelijkheden en de noodzaak voor een omlegging van de Provinciale weg te bekijken. Het doel van een eventuele omlegging van de Provinciale weg is om de overlast van de weg in het dorp te laten verdwijnen en de oversteekbaarheid te vergroten. De gemeente ziet op dit moment geen noodzaak om onderzoek te doen naar de noodzaak van deze omlegging. De eventuele komst van deze weg is gedurende de reikwijdte van deze Structuurvisie nooit een afwegingskader bij de beoordeling van andere nieuwe initiatieven aan de noordzijde van Diessen. Er zijn derhalve geen nadere toetsingcriteria voor deze dorpsontsluiting geformuleerd. De gemeente hanteert de algemene beleidsuitgangspunten voor mobiliteit zoals vermeld in het themabeleid onder hoofdstuk 6.

8.2.10 Diessen zoekgebied nieuwe ontwikkelingen

Deze zones zijn afkomstig uit het uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk van de provincie Noord-Brabant van 21 december 2004. In deze uitwerking van het streekplan zijn deze gebieden benoemd als "transformatie afweegbaar". De gemeente Hilvarenbeek zal de lokale behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen en woongebieden continu blijven onderzoeken. Op het moment dat na intensivering van bestaande bedrijfsterreinen behoefte is aan nieuwe bedrijfsterreinen zal hiervoor binnen het zoekgebied een nieuwe terrein worden aangelegd. Voor die tijd zal de gemeente al een studie hebben uitgevoerd naar de meest geschikte locatie. In deze studie zullen de bestaande waarden van het landschap en het ruimtelijk karakter in belangrijke mate meewegen.

8.3 Beschrijving Biest-Houtakker

De kern Biest-Houtakker is een samenvoeging van de kern Biest en de Houtakker. Op "De Gemeijnt" van Biest en de Westerwijk mochten bomen geplant worden. Het hout werd gebruikt voor de verbetering van bruggen en de bouw van een schutskooi op de Houtakker. Op de Houtakker zijn de eerste woningen gelegen aan het Vosenhol. In Biest waren de eerste woningen gelegen aan de oude handelsroute naar Den Bosch, de Bosscheweg en de Akkerstraat. Met de bouw van de kerk zijn de twee kernen, langs de Biestestraat naar elkaar toe gegroeid. Het belangrijkste onderdeel van de ruimtelijke structuur van Biest-Houtakker is de Biestsestraat. Haaks op deze structuurdrager staan de linten de Bosscheweg, Akkerstraat en Vossenhol. Met de bebouwing van de Biestsestraat, is de grond gelegen tussen de Biestsestraat en de Beverstraat volledig door bebouwing omsloten geworden. Het woningbouwplan Beverakkers in de Biest, dat reeds in 1959 in de pen zat werd pas 22 jaar later gerealiseerd. In april 1982 waren de eerste vier woningwetten gereed, maar van de geplande achtendertig

woningen in het plan Beverakkers I, waren er op 1 januari 1988 pas dertig voltooid. Aan de Gemeentsedijk zijn sportvoorzieningen en het dorps huis "De Gemeynt" gelegen. Onlangs is in het kader van de reconstructie van het landelijk gebied een Pilot voor woningbouw in Biest-Houtakker gelopen. Bij de verplaatsing van agrarische bedrijven uit de kern was het mogelijk op de vrijgekomen locaties woningen te ontwikkelen. Doel van de Pilot was door de groei van het aantal woningen de leefbaarheid van de kern te vergroten. Hierna is per zone een beschrijving te vinden. Op basis van de positie die de zone binnen de ruimtelijke structuur inneemt, de functionele analyse van het gebied en de beleidsuitgangspunten, is een aantal criteria voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd.



Kaartbeeld 4: zonering Biest-Houtakker

8.3.1 Biest-Houtakker centrumzone

Na de bouw van de kerk, zijn beide kernen naar elkaar gegroeid. Op dit knooppunt is een restaurant en de basisschool aanwezig. Door de realisatie van Beverakkers heeft het centrumgebied bovendien een centrale positie ingenomen binnen de ruimtelijke structuur van Biest-Houtakker. De criteria voor nieuwe initiatieven zijn de volgende:

Ruimtelijk karakter:

1. De initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen:

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen kan in deze zone volstaan worden door het realiseren van woningen voor de actuele behoefte;
2. Nieuwe woningen mogen geen nieuwe belemmeringen opleveren voor andere functies in het gebied;
3. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen:

1. Nieuwe initiatieven voor het in stand houden van de in deze zone aanwezige voorzieningen, bijvoorbeeld een uitbreiding van de basisschool, ontmoetingsplek, zorgondersteuning of ouderenwoningen, zijn altijd mogelijk. Het inpassen van dergelijke initiatieven zullen begeleid worden door een stedenbouwkundige;
2. Nieuwe voorzieningen mogen er niet toe leiden dat ongewenste (milieutechnische) effecten zullen ontstaan voor woon- en leefklimaat;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Alleen initiatieven op het gebied van werken en economie die het recreatief en toeristisch karakter van Biest-Houtakker versterken, kunnen een plaats krijgen in het centrumgebied;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.3.2 Biest-Houtakker woongebied

Omsloten door het verbindend lint, Biestsestraat, is Beverakkers gelegen. Beverakkers is een planmatig opgezette woonwijk. Hierdoor wijkt Beverakkers af van de rest van Biest-Houtakker. Met uitzondering van de aan huis gebonden beroepen is er binnen Beverakkers geen andere bedrijvigheid aanwe-

zig. Beverakkers wordt uitgebreid met een derde fase. Voor deze zone gelden de volgende toetsing-criteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bestaande visuele relatie met het buitengebied gerespecteerd te blijven of opnieuw opgenomen te worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Nieuwe wooninitiatieven voor de ontwikkeling van woningen voor mensen met een beperking dienen een relatie te hebben met zorgvoorzieningen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe voorzieningen dienen in algemene zin over een lage dynamiek (weinig verkeersbewegingen en gebruikers) te beschikken;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2;
2. Een initiatief op het gebied van werken en economie moet beperkt blijven tot een beroep aan huis;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.3.3 Biest-Houtakker verbindend lint

De belangrijkste structuurdrager van Biest-Houtakker is de Biestsestraat. Dit lint dat de verbinding legt met de dorpen Diessen, Hilvarenbeek en Moergestel bestaat uit woningen en een klein aantal solitair gevestigde bedrijven. Op een tweetal plaatsen aan het lint zijn nog enkele waardevolle zichtlocaties op het buitengebied aanwezig. Deze zichtlocaties zijn onbebouwde delen in het lint nabij het kruispunt met de Akkerstraat en het Spruitenstroompje. Voor nieuwe initiatieven gelden de volgende toetsingcriteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de aanwezige gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;
3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe grootschalige commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen hierop is kleinschalige detailhandel (food en non-food) en winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn binnen deze zone voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken zijn mogelijk tot maximaal milieucategorie 2;

2. De groei van bestaande bedrijvigheid is mogelijk mits een goed woon en leefklimaat voor de omliggende bebouwing gegarandeerd is;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.3.4 Biest-Houtakker landschapsverbinder

Biest-Houtakker kent drie linten die haaks zijn gelegen op de Biestsestraat. Deze linten zijn de Boscheweg, Akkerstraat en Vossenhol. De oorspronkelijke functies van deze linten wijken af van die van de Biestsestraat. De Boscheweg is een oude handelsroute met Den Bosch, De Akkersstraat diende voor de ontginning en gebruik van het agrarisch landschap. Aan het Vossenhol zijn de eerste nederzettingen gelegen voor het gebruik van de houtakker. De drie linten hebben hierdoor, meer dan Biestsestraat een relatie met het landschap. Dit verschil tussen Biestsestraat en de landschapsverbinders van Biest-Houtakker is nog steeds in grote mate aanwezig. Aan de Landschapsverbinders worden drie woningbouwinitiatieven gerealiseerd. Deze zijn op de kaart aangeduid. Voor andere toekomstige ontwikkelingen gelden de volgende criteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de maat van de gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van achtererven dient voorkomen te worden;
3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen zijn winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken (met uitzondering van een beroep aan huis) moeten worden voorkomen;
2. De groei van bestaande bedrijvigheid dient voorkomen te worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.3.5 Biest-Houtakker sportvelden

Biest-Houtakker beschikt als kleine kern over een eigen sportterrein. Op het terrein is het dorpshuis "De Gemeynt" aanwezig. De gemeente voorziet geen initiatieven waarvoor nadere toetsingcriteria nodig zijn. De gemeente hanteert de algemene beleidsuitgangspunten voor sportvoorzieningen zoals vermeld in het themabeleid onder hoofdstuk 4.

