



stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord

i.o.v. gemeente Hilvarenbeek

4 december 2012

Colofon

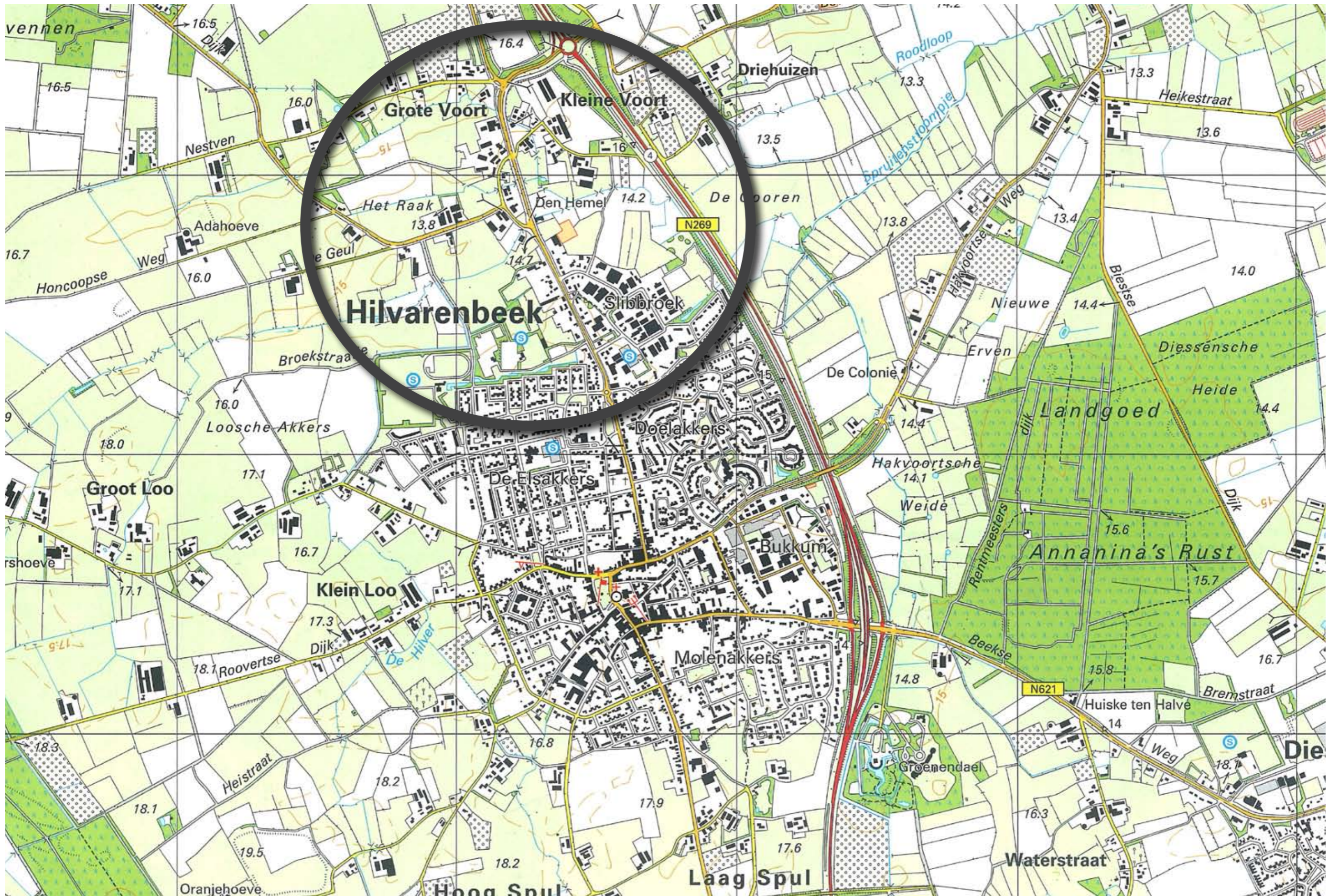
Project: Stedenbouwkundige visie
Hilvarenbeek Noord
Opdrachtgever: Gemeente Hilvarenbeek
Projectnr.: 01400.013
Datum: 4 december 2012