8.3.6 Biest-Houtakker bedrijventerrein "Klein Westerwijksestraat"

Aan de noordzijde van Biest-Houtakker op de hoek van de Klein Westerwijksestraat en de Biestsestraat is een clustering van bedrijven aanwezig. Deze locatie is op de overgang van de kern met het landschap gelegen. De volgende toetsingcriteria gelden voor dit gebied.

Ruimtelijk karakter

1. Bestaande bedrijven mogen groeien. Intensivering van de terreinen is mogelijk door een hoger bebouwingspercentage toe te staan. Het toestaan van een hogere bouwhoogte is om grote hoogteverschillen met de omliggende woningen te voorkomen, niet wenselijk;
2. Op het moment dat uit een behoeftepeiling blijkt dat intensivering van de bestaande terreinen niet meer voldoende capaciteit biedt zal een nieuwe bedrijfslocaties elders in de gemeente Hilvarenbeek worden ontwikkeld. Uitbreiding van dit terrein moet voorkomen worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voorzieningen op het gebied van toerisme, recreatie en horeca zullen op deze plek het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente niet versterken. Deze initiatieven dienen daarom voorkomen te worden;
2. Nieuwe initiatieven op het gebied van zorg zijn op deze terreinen, mits ze gekoppeld zijn aan transformatie van het gebied naar woningbouw, mogelijk.
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen blijven uitbreiden binnen de kaders van het provinciaal beleid en milieuwetgeving;
2. Nieuwe bedrijven moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 3.2 en mogen geen extra milieuhinder opleveren voor de omliggende functies;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.3.7 Biest-Houtakker zoekgebied nieuwe ontwikkelingen

Deze zones zijn afkomstig uit het uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk van de provincie Noord-Brabant van 21 december 2004. In deze uitwerking van het streekplan zijn deze gebieden benoemd als "transformatie afweegbaar". De gemeente Hilvarenbeek zal de lokale behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen en woongebieden continu blijven onderzoeken. Op het moment dat na intensivering van bestaande bedrijfsterreinen behoefte is aan nieuwe bedrijfsterreinen zal hiervoor binnen het zoekgebied een nieuwe terrein worden aangelegd. Voor die tijd zal de gemeente al een studie hebben uitgevoerd naar de meest geschikte locatie. In deze studie zullen de bestaande waarden van het landschap en het ruimtelijk karakter in belangrijke mate meewegen.

8.3.8 Biest-Houtakker opknapzone

Deze zone, grofweg gelegen rond het bedrijventerrein "Klein Westerwijksestraat" is gelegen buiten de zone die in de uitwerking van het streekplan "Uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk" van 21 december 2004 aangeduid is als "transformatie afweegbaar". De gemeente Hilvarenbeek ziet een even-

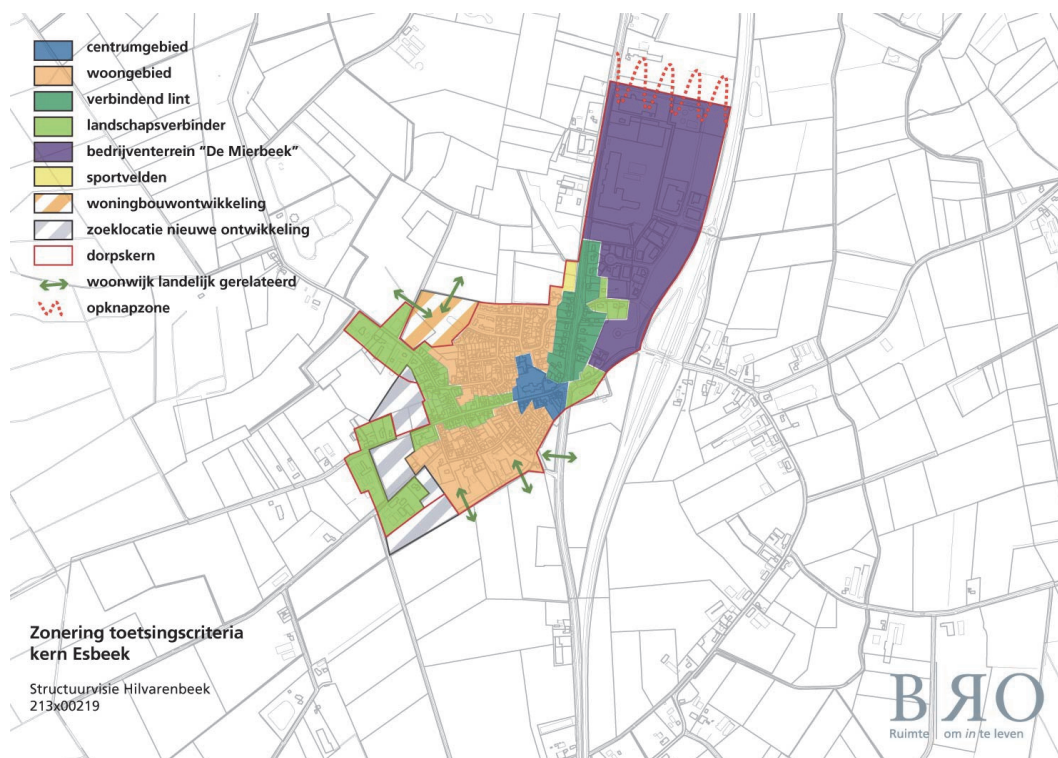
tuele nieuwe ontwikkeling op het bedrijventerrein als kans om het ruimtelijk karakter op deze plek te verbeteren. deze locatie is een belangrijke entree voor de kern Biest-Houtakker.

8.3.9 Biest-Houtakker ontwikkellocaties Pilot Biest-Houtakker

In 2002 heeft de provincie Noord-Brabant aan de gemeente Hilvarenbeek op basis van de structuurvisie Biest-Houtakker de zgn. Pilot Biest-Houtakker toegekend tot 1 januari 2007. De pilot bood de ruimte voor ontwikkelingen binnen een afgesproken contour zonder de voorwaarde van een maximaal bouwprogramma, waarbij ruimtelijke en sociale aspecten uitgangspunt zijn. De als zodanig op de kaart aangegeven locaties zijn/worden ontwikkeld vanuit de pilot. Concreet zijn er op de locaties agrarische bedrijven gesaneerd/verplaatst door de inzet van woningbouw ter compensatie.