Dit stedenbouwkundige plan en de
opgenomen afbeeldingen zijn vervaardigd
door Compositie 5 stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35-37
4811 GB Breda
t 076 - 5225262
w www.c5s.nl
e info@c5s.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Leeswijzer	5
3.	Beschrijving en analyse van het plangebied	7
4.	Ruimtelijk beleid	10
5.	Initiatieven, wensen en ideeën	12
6.	Stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord	15



ligging plangebied

1. Inleiding

In de structuurvisie van de gemeente Hilvarenbeek is, aansluitend bij de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant, aan de noordzijde van de kern Hilvarenbeek de Roodloop aangewezen als een zone waar de ontwikkeling van ecologische waarden voorop staat. Daarnaast wordt in de gemeentelijke structuurvisie de noordelijke rand van de kern aangeduid als 'opknapzone'. Hiermee wordt beoogd een meer aantrekkelijke entree van het dorp te realiseren.

Voor het gehele plangebied leven ideeën omtrent de aanleg van een randweg, de ontwikkeling van een ecologische zone rondom de Roodloop, de mogelijke inpassing van een nieuwe sporthal ter vervanging van de Hispohal, de uitbreiding van het bedrijventerrein Slibbroek en de realisatie van woningen.

Teneinde te kunnen beoordelen of deze ideeën en initiatieven verenigbaar, dan wel in te passen zijn, is onderhavige stedenbouwkundige visie op Hilvarenbeek Noord vervaardigd. Deze visie verbeeldt de kansen en mogelijkheden die bij een integrale belangenafweging benut kunnen worden en kan sturing bieden aan (on)gewenste ontwikkelingen.

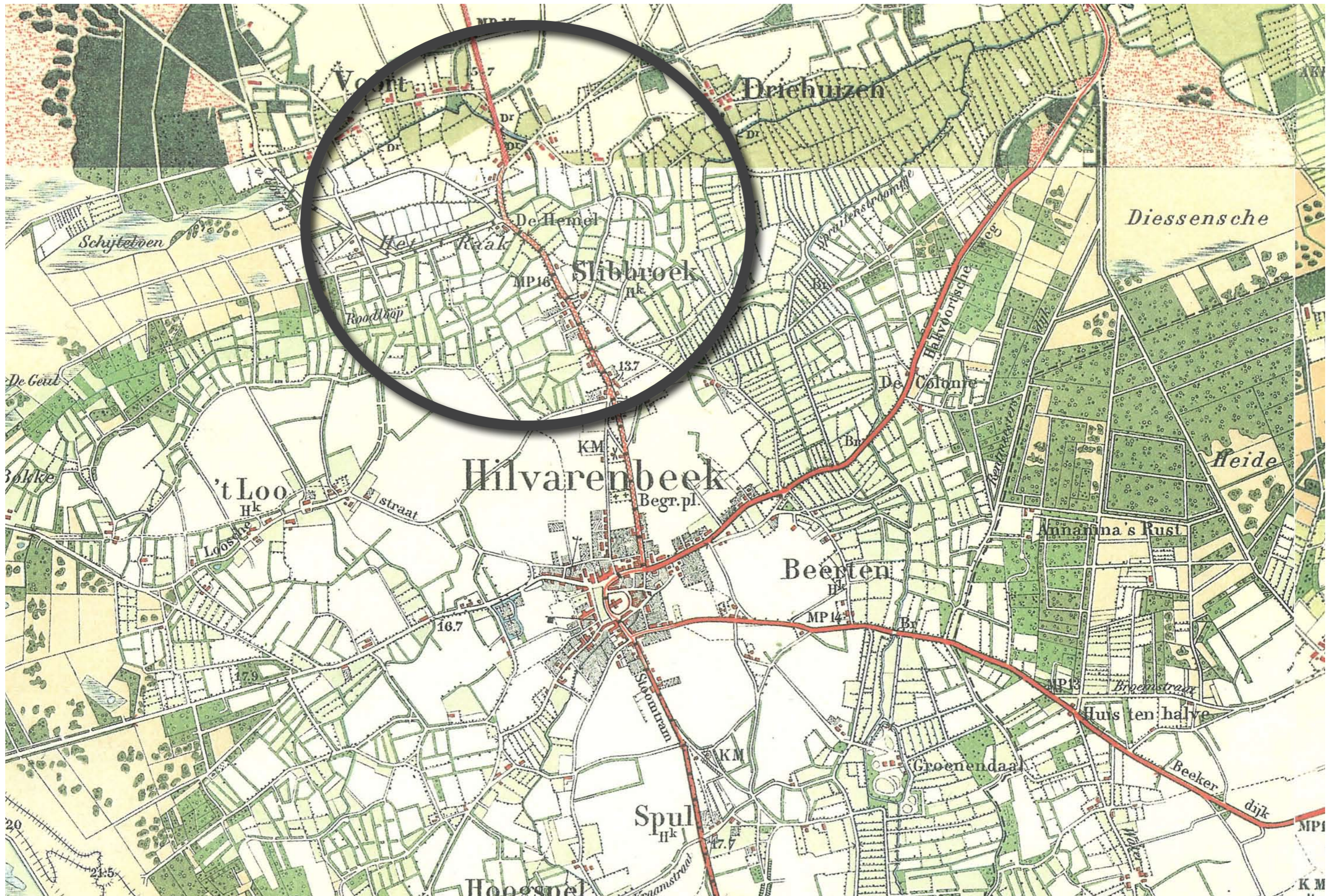
2. Leeswijzer

In het navolgende wordt een korte beschrijving van het plangebied, dat globaal gelegen is tussen de provinciale weg, de bebouwde kom en de Grote Voort, gegeven, waarna een uiteenzetting van het vigerende ruimtelijk beleid volgt. In hoofdstuk 5 worden de initiatieven, de wensen en de ideeën die boven het plangebied zweven, beschreven. Vervolgens worden tweetal modellen geschetst, waarbij de mogelijkheden, onmogelijkheden en kansen van de opgave in beeld worden gebracht.

Een korte evaluatie van deze modellen leidt tot een aanpassing van één van beide modellen, die als stedenbouwkundige visie is uitgewerkt. Deze visie wordt nader toegelicht aan de hand van enkele inrichtingsprincipes en een vogelvluchtperspectief.



het plangebied ter hoogte van Den Hemel



topografische kaart omstreeks 1900 met aanduiding plangebied

3. Beschrijving en analyse van het plangebied

De ontstaansgeschiedenis van het landschap in en rond het plangebied is goed te herleiden uit de historische topografische kaarten van omstreeks 1900. Op deze kaarten is het grondgebruik nog duidelijk herkenbaar volgend aan de natuurlijke condities. In grote lijnen komt dat er op neer dat op de overgangen tussen nat/laag en hoog/droog nederzettingen zijn ontstaan, die konden profiteren van zowel de nabijgelegen voor landbouw geschikte gronden als van de hooilanden in de beekdalen.

De toponiemen in het plangebied verwijzen nog steeds naar dit oorspronkelijk landschap. Slibbroek (broek staat voor moerasland) en de Grote Voort (een voorde is een doorwaadbare plek in een rivier of beek) zijn daar voorbeelden van.