8.4 Beschrijving Esbeek

Ten zuiden van Hilvarenbeek is de kern Esbeek gelegen. Esbeek is een kransakkerdorp, ontstaan door het bouwen van buurtschappen rondom de bolle akkers. De ringvormige structuur is gecombineerd met de verbindingsweg naar Hilvarenbeek en De Mierden. De Esbeekseweg liep via de Oude Trambaan, en de Dorpsstraat naar Lage Mierde. Later is de verbindingsweg recht getrokken. Hierdoor werd de oorspronkelijke ringstructuur van Esbeek doorbroken. De Oude Trambaan verloor hiermee haar doorgaande route. Met de aanleg van de N269 werd de ringstructuur ter hoogte van de Groenstraat en de Oude Groenstraat verder verstoord. De velden ten noorden en zuiden van de Oude Trambaan zijn als woongebied ontwikkeld. Dit lag voor de hand omdat met de N269 een eventuele oostelijke ontwikkeling van Esbeek was voorkomen. Het resterende deel van de Groenstraat heeft daardoor haar oorspronkelijk karakter grotendeels kunnen behouden. De zone tussen N269 en Esbeekseweg is recent ontwikkeld als bedrijventerrein. De goede bereikbaarheid van de locatie is hiervan een van de oorzaken geweest. De in 1900 opgerichte Steenfabriek van de familie Zeebregts gaf bovendien al vroeg de aanleiding voor bedrijvigheid in dit gebied. De volgende zones zijn op basis van de oorspronkelijk gevormde hoofdstructuur te onderscheiden. Hierna is per zone een beschrijving te vinden. Op basis van de positie die de zone binnen de ruimtelijke structuur inneemt, de functionele analyse van het gebied en de beleidsuitgangspunten, is een aantal criteria voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd.



Kaartbeeld 5: zonering Esbeek

8.4.1 Esbeek centrumzone

De centrumzone van Esbeek is het deel van de Oude Trambaan dat voorheen deel was van de verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en De Mierden. Aan dit deel is de kerk en een aantal voorzieningen gelegen. De toetsingscriteria voor nieuwe initiatieven zijn de volgende.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen kan in deze zone volstaan worden door het realiseren van woningen voor de actuele behoefte;
2. Nieuwe woningen mogen geen nieuwe belemmeringen opleveren voor andere functies in het gebied;

3. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe initiatieven voor het in stand houden van de in deze zone aanwezige voorzieningen, bijvoorbeeld een uitbreiding van de basisschool, een ontmoetingsplek, zorgondersteuning of ouderenwoningen, zijn altijd mogelijk. Het inpassen van dergelijke initiatieven zullen begeleid worden door een stedenbouwkundige;
2. Nieuwe voorzieningen mogen er niet toe leiden dat ongewenste (milieutechnische) effecten zullen ontstaan voor woon,- en leefklimaat;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Alleen initiatieven op het gebied van werken en economie die het recreatief en toeristisch karakter van Esbeek versterken, kunnen een plaats krijgen in het centrumgebied;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.4.2 Esbeek woongebied

Ten zuiden maar vooral ten noorden van de Oude Trambaan is Esbeek met woningbouw gegroeid tot wat ze nu is. Aan de noordkant van het dorp wordt Leeuwerik nog uitgebreid. Voor nieuwe ruimtelijke initiatieven gelden de volgende criteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe woningen dienen grondgebonden, te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bestaande visuele relatie met het buitengebied gerespecteerd te blijven of opnieuw opgenomen worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Nieuwe wooninitiatieven voor de ontwikkeling van woningen voor mensen met een beperking, dienen een relatie te hebben met zorgvoorzieningen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe voorzieningen dienen in algemene zin over een lage dynamiek (weinig verkeersbewegingen en gebruikers) te beschikken;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2;
2. Een initiatief op het gebied van werken en economie moet beperkt blijven tot een beroep aan huis;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.4.3 Esbeek verbindend lint

Het oorspronkelijk deel van de verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en De Mierden ligt voor een klein deel in Esbeek. Echter de Dorpsstraat en De Oude Trambaan hebben met het rechte trekken van de weg, al geruime tijd de functie van verbindingsweg verloren. Hoewel met de aanleg van de N269 het verbindend karakter sterk is afgenomen is de Esbeekseweg nog het deel binnen Esbeek dat binnen de ruimtelijke structuur deze positie inneemt. Voor initiatieven aan het lint gelden de volgende toetsingscriteria.

Ruimtelijk karakter

1. Initiatieven, ook in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, op meerdere aaneengesloten percelen, dienen het oorspronkelijk individueel karakter van het straatbeeld te respecteren. Mogelijkheden hiertoe zijn massaopbouw, gevelindeling en wisselingen van rooilijnen, of wisselingen van kapvormen;

3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen groeien op de huidige locatie mits de uitbreiding algemene milieuregels niet overtreedt.
2. Nieuwe initiatieven dienen kleinschalig te zijn. Te denken valt aan kleinschalige commerciële voorzieningen, zoals zakelijke dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid.
3. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.4.4 Esbeek landschapsverbinder

Oude Groenstraat, Groenstraat, Spaaneindsestraat en het deel van de Oude Trambaan westelijk van de Dorpsstraat hebben een lagere dynamiek dan de Esbeekseweg. Deze linten hebben een directe relatie met het landschap. Vooral aan de Groenstraat is dit nog goed zichtbaar. Aan de linten wordt vooral gewoond. Andere functies zijn beperkt tot een beroep aan huis. Aan de Groenstraat is de agrarische functie nog sterk aanwezig.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich in beperken tot de gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;
3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;
4. Aan de Groenstraat moet voorkomen worden dat het kleinschalig agrarisch karakter verstoord zal worden;
5. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen zijn winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken (met uitzondering van een beroep aan huis) moeten worden voorkomen;
2. De groei van bestaande bedrijvigheid aan de Groenstraat is mogelijk, mits hiermee het woon en leefklimaat niet verstoord wordt;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.4.5 Esbeek bedrijventerrein De Mierbeek

In de zone tussen Esbeekseweg en N269 is het bedrijventerrein “De Mierbeek” gelegen. Dit bedrijventerrein is binnen de gemeente Hilvarenbeek het jongste bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is bijna in zijn geheel ontwikkeld. De Oude Steenfabriek is niet meer in gebruik. Dit deel van het bedrijventerrein zal op termijn geherstructureerd kunnen worden. Voor nieuwe initiatieven of herstructurering gelden de volgende toetsingscriteria.

Ruimtelijk karakter

1. De gemeente zal een onderzoek doen naar een geschikte nieuwe locatie voor een nieuw bedrijventerrein. Als het bestaande terrein niet meer over voldoende capaciteit beschikt zal een nieuwe bedrijfslocaties elders in de gemeente Hilvarenbeek worden ontwikkeld. Een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde moet voorkomen worden;
2. Herstructurering van de locatie van de Oude Steenfabriek en daarmee de intensivering, zowel in bebouwingspercentage als bouwhoogte is mogelijk mits het ruimtelijk karakter van de Esbeekseweg niet zal worden verstoord;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Het transformeren van (een deel van) het terrein naar woningbouw moet voorkomen worden;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voorzieningen op het gebied van toerisme en recreatie en horeca zullen op deze plek het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente niet versterken. Deze initiatieven dienen daarom voorkomen te worden;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe bedrijvigheid op de locatie van de Oude Steenfabriek, kan tot maximaal milieucategorie 4 behoren, mits de feitelijke milieuhinder voor omliggende hindergevoelige objecten zal passen binnen algemene milieunormen;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.4.6 Esbeek sportvelden

Aan de noordzijde van Esbeek is het sportterrein gelegen. De gemeente voorziet geen initiatieven waarvoor nadere toetsingcriteria nodig zijn. De gemeente hanteert de algemene beleidsuitgangspunten voor sportvoorzieningen zoals vermeld in het themabeleid onder hoofdstuk 4.

8.4.7 Esbeek zoekgebied nieuwe ontwikkelingen

Deze zones zijn afkomstig uit het uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk van de provincie Noord-Brabant van 21 december 2004. In deze uitwerking van het streekplan zijn deze gebieden benoemd als "transformatie afweegbaar". De gemeente Hilvarenbeek zal de lokale behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen en woongebieden continu blijven onderzoeken. Op het moment dat na intensivering van bestaande bedrijfsterreinen behoefte is aan nieuwe bedrijfsterreinen zal hiervoor binnen het zoekgebied een nieuwe terrein worden aangelegd. Voor die tijd zal de gemeente al een studie hebben uitgevoerd naar de meest geschikte locatie. In deze studie zullen de bestaande waarden van het landschap en het ruimtelijk karakter in belangrijke mate meewegen.