Daar waar elders in Brabant de wegenstructuur veelal de hoger gelegen delen tussen de beekdalen volgt, ligt de Tilburgseweg, die Tilburg en Postel en de tussengelegen plaatsen met elkaar verbindt, haaks op de landschapsstructuur. Hierdoor wordt, komend vanuit het noorden, vanaf de rotonde in de provinciale weg, een aantal nog herkenbare landschapstypen doorsneden. In eerste instantie is dat de bebouwing aan de Grote Voort en de Kleine Voort. Dit betreft overwegend (historische) agrarische bebouwing, die daar vanwege de gunstige landschappelijke condities als gevolg van de aanwezige waterloop aan de zuidzijde, is gevestigd. Ook de bebouwing aan het oude tracé van de Tilburgseweg is hier waarschijnlijk een voortvloeijsel van.



180 graden panoramablik over het plangebied vanaf de provinciale weg



entree Hilvarenbeek vanaf de noordzijde met zichtlijn op de kerk

Dan volgt, ten zuiden van Den Hemel, het open landschap rondom het beloop van de Roodloop. De Roodloop zelf, aangemerkt als ecologische hoofdstructuur, is echter nauwelijks herkenbaar in het landschap. Ten zuiden van dit open landschap dient zich de eerste bebouwing van de dorpskern van Hilvarenbeek aan. Aan de oostzijde bevindt zich een tuincentrum, dat naast een grote loods ook bestaat uit enkele kassen. Aan de westzijde is in een historische pand het restaurant De Griek gevestigd. Verder richting het centrum van Hilvarenbeek wordt het bebouwingspatroon op een natuurlijke wijze geleidelijk aan verdicht. Achter deze bebouwing ligt aan de oostzijde

het bedrijventerrein Slibbroek en aan de westzijde zijn de grootschalige sportvoorzieningen gelegen.

Naast de mogelijkheid van het zicht op Hilvarenbeek over het lege landschap rondom de Roodloop, vormt de spits van de Sint-Petrus'-Bandenkerk een oriëntatiepunt: het weggedeelte van de Tilburgseweg tussen de beide aansluitingen van de Goirlesedijk richt zich exact op deze torenspits.



entree dorpskern met op de voorgrond het open landschap rondom de Roodloop

4. Ruimtelijk beleid

Provinciale normering

Het provinciale ruimtelijke beleid anno 2011 is verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). De SVRO, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de structuurvisie wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

In een aantal gevallen is in de SVRO gekozen voor het instrument 'planologische verordening', in Noord-Brabant bekend als de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde en op 1 maart 2011 in werking getreden geïntegreerde Verordening Ruimte Noord-Brabant (fase 1 en fase 2) bindt planologische regimes aan gemeentelijke

besluitvorming. De planologische regimes die van invloed zijn op het onderhavige gebied betreffen het bestaand stedelijk gebied, het extensiveringsgebied, het reserveringsgebied waterberging, de ecologische hoofdstructuur, het zoekgebied voor ecologische verbinding-zones, het attentiegebied ehs, het zoekgebied voor behoud en herstel watersy-stemen, de groenblauwe mantel en de vlakken cultuurhis-torie.

Ter plaatse van het plangebied heeft een cumulatie van planologische regimes plaatsgevonden. Meerdere regimes hebben geen ontwikkelingsgericht karakter, maar zijn gericht op het conserveren van de bestaande situatie. Hierin zijn regels opgenomen die strekken tot het verwezenlijken, behouden en beheren van natuur- en landschapswaarden. Het toevoegen van bebouwing buiten het bestaand stedelijk gebied is gebonden aan motiveringsverplichtingen juncto art. 2.1 inzake zorgvuldig ruimtegebruik en juncto art. 2.2 inzake de rood-met-groen koppeling.