8.4.8 Esbeek opknappzone

Deze zone, grofweg gelegen aan de noordrand van De Mierbeek is gelegen buiten de zone die in de uitwerking van het streekplan "Uitwerkingsplan Hilvarenbeek- Oisterwijk" van 21 december 2004 aangeduid is als "transformatie afweegbaar". De gemeente Hilvarenbeek ziet een eventuele toekomstige ontwikkeling als afronding van het bedrijventerrein als kans om het ruimtelijk karakter op deze plek te verbeteren. Deze locatie is een belangrijke entree voor de kern Esbeek.

8.5 Beschrijving Haghorst

Haghorst is een zogenaamd ontginningsdorp. Een ontginningsdorp is een nederzettingvorm, aan het eind van de 19e of het begin van de 20e eeuw ontstaan na de georganiseerde ontginning van woeste gronden als heide, bos en beeklanden. De ontginning vond plaats in de Hoge Haghorst en Lage Haghorst. Beide plaatsen samen realiseerden een ringvormige structuur. De ruimtelijke structuur lijkt hiermee op die van Esbeek. Met de aanleg van het kanaal en de sluis was op de Hoge Haghorst bij het sluizencomplex een kern ontstaan. Het gevolg was dat langs de Sint Josephstraat bebouwing werd gerealiseerd. Dit resulteerde in een ruimtelijk onderscheid tussen de Hoge Haghorst en Lage Haghorst. Hoge Haghorst werd hiermee een kern. Met de realisatie van het eerste woningbouwplan, Holle Reyt aan de oostzijde van de Sint Josephstraat en de toekomstige ontwikkeling van De Welder aan de westzijde is Haghorst verder uitgegroeid. In Haghorst is op basis van de hierboven beschreven ontwikkeling een aantal zones te beschrijven. Hierna is per zone een beschrijving te vinden. Op basis van de positie die de zone binnen de ruimtelijke structuur inneemt, de functionele analyse van het gebied en de beleidsuitgangspunten, is een aantal criteria voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd.



Kaartbeeld 6: zonering Haghorst

8.5.1 Haghorst centrumzone

Nabij het sluizencomplex op het kruispunt met de ontginningsweg en de Sint Josepstraat is een centrumgebied aanwezig. In dit gebied is een tweetal horecaondernemingen aanwezig. Ook is hier de kerk gelegen. Voor initiatieven in deze zone gelden de volgende criteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen kan in deze zone volstaan worden door het realiseren van woningen voor de actuele behoefte;
2. Nieuwe woningen mogen geen nieuwe belemmeringen opleveren voor andere functies in het gebied;
3. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;

4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe initiatieven voor het in stand houden van de in deze zone aanwezige voorzieningen, bijvoorbeeld de uitbreiding van een basisschool, ontmoetingsplek, ouderenwoningen of zorgvoorziening, zijn altijd mogelijk. Het inpassen van dergelijke initiatieven zullen begeleid worden door een stedenbouwkundige;
2. Nieuwe voorzieningen mogen er niet toe leiden dat ongewenste (milieutechnische) effecten zullen ontstaan voor woon,- en leefklimaat;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Alleen initiatieven op het gebied van werken en economie die het recreatief en toeristisch karakter van Haghorst versterken, kunnen een plaats krijgen in het centrumgebied;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.5.2 Haghorst woongebied

Aan de oostzijde van de Sint Josephstraat is het woongebied Holle Reyt gelegen. Dit woongebied heeft in tegenstelling tot de linten van Haghorst weinig visuele relatie met het omliggende landelijk gebied. Slechts op een paar plaatsen is nog zicht op het landelijk gebied. Aan de oostzijde van Haghorst wordt de nieuwe woonwijk "De Welder" gerealiseerd. De toetsingcriteria voor de Holle Reyt en De Welder zijn de volgende.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bestaande visuele relatie met het buitengebied gerespecteerd te blijven en bij voorkeur vergroot te worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Nieuwe wooninitiatieven voor de ontwikkeling van woningen voor mensen met een beperking, dienen een relatie te hebben met zorgvoorzieningen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe voorzieningen dienen in algemene zin over een lage dynamiek (weinig verkeersbewegingen en gebruikers) te beschikken;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2;
2. Een initiatief op het gebied van werken en economie moet beperkt blijven tot een beroep aan huis;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.5.3 Haghorst verbindend lint

Met de aanleg van het kanaal is de Sint Josephstraat de centrale as van Haghorst geworden. De ontwikkeling van Haghorst werd hiermee in zuidelijke richting ingezet. Voor dit lint gelden de volgende toetsingcriteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de maat van de gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;
3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;

4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe grootschalige commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen hierop is kleinschalige detailhandel (food- en non-food) en winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn binnen deze zone voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken zijn mogelijk tot maximaal milieucategorie 2;
2. De groei van bestaande bedrijvigheid is mogelijk mits een goed woon en leefklimaat voor de omliggende bebouwing gegarandeerd is;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.5.4 Haghorst landschapsverbinder

De Ontginningsweg en de Witvenstraat hebben een ruimtelijk visuele relatie met het landschap. Ze zijn van een lagere orde, qua verkeersintensiteit, dan de Sint Josephstraat. Voor beide landschapsverbinders gelden de volgende toetsingcriteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;

2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de maat van de gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;
3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen zijn winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken (met uitzondering van een beroep aan huis) moeten worden voorkomen;
2. De groei van bestaande bedrijvigheid dient voorkomen te worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.5.5 Haghorst sportvelden

Aan de zuidzijde van Haghorst is het sportterrein gelegen. De gemeente voorziet geen initiatieven waarvoor nadere toetsingcriteria nodig zijn. De gemeente hanteert de algemene beleidsuitgangspunten voor sportvoorzieningen zoals vermeld in het themabeleid onder hoofdstuk 4.

8.5.6 Haghorst bedrijventerrein "Wilhelminadijk"

Aan de noordzijde van Haghorst langs het kanaal is een clustering van bedrijven aanwezig. Deze locatie is op de overgang van de kern met het landschap gelegen. De volgende toetsingcriteria gelden voor dit gebied.

Ruimtelijk karakter

1. Bestaande bedrijven mogen groeien. Intensivering van de terreinen is mogelijk door een hoger bebouwingspercentage toe te staan. Het toestaan van een hogere bouwhoogte is om grote hoogteverschillen met de omliggende woningen te voorkomen niet wenselijk;
2. Op het moment dat uit een behoeftepeiling blijkt dat intensivering van de bestaande terreinen niet meer voldoende capaciteit biedt zal een nieuwe bedrijfslocaties elders in de gemeente Hilvarenbeek worden ontwikkeld. Uitbreiding van dit terrein moet voorkomen worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Voorzieningen op het gebied van toerisme en recreatie en horeca zullen op deze plek het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente niet versterken. Deze initiatieven dienen daarom voorkomen te worden;
2. Nieuwe initiatieven op het gebied van zorg, zijn op deze terreinen, mits ze gekoppeld zijn aan transformatie van het gebied naar woningbouw, mogelijk.
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen blijven uitbreiden binnen de kaders van het provinciaal beleid en milieuwetgeving;
2. Nieuwe bedrijven moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 3.2 en mogen geen extra milieuhinder opleveren voor de omliggende functies;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

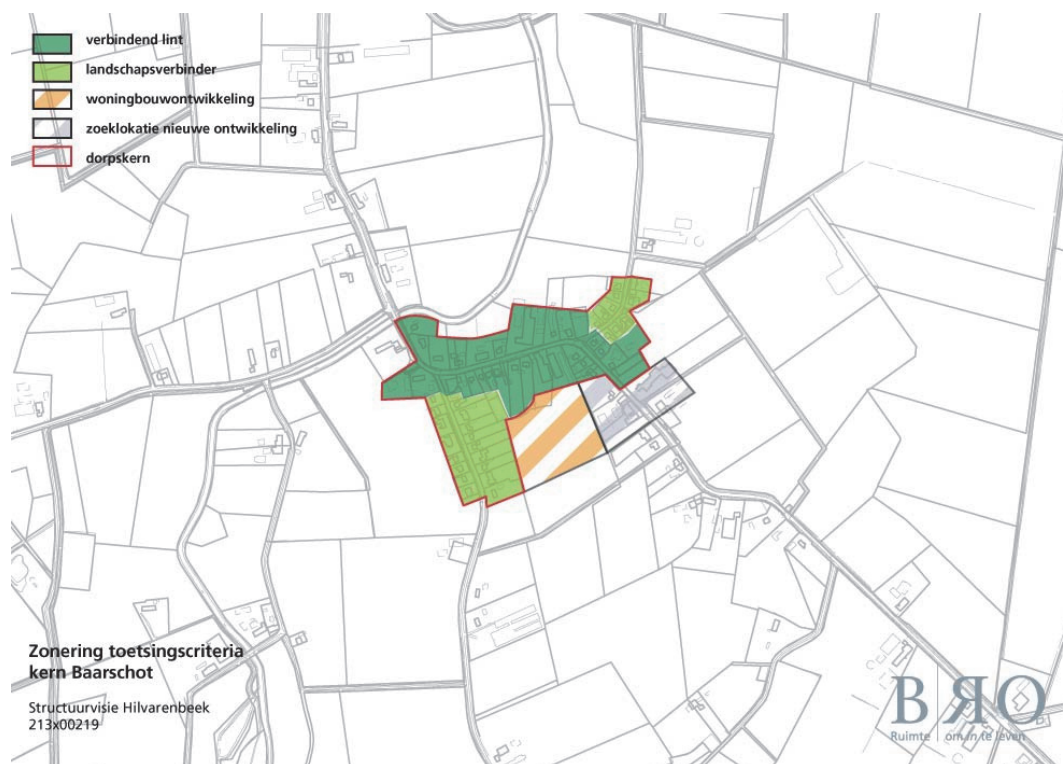
1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.5.7 Haghorst zoekgebied nieuwe ontwikkelingen

Deze zones zijn afkomstig uit het uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk van de provincie Noord-Brabant van 21 december 2004. In deze uitwerking van het streekplan zijn deze gebieden benoemd als "transformatie afweegbaar". De gemeente Hilvarenbeek zal de lokale behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen en woongebieden continu blijven onderzoeken. Op het moment dat na intensivering van bestaande bedrijfsterreinen behoefte is aan nieuwe bedrijfsterreinen zal hiervoor binnen het zoekgebied een nieuwe terrein worden aangelegd. Voor die tijd zal de gemeente al een studie hebben uitgevoerd naar de meest geschikte locatie. In deze studie zullen de bestaande waarden van het landschap en het ruimtelijk karakter in belangrijke mate meewegen.

8.6 Beschrijving Baarschot

Baarschot is de kleinste kern in de gemeente Hilvarenbeek. De kern bestaat vooral uit de Baarschotsestraat. Aan deze straat is een oude monumentale bierbrouwerij en enkele achttiende-eeuwse langgevelboerderijen gelegen. Vroeger was vooral landbouw een belangrijke bron van bestaan. Het agrarisch karakter is nog steeds goed zichtbaar. Tegenwoordig speelt ook de recreatie en toerisme een belangrijke rol. De hoofdstructuur bestaat vooral uit het verbindend lint van de Baarschotsestraat. Heikant en Van Dijcklaan verbinden de Baarschotsestraat met het landschap. In de oksel van Baarschotsestraat en Heikant is het nieuwe woningbouwplan Brouwershof gepland. Met de ontwikkeling van dit woningbouwplan zal Baarschot van een lint uitgroeien tot een kern. Hierna is per zone een beschrijving te vinden. Op basis van de positie die de zone binnen de ruimtelijke structuur inneemt, de functionele analyse van het gebied en de beleidsuitgangspunten, is een aantal criteria voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd.



Kaartbeeld 7: zonering Baarschot

8.6.1 Baarschot verbindend lint

De Baarschotsestraat is het lint dat Baarschot verbindt met Diessen en de zuidelijker gelegen kernen Westelbeers en Hoogeloon. Aan het lint wordt vooral gewoond. De agrarische functie is nog steeds aanwezig. Ook zijn er enkele horecavoorzieningen aanwezig. De volgende toetsingscriteria gelden in deze zone bij de afweging van nieuwe initiatieven.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de maat van gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;
3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe grootschalige commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen hierop is kleinschalige detailhandel (food en non-food) en winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn binnen deze zone voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken zijn mogelijk tot maximaal milieucategorie 2;
2. De groei van bestaande bedrijvigheid is mogelijk mits een goed woon en leefklimaat voor de omliggende bebouwing gegarandeerd is;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.6.2 Baarschot landschapsverbinder

De woonstraten Heikant en Van Dijkklaan verbinden de Baarschotsestraat met het landschap. De volgende toetsingcriteria hebben betrekking op nieuwe initiatieven in deze zone.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich in beperken tot de maat van gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van achtererven dient voorkomen te worden;

3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen zijn winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente;
2. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn voorstelbaar;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Nieuwe initiatieven op het gebied van economie en werken (met uitzondering van een beroep aan huis) moeten worden voorkomen;
2. De groei van bestaande bedrijvigheid dient voorkomen te worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

8.6.3 Baarschot woongebied

In de oksel van Baarschotsestraat en Heikant wordt het woningbouwplan Brouwershof gerealiseerd. Ten aanzien van deze plannen is een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan opgesteld. Ten aanzien van eventuele toekomstige initiatieven gelden de volgende toetsingcriteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bestaande visuele relatie met het buitengebied gerespecteerd te blijven en bij voorkeur vergroot te worden;
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen

1. Nieuwe wooninitiatieven voor de ontwikkeling van woningen voor mensen met een beperking, dienen een relatie te hebben met zorgvoorzieningen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Welzijn en voorzieningen

1. Nieuwe voorzieningen dienen in algemene zin over een lage dynamiek (weinig verkeersbewegingen en gebruikers) te beschikken;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Economie en werken

1. Een initiatief op het gebied van werken en economie moet beperkt blijven tot een "bedrijf aan huis";
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

9. TOETSINGCRITERIA BUITENGEBIED

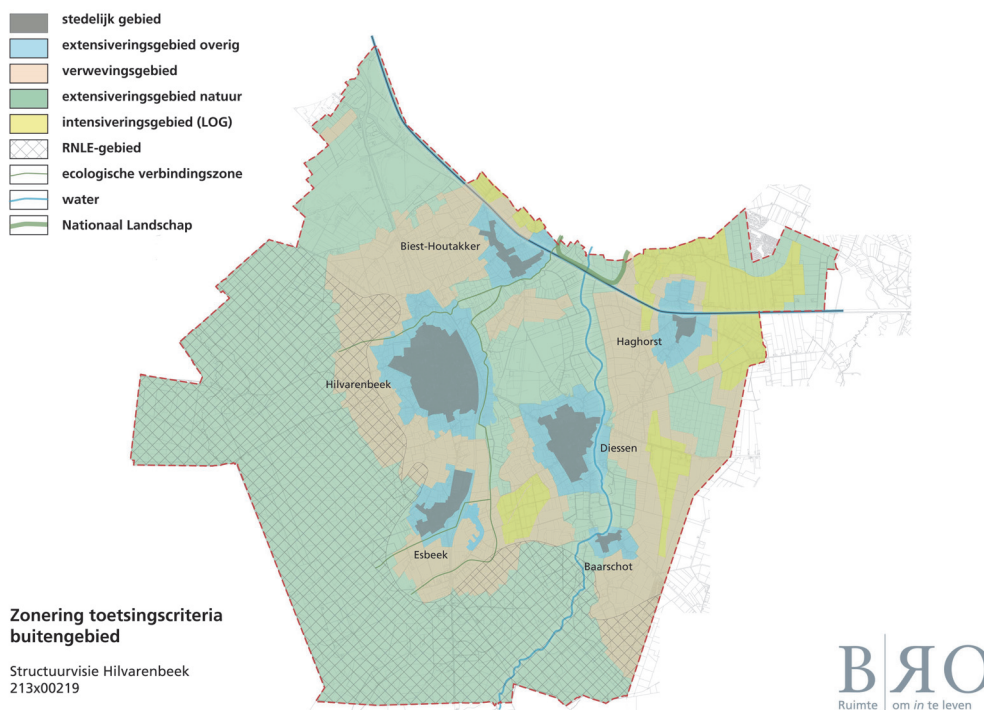
De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Hilvarenbeek. De agrarische sector is van grote betekenis voor de werkgelegenheid in de gemeente. Bovendien heeft deze sector van oudsher het ruimtelijk karakter van de gemeente en vooral van het buitengebied bepaald. De gemeente Hilvarenbeek beseft het belang van deze sector voor de werkgelegenheid en het ruimtelijk karakter van de gemeente. De gemeente heeft zich bij het beoordelen van initiatieven aangaande de agrarische sector voor een belangrijk deel te conformeren aan het beleid van hogere overheden zoals verwoord in het reconstructieplan Beerze-Reusel.

Op enkele aspecten zal de gemeente haar eigen beleid moeten formuleren. De gemeente zal dit in het toekomstig BIO-beleid en het op te stellen “bestemmingsplan buitengebied” verder uitwerken. In deze structuurvisie is reeds een aantal criteria verwoord voor de beoordeling van nieuwe initiatieven en de uitwerking van de bovengenoemde beleidsstukken.

Nieuwe initiatieven in het buitengebied zijn sterk verbonden met de agrarische sector. In de structuurvisie is gekozen om, in aansluiting op het reconstructieplan en met het oog op het op te stellen BIO-beleid en bestemmingsplan buitengebied, de initiatieven in het buitengebied te benoemen en te plaatsen binnen de zonering zoals genoemd in het reconstructieplan Beerze-Reusel.

De initiatieven in het buitengebied zijn onder te brengen in een vijftal groepen; 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. Op het gebied van wonen ziet de gemeente dat voor het beheer van natuurgebieden nieuwe landgoederen van belang kan zijn. Nieuw beleid ten aanzien van de landgoederen zal een plek krijgen in het bestemmingsplan buitengebied. Bij het formuleren van dit beleid zal betrokken worden de door de Werkgroep Kempische Landgoederen op te stellen toekomstvisie en de bestuurlijke besluitvorming daarover. Ook kunnen daarbij globale randvoorwaarden voor eventuele ontwikkelingen opgenomen worden, zoals behoud van de karakteristiek van de bestaande landgoederen, de duurzame instandhouding van de landgoederen, behoud ensemblewaarde gebouwen en het tegengaan van versnippering.

Per zone zoals genoemd in het reconstructieplan Beerze-Reusel zijn voor de vijf groepen toetsingcriteria opgesteld.



Kaartbeeld 8: zonering Buitengebied

9.1 Extensivering overig

Een van de zone's uit het reconstructieplan Beerze-Reusel is het extensiveringsgebied overig. Deze gebieden zijn veelal gelegen rond de dorpskernen. Toetsingscriteria voor nieuwe initiatieven zijn de volgende.

Initiatieven op het gebied van de agrarische bedrijvigheid of intensieve veehouderij (IV);

1. De gemeente zal geen medewerking verlenen aan initiatieven voor de groei van agrarische bedrijvigheid of IV. Eventuele bestaande bedrijven zullen niet verder kunnen groeien dan dat in het bestemmingsplan wordt toegestaan.

Nevenactiviteiten/ verbrede landbouw;

1. Een nevenactiviteit/ verbrede landbouw is mogelijk indien het geen externe effecten op de woon- en leefomgeving heeft, zoals verkeersaantrekkende werking en parkeren;
2. Een nevenactiviteit/verbrede landbouw is mogelijk indien wordt voldaan aan de wettelijk milieunormering;
3. Een nevenactiviteit/ verbrede landbouw is mogelijk binnen het bestaande bouwblok. Initiatieven die betrekking hebben op een wijziging van het erf, dienen landschappelijk te worden ingepast in de omgeving;
4. Een nevenactiviteit/ verbrede landbouw is mogelijk indien er sprake is van een functie gerelateerd aan de zorg, toerisme en/of recreatie of educatie;
5. Doorontwikkeling van de nevenactiviteit is mogelijk, mits landschappelijk aanvaardbaar en geen externe effecten optreden;
6. Een nevenactiviteit/ verbrede landbouw is mogelijk, mits de overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

1. Een nieuwe functie is mogelijk indien geen sprake is van negatieve externe effecten op de woon- en leefomgeving, zoals verkeersaantrekkende werking en parkeren;
2. Een nieuwe functie is mogelijk indien wordt voldaan aan de wettelijk milieunormering;
3. Een nieuwe functie is mogelijk binnen de bestaande bebouwing. Initiatieven die betrekking hebben op een wijziging van het erf, dienen landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Buitenopslag is hierbij niet toegestaan;
4. Een nieuwe functie is mogelijk indien er sprake is van wonen, zorg, kleinschalige ambachten/ bedrijvigheid, toerisme en/of recreatie of educatie;
5. Doorontwikkeling van de functie is mogelijk, mits landschappelijk aanvaardbaar en geen negatieve externe effecten optreden;
6. Overtollige bebouwing dient gesloopt te worden. Buitenopslag dient voorkomen te worden.

Kansen op het gebied van toerisme

Het beleid is gericht op het meewerken aan initiatieven op het gebied van (agro-)toerisme. Dit soort initiatieven ziet de gemeente als waardevolle aanvulling op het functioneren van het buitengebied. Bovendien vergroot een dergelijke vorm van toerisme de beleving van de kwaliteiten van het buitengebied.

Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, is het zaak dat het initiatief een waardevolle toevoeging zal zijn. Om dit te bewerkstelligen zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

1. Kleinschaligheid, passend binnen de grenzen ten aanzien van de schaal en omvang in combinatie met de omgeving;
2. Voorkomen van clustering en concentratie;
3. Voorkomen van belemmering voor omliggende functies;
4. Overtollige bebouwing dient gesloopt te worden.

Wonen

De gemeente heeft reeds enkele grootschalige nieuwe woningbouwplannen gepland in deze zone. “Gelderakkers” en “Laag Spul” aan de zuidzijde van Hilvarenbeek, “Vroonakker” bij Diessen, “De Welder” bij Haghorst, “Beverakkers IV” bij Biest-Houtakker, “Leeuwerik” II bij Esbeek en “Brouwershof” bij Baarschot. Nieuwe wooninitiatieven zullen beoordeeld worden met de volgende criteria.

1. Nieuwe wooninitiatieven dienen het ruimtelijk karakter van het landschap te versterken of een bijdrage te leveren aan natuurontwikkeling, aanleg van verbindingzones of versterking van RNLE (let op uitvoeringsparagraaf);
2. Nieuwe wooninitiatieven mogen rechten van bestaande (agrarische) bedrijven niet aantasten. Hierbij zal ook gekeken worden naar de invloedssfeer van bestaande bedrijven in andere zones (bijvoorbeeld verwevingsgebieden).