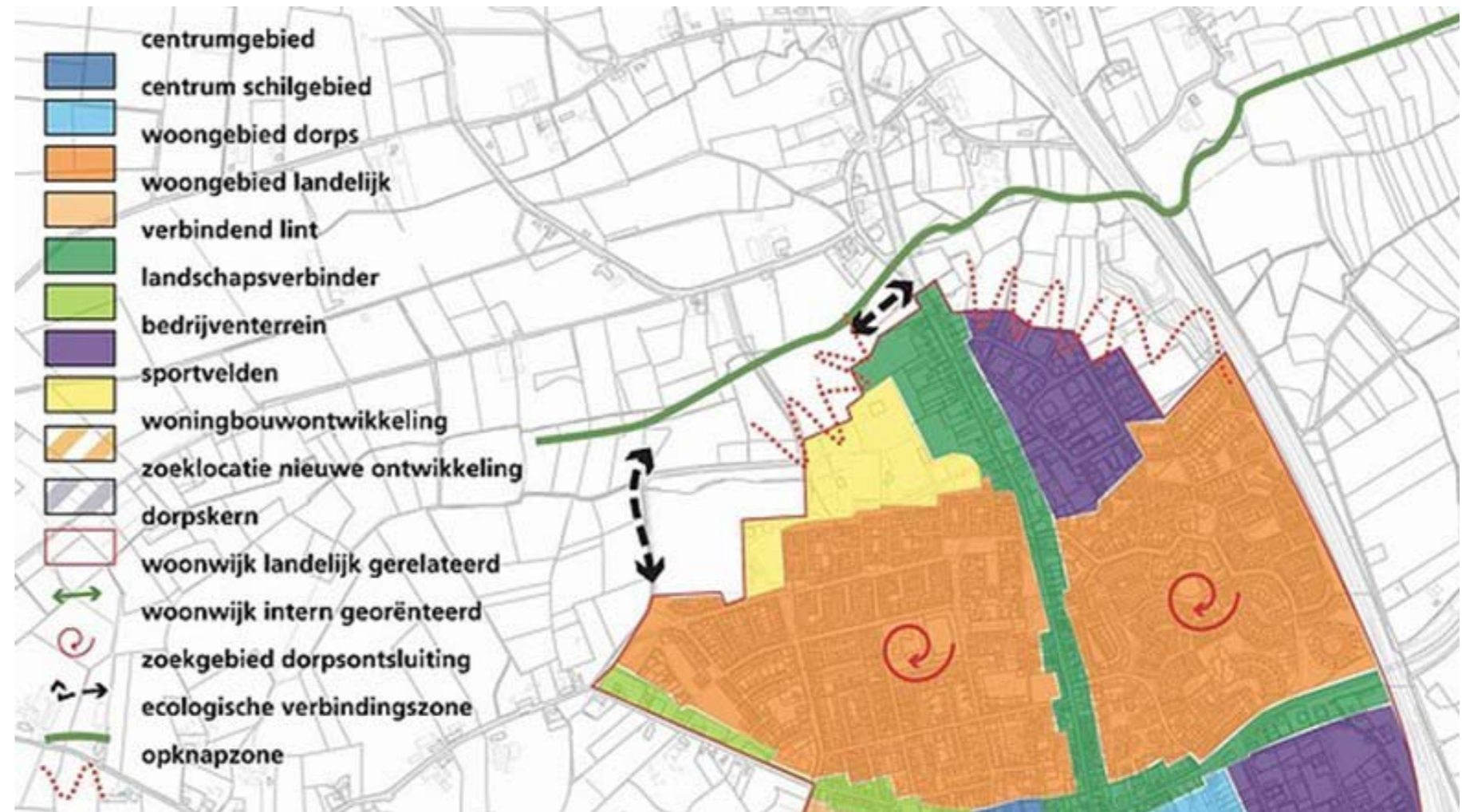
verordening ruimte: stedelijk gebied



verordening ruimte: ecologie

Gemeentelijk beleid

In zijn vergadering van 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. De gemeente zet in de visie in op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied. Initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit houdt in dat moet worden voorkomen dat er grote schaalverschillen met de omgeving worden veroorzaakt in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuur. In het buitengebied dient te worden voorkomen dat ontwikkelingen het robuuste karakter van het landschap en ecologische verbinding-zones verstoren, ontwikkelingen de overgang tussen dorp en landschap harder maken en ontwikkelingen ertoe leiden dat dorpen aan elkaar groeien. Het onderhavige plangebied is in de visie aangeduid als 'extensiveringsgebied overig' en als 'opknappzone'. In deze laatste zone ziet de gemeente een eventuele toekomstige ontwikkeling in combinatie met een noordelijke dorpsontsluiting als kans om het ruimtelijk karakter op deze plaats te verbeteren. Deze locatie is een belangrijke entree voor de kern Hilvarenbeek.



uitsnede structuurvisie Hilvarenbeek

5. Initiatieven, wensen en ideeën

Zoals bij de inleiding al geschreven, leven voor het plangebied verscheidene initiatieven, wensen en ideeën. Hieronder volgt een beknopte opsomming van de verschillende onderwerpen.

verbeteren entree van Hilvarenbeek

De entree van Hilvarenbeek aan de noordzijde is ruimtelijk gezien niet optimaal. Er is geen sprake van een mooie entree naar het dorp. Verkeerskundig is een onduidelijke situatie ontstaan en de beleving en het zicht zijn rommelig te noemen. Er is een als ecologische hoofdstructuur aangewezen watergang (de Roodloop) aanwezig, die echter nauwelijks zichtbaar is. Ruimtelijk gezien kunnen kwaliteiten worden geboden, waardoor de entree van de kern aantrekkelijker wordt.

ecologische hoofdstructuur en verbindingzone

De Roodloop ten noorden van de kern Hilvarenbeek is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. De daarop aantakende watergang ten noorden van de Roodloop, wordt in de Verordening Ruimte aangeduid als zoekgebied voor een ecologische verbindingzone. Beiden zijn zoekgebied

voor behoud en herstel van watersystemen.

Door aandacht te besteden aan de inrichting van de ecologische verbindingzone en de inrichting rondom de Roodloop kan de entree van Hilvarenbeek verbeterd worden.

verkeersstructuur

Aan de oostzijde van Hilvarenbeek is de provinciale weg gelegen. Aan de west- en zuidzijde ontbreken invalswegen. Veel verkeer komt Hilvarenbeek binnen via de rotonde op de provinciale weg en de Tilburgseweg ten noorden van Hilvarenbeek. Daarnaast komt er verkeer van de Goirlesedijk, die aansluit op de Tilburgseweg. Dit zorgt voor onduidelijke situaties ter plaatse van de dorpsrand. Daarnaast is er geen logische route voor landbouwverkeer. Dit resulteert in grote landbouwvoertuigen door de smalle straten in het centrum van Hilvarenbeek.

Een mogelijke oplossing voor deze problematiek zou een randweg kunnen zijn. Een mogelijk knelpunt voor een randweg is de aanwezigheid van de ecologische hoofdstructuur rondom de Roodloop. Een en ander laat zich wellicht minder goed combineren.

opknapzone

In de structuurvisie is de noordzijde van de kern Hilvarenbeek aangeduid als 'opknapzone'. De gemeente heeft de wens om in deze zone het ruimtelijke karakter en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De locatie vormt een belangrijke entree van het dorp. Het opknappen zal in samenspraak moeten gebeuren met grondeigenaren en de provincie.

De opknapzone heeft geen exacte begrenzing, maar is gelegen aan de noordzijde van Hilvarenbeek. Een eventuele toekomstige ontwikkeling in combinatie met een eventuele noordelijke dorpsontsluiting kan gezien worden als een kans om het ruimtelijk karakter op deze plek te verbeteren.