Ten aanzien van het ruimtelijk karakter, wonen, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit moet voldaan zijn aan de algemene beleidsuitgangspunten.

In het op te stellen BIO-beleid dat vertaald wordt in het bestemmingsplan buitengebied zal het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op basis van de hierboven gestelde criteria voor het extensiveringsgebied overig worden uitgewerkt.

9.2 Verwevingsgebied

Initiatieven op het gebied van de agrarische bedrijvigheid en/of intensieve veehouderij (IV);

1. Duurzame locaties in verwevingsgebieden zijn geschikte locaties om groei van IV een plek te bieden. Uitgangspunt hierbij is een bouwblok van maximaal 1,5 hectare. Slechts met ontheffing van gedeputeerde staten is doorontwikkeling mogelijk tot gezinsplus bedrijven en tot een effectief bouwblok van maximaal 2 hectare. De resterende oppervlakte tot 2,5 hectare kan worden ingevuld door de bedrijfswoning, bedrijfsgebonden mestverwerking, landschappelijke inpassing en een waterbergingsopgave;
2. Voor het benoemen van duurzame locaties hanteert de gemeente de “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij” en de uitbreiding op de handleiding van de Provincie Noord-Brabant;
3. Extra groei, buiten de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan van IV op locaties buiten Duurzame locaties en ontwikkeling van nieuwe IV buiten de duurzame locaties is niet mogelijk;
4. Aan wijziging en/of vergroting van agrarische bouwblokken zullen voorwaarden gesteld worden aan landschappelijke inpassingen.

Nevenactiviteiten/ verbrede landbouw:

1. In een verwevingsgebied is het mogelijk een nevenactiviteit of een activiteit in het kader van verbrede landbouw te starten, indien de activiteit nu en in de toekomst geen effecten heeft op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en het woon- en leefklimaat.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB):

1. In een verwevingsgebied is het mogelijk een nieuwe functie te starten, indien nu en in de toekomst geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en het woon- en leefklimaat;
2. Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf kan de vrijgekomen agrarische bebouwing omgezet worden naar niet agrarische functies, bijvoorbeeld woningbouw in kernrand-zone's clusters of linten mits overtollige bebouwing gesloopt wordt;
3. Bovenstaande zal verder worden uitgewerkt in het BIO-beleid dat vertaald wordt in het bestemmingsplan buitengebied.

Kansen op het gebied van toerisme

Het beleid is gericht op het meewerken aan initiatieven op het gebied van (agro-) toerisme. Dit soort initiatieven ziet de gemeente als waardevolle aanvulling op het functioneren van het buitengebied. Bovendien vergroot een dergelijke vorm van toerisme de beleving van de kwaliteiten van het buitengebied. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, is het zaak dat het initiatief een waardevolle toevoeging zal zijn. Om dit te bewerkstelligen zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

1. Kleinschaligheid, passend binnen de grenzen ten aanzien van de schaal en omvang in combinatie met de omgeving;
2. Voorkomen van clustering en concentratie;
3. Voorkomen van belemmering voor omliggende functies, nu en in de toekomst;
4. Overtollige bebouwing dient gesloopt te worden.

Wonen

1. Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf zal de gemeente de woonfunctie in vrijkomende agrarische gebouwen willen voorkomen, tenzij het nieuwe wooninitiatief niet conflicteert met bestaande (agrarische) functies.
2. Een en ander zal verder worden uitgewerkt in het BIO-beleid dat vertaald wordt in het bestemmingsplan buitengebied. Eea zal alleen gaan gelden in clusters en linten;
3. Er worden geen initiatieven op het gebied van wonen toegestaan op duurzame locaties.

RNLE-gebied:

RNLE-gebieden zijn gebieden met waardevolle natuur en/of waardevol landschap. Juist door hun onderlinge samenhang en verbondenheid zijn ze erg belangrijk. Ze overschrijden niet alleen de gemeentegrenzen maar ook de landsgrens. Doelstelling van de gemeente bij initiatieven in het RNLE-gebied is dat de versterking van de natuur en landschap voorop staat. Een deel van het verwevingsgebied ligt binnen het RNLE-gebied. Voor deze delen geldt naast de bovengenoemde toetsingcriteria dat het initiatief ook wordt afgewogen tegen de doelstelling van het RNLE-gebied.

Ten aanzien van het ruimtelijk karakter, wonen, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit moet voldaan zijn aan de algemene beleidsuitgangspunten.

In het op te stellen BIO-beleid en het bestemmingsplan buitengebied zal het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op basis van de hierboven gestelde criteria voor het verwevingsgebied nader worden uitgewerkt.

9.3 Extensivering groen

Deze zone beschrijft de natuurgebieden in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. In deze zone zijn de beken, bossen en andere gebieden met verhoogde natuurwaarden gelegen. Ook is in deze zone een RNLE-gebied (regionale natuur en landschaps-eenheid) gelegen. Nieuwe initiatieven zullen door de gemeente volgens de volgende criteria worden beoordeeld.

Initiatieven op het gebied van de agrarische bedrijvigheid of intensieve veehouderij (IV):

1. De gemeente zal geen medewerking verlenen aan initiatieven voor de groei van agrarische bedrijvigheid of IV. Eventuele bestaande bedrijven zullen niet verder kunnen groeien dan dat in het bestemmingsplan wordt toegestaan. Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf zal de gemeente sloop van de vrijgekomen agrarische bebouwing stimuleren. Dit zal ze doen door het aanreiken van bouw kavels voor woningbouw in kernrandzones clusters of linten. Dit zal verder worden uitgewerkt in het BIO-beleid en het bestemmingsplan buitengebied.

Nevenactiviteiten/ verbrede landbouw:

1. Een nevenactiviteit/ verbrede landbouw is mogelijk indien geen sprake is van negatieve externe effecten, zoals verkeersaantrekkende werking en parkeren. Het landschap is de dominerende factor;
2. Een nevenactiviteit/ verbrede landbouw is mogelijk binnen het bestaande bouwblok. Alle initiatieven die betrekking hebben op een wijziging van het erf, dienen landschappelijke te worden ingepast in de omgeving;
3. Een nevenactiviteit is mogelijk indien sprake is van een functie gerelateerd aan de zorg, toerisme en/of recreatie of educatie;
4. Doorgroei van de nevenactiviteit is niet mogelijk.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB):

1. Een nieuwe functie is mogelijk indien geen sprake is van negatieve externe effecten, zoals verkeersaantrekkende werking. Het landschap is de dominerende factor;
2. Een nieuwe functie is alleen mogelijk binnen het bestaande bouwblok. Alle initiatieven die betrekking hebben op een wijziging van het erf, dienen landschappelijk te worden ingepast in de omgeving;
3. Een nieuwe functie is mogelijk indien sprake is van een functie gerelateerd aan de zorg, toerisme en/of recreatie, educatie of verbrede landbouw;
4. Doorgroei van de (nieuwe) functie is niet mogelijk;
5. Overtollige bebouwing dient gesloopt te worden;
6. In geval negatieve effecten op bestaande ecologische, groene, of waterstructuren optreden zal geen medewerking worden verleend.

Kansen op het gebied van toerisme

Het beleid is gericht op het meewerken aan initiatieven op het gebied van (agro-)toerisme. Dit soort initiatieven ziet de gemeente als waardevolle aanvulling op het functioneren van het buitengebied. Bovendien vergroot een dergelijke vorm van toerisme de beleving van de kwaliteiten van het buitengebied. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, is het zaak dat het initiatief een waardevolle toevoeging zal zijn. Om dit te bewerkstelligen zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

1. Kleinschaligheid, passend binnen de grenzen ten aanzien van de schaal en omvang in combinatie met de omgeving;
2. Voorkomen van clustering en concentratie;
3. Voorkomen van belemmering voor omliggende functies;
4. Overtollige bebouwing dient gesloopt te worden;
5. Geen negatieve effecten op de bestaande aanwezige (natuur)waarden.

Wonen

De gemeente zal geen medewerking verlenen aan nieuwe wooninitiatieven.

RNLE-gebied:

RNLE-gebieden zijn gebieden met waardevolle natuur en/of waardevol landschap. Juist door hun onderlinge samenhang en verbondenheid zijn ze erg belangrijk. Ze overschrijden niet alleen de gemeentegrenzen maar ook de landsgrens. Doelstelling van de gemeente bij initiatieven in het RNLE-gebied is dat de versterking van de natuur en landschap voorop staat. Een deel van het extensiveringsgebied groen ligt binnen het RNLE-gebied. Voor deze delen geldt naast de bovengenoemde toetsingcriteria dat het initiatief ook wordt afgewogen tegen de doelstelling van het RNLE-gebied.

Ten aanzien van het ruimtelijk karakter, wonen, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit moet voldaan zijn aan de algemene beleidsuitgangspunten. In het op te stellen BIO-beleid en het bestemmingsplan buitengebied zal het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op basis van de hierboven gestelde criteria voor het extensiveringsgebied groen nader worden uitgewerkt.

9.4 Intensiveringsgebied (LOG)

De gemeente kent een aantal intensiveringsgebieden of landbouwontwikkelingsgebieden (LOG). Binnen deze zone is het voor de agrarische sector mogelijk te groeien of een nieuwe locatie te betrekken indien de bestaande locatie geen groei van het bedrijf meer toestaat. Ten aanzien van nieuwe initiatieven hanteert de gemeente de volgende criteria.

Initiatieven op het gebied van de agrarische bedrijvigheid of intensieve veehouderij (IV);

1. Deze gebieden zijn bij uitstek bedoeld om nieuwe initiatieven op bestaande locaties voor de groei van IV een plek te bieden. De bedrijven kunnen in deze zone ontwikkelen tot gezinsplus bedrijven en tot een effectief bouwblok van maximaal 2 hectare. De resterende oppervlakte tot 2,5 hectare

kan worden ingevuld door de bedrijfswoning, bedrijfsgebonden mestverwerking, landschappelijke inpassing en een waterbergingsopgave;

2. Aan wijziging en/of vergroting van agrarische bouwblokken zullen voorwaarden gesteld worden aan landschappelijke inpassing.

Nevenactiviteiten:

1. In een intensiveringsgebied is het niet mogelijk om een nevenactiviteit te starten.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB):

1. In een intensiveringsgebied is het niet mogelijk om een nieuwe activiteit / functie te starten.

Kansen op het gebied van toerisme

1. In een intensiveringsgebied is het niet mogelijk om een nieuwe activiteit / functie op het gebied van toerisme te starten.

Wonen

1. In een intensiveringsgebied zal de gemeente geen medewerking verlenen aan nieuwe wooninitiatieven.

Ten aanzien van het ruimtelijk karakter, wonen, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit moet voldaan zijn aan de algemene beleidsuitgangspunten.

In het op te stellen BIO-beleid en het bestemmingsplan buitengebied zal het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op basis van de hierboven gestelde criteria voor het intensiveringsgebied nader worden uitgewerkt.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Begrippenlijst

- Bebouwingslint
Een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.
- BIO-beleid (Buitengebied in ontwikkeling)
Op bepaalde plekken in het buitengebied wil de gemeente ruimere mogelijkheden bieden voor gebruik of uitbreiding van gebouwen. Daar moet wel een flinke verbetering tegenover staan van de kwaliteit van het buitengebied (o.a. milieuwinst of landschap). Veelal gaat het om gebieden die al intensiever bebouwd zijn. In het BIO-beleid werkt de gemeente dit nader uit.
- Breedtesporten
Onder de term breedtesport verstaan we alle sport die niet-professioneel en niet op topsport-niveau wordt beoefend. Daarnaast is breedtesport ook gericht op het inzetten van sport als middel bij het oplossen van maatschappelijke en sociale problemen (bijvoorbeeld sport als middelen om overlast van hangjongeren te voorkomen).
- Business-to-business
Bedrijven aan bedrijven. Meestal betreft het hier bedrijven die specifiek zaken doen met andere bedrijven. Voorbeelden hiervan zijn zakenbanken en hostingbedrijven die niet op de particuliere markt actief zijn.
- Business-to-consumer
Bedrijven aan consumenten. Meestal betreft het hier bedrijven die specifiek zaken doen met consumenten. Te denken valt aan supermarkten of kledingwinkels, maar ook reisbureaus gericht op particulieren en online boekzhandels vallen onder de definitie.
- Cluster
Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.
- CROW
CROW staat voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegbouw en de Verkeerstechniek. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De door CROW ontwikkelde richtlijn met parkeernormen wordt vrij algemeen toegepast. Ook Hilvarenbeek werkt volgens deze normering.
- Ecologische verbindingszone
Veelal langgerekte landschapselementen langs dijken, waterlopen, wegen, spoor- en vaarwegen, door middel waarvan de natuurgebieden met elkaar verbonden kunnen worden. Zij kunnen ook bestaan uit een reeks van kleine landschapselementen zoals bosjes, struwelen, houtsingels, ruigten, poelen of moerasjes.

- Kernrandzone
Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.
- Nevenactiviteiten
Het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen en die naast de agrarische activiteiten worden ondernomen.
- Opknapzone
Met een opknapzone wordt een deel van een dorpsrand aangeduid, waarvan het gemeentebestuur vindt dat die qua aanzicht verfraaid zou moeten of kunnen worden. De reden om deze zones te benoemen, is om voor die plekken een extra criterium te hebben voor de afweging van initiatieven.
- RNLE (Regionale natuur- en landschapseenheid)
Een gebied dat bestaat uit een of meer begeleid natuurlijke eenheden en kleinere bos- en natuurgebieden, met tussengelegen of omringende landbouwgronden.
- 2,5 bouwlaag
Twee bouwlagen met een derde bouwlaag onder de kap, dan wel twee bouwlagen met een derde, duidelijk terugliggende bouwlaag. 3,5 Bouwlaag wordt naar analogie van het voorgaande gedefinieerd.

Afkortingen

- VAB
Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen
- Wmo
Wet maatschappelijk ondersteuning
- Wro
Wet ruimtelijke ordening

Bijlage 2:

Relevante beleidsnota's

Relevante beleidsnota's

Algemene beleidsstukken

- Beleidsprogramma 2007 - 2010, *Hilvarenbeek*
- Woonzorgvisie, Heerlyckheit door vitaliteit, *gemeente Hilvarenbeek*
- Woningmarktonderzoek 2007
- Woonvisie gemeente Hilvarenbeek
- Toeristische visie Hilvarenbeek
- Welstandsnota
- Sneltoetscriteria welstandsnota
- Inbreidingsnotitie Hilvarenbeek
- Beleidsnotitie recreatiewoningen Hilvarenbeek
- Beleidsdocumenten Nationaal en Provinciaal ruimtelijk beleid

Beleidsstukken kern Hilvarenbeek

- Centrumplan Hilvarenbeek
- Bestemmingsplan Laag Spul
- Beeldkwaliteitplan Laag Spul

Beleidsstukken kern Diessen

- Bestemmingsplan Vroonakker III
- Beeldkwaliteitsplan Vroonakker III

Beleidsstukken kern Haghorst

- Bestemmingsplan De Welder

Beleidsstukken kern Baarschot

- Bestemmingsplan Brouwershof
- Beeldkwaliteitplan Brouwershof

Beleidsstukken buitengebied

- Reconstructieplan Beerze-Reusel, Provincie Noord-Brabant
- Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij, Provincie Noord-Brabant en de uitbreiding van de handleiding.