Rommelige aanblik dorpsrand Hilvarenbeek vanaf de N269

uitbreiding

Aan de noordzijde van de kern Hilvarenbeek zijn ruimtelijk gezien wellicht nog uitbreidingsmogelijkheden. Dit geldt voor zowel woningbouw als voor bedrijventerrein. Bij uitbreidingsplannen dient echter wel rekening gehouden te worden met de behoefte aan woningen en/of bedrijventerrein. De behoefte aan bedrijventerrein (circa 4 hectare) lijkt vooralsnog meer pregnant dan de behoefte aan woningen. Daarnaast geldt dat de in regionale afspraken vastgelegde richtgetallen woningbouw voor de gemeente Hilvarenbeek ook nauwelijks ruimte bieden voor de realisatie van nieuwbouwwoningen.

initiatieven

Meerdere grondeigenaren in het gebied hebben plannen voor ontwikkelingen op hun eigen terrein kenbaar gemaakt. Deze initiatieven hebben veelal betrekking op de realisatie van woningen. Zoals hiervoor is aangegeven zijn er ruimtelijk gezien mogelijkheden, maar is er sprake van een actualisering van de woningbehoefte op provinciaal, regionaal en ook lokaal niveau. Hierdoor is een bijstelling van de richtgetallen woningbouw gemeentebreed noodzakelijk en dus ook in het gebied Hilvarenbeek Noord.

zoeklocatie sport

In het collegeprogramma is opgenomen dat er onderzoek gedaan moet worden naar een alternatieve locatie voor de Hispohal. In de gedachtevorming over de visie Hilvarenbeek Noord dient bekeken te worden of er ruimtelijk gezien mogelijkheden zijn voor een sporthal in het plangebied.



plangebied ten noorden van Slibbroek met links de kassen van het tuincentrum



stedebouwkundige visie Hilvarenbeek Noord

6. Stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord



rotonde Tilburgseweg + dorpsontsluiting 'randweg'



ontwikkeling ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone



woningbouwlocatie



nieuw bedrijventerrein



zoeklocatie nieuwe sporthal



(agrarische) geclusterde bebouwing



zichtlijn op kerktoren Sint-Petrus'-Bandenkerk



(te ontwikkelen) recreatieve routes



nieuwe ontsluiting Doelakkers



vista's over het landschap

De afbeelding op de linkerpagina geeft de stedenbouwkundige visie op Hilvarenbeek Noord weer. Door de realisatie van een rotonde aan de noordrand van de dorpskern, ter hoogte van het huidige tuincentrum kan aan weerszijden een nieuwe ontsluiting gerealiseerd worden. Deze ontsluitingswegen, die tevens de nieuwe begrenzingen van de bebouwde kom vormen, ontsluiten aan de oostzijde het bedrijventerrein Slibbroek en de woonbuurt Doelakkers en aan de westzijde in eerste instantie de (nieuwe) sportvoorzieningen en enkele nieuwe woningen. Naast de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur bij de Roodloop, wordt ook ingezet op eenzelfde ontwikkeling rondom de waterloop ten noorden van de Roodloop. Door deze ingrepen worden de aanwezige landschappelijke kenmerken versterkt en benadrukt: De bebouwde kom is scherper begrensd en de overgang richting het agrarische bebouwingscluster ten noorden van Den Hemel wordt geaccentueerd door de openheid van het landschap rondom de Roodloop.

Op de volgende pagina's zijn twee indicatieve verkavelingsschetsen opgenomen voor de nieuwe dorpsrand aan de noordzijde van Hilvarenbeek. Deze schetsen geven een globaal inzicht in het te realiseren programma en het ruimtelijk beeld van de nieuwe dorpsentree.

Aansluitend bij de bestaande woningen aan de Tilburgseweg worden vrijstaande dan wel twee-onder-een-kap woningen langs de nieuwe 'randwegen' gesitueerd. Richting het oosten kan dan de kleur geleidelijk aan verschieten van rood (woningen) naar paars (bedrijven). Afhankelijk van de nader te bepalen behoefte kan het ruimtebeslag voor bedrijven toe- of afnemen. In de tekening van de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met de ontwikkeling van circa 4 hectare bedrijventerrein.



indicatieve verkaveling nieuwe dorpsrand, met inpassing sporthal



indicatieve verkaveling nieuwe dorpsrand, zonder sporthal (de luchtfoto is de bestaande situatie)



samenvatting stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord