

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

cvk Breda 20083802

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Kern Hilvarenbeek”

Projectnummer: 131386

Datum: augustus 2013

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Kern Hilvarenbeek”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0798.KernHilvarenbeek-OH01
d.d. : 28-08-2014

Status: Onherroepelijk

Toelichting



INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	HET PLAN	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	Functionele opbouw	11
2.4	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie	12
2.5	Ontwikkelingen	19
3	WIJZE VAN BESTEMMEN	20
3.1	Algemeen	20
3.2	Inleidende regels	22
3.3	De bestemmingen	22
3.4	Overige regelingen	26
4	UITVOERBAARHEID	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Beleid	27
4.3	Milieu	33
4.4	Ecologie	37
4.5	Water	38
4.6	Leidingen	40
4.7	Archeologie	40
4.8	Molenbiotoop	42
4.9	Beschermd dorpsgezicht en monumenten	43
4.10	Cultuurhistorie	45
4.11	Verkeer en parkeren	45
4.12	Economische haalbaarheid	46
5	DE PROCEDURE	47
5.1	Overleg	47
5.2	Inspraak	47
5.3	Zienswijzen	47
5.4	Bestuurlijke lus	48

Bijlagen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 29 januari 2009 werd het bestemmingsplan Centrum en Bebouwingslinten, Hilvarenbeek door de gemeenteraad vastgesteld. Op 24 november 2010 resulteerde de behandeling van het bestemmingsplan door de Raad van State in algehele vernietiging van het plan. Voornaamste reden was de onuitvoerbaarheid van de bestemming "centrum". Gevolg is dat voor het grootste deel van het plangebied thans weer het bestemmingsplan Centrum Hilvarenbeek van 1991 van toepassing is.

Mede gezien de actualiserings- en digitaliseringsverplichting heeft de gemeente opdracht gegeven het bestemmingsplan opnieuw integraal te herzien, met als nieuwe plannaam bestemmingsplan "Kern Hilvarenbeek".

Alvorens dit plan op te stellen zijn de beleidsuitgangspunten en met name die welke ten grondslag liggen aan de bestemming "centrum" en de juridische uitwerking daarvan, nogmaals tegen het licht gehouden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan. De toelichting besteedt tevens aandacht aan enkele andere relevante aspecten, zoals de plangrens, de nieuwe ontwikkelingen welke worden meegenomen en de manier waarop de cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd.

1.2 Ligging plangebied

De plangrens komt in hoofdlijnen overeen met die van het vernietigde bestemmingsplan "Centrum en bebouwingslinten Hilvarenbeek. Op onderdelen wordt het plangebied afgestemd op:

- De grens van het bestemmingsplan buitengebied. Aan de Gelderstraat/Molenstraat zijn meegenomen het brandstoffenverkooppunt/groothandel/molenstomp. De nieuwe grens is hier tevens de grens van het stedelijk gebied volgens de provinciale verordening.
- De grens van de recent geactualiseerde bestemmingsplannen "Woongebieden en bedrijventerreinen" (onherroepelijk) en "Johanna van Brabantlaan" (onherroepelijk).
- Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden buiten het beschermd dorpsgezicht is de plangrens ter hoogte van de aangrenzende linten/straten uitgebreid. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestemmingsvlakken uit het bestemmingsplan "Woongebieden en bedrijventerreinen".
- Eventueel direct aan het plangebied grenzende nieuwe initiatieven.

- Zo wordt het nieuwe centrumplan Hilverhof met de aangrenzende bestaande panden aan de Gelderstraat en Diessenseweg buiten het plan gelaten; evenals de gronden, betrokken bij de “Visie Hilvarenbeek Noord”.
- Het vastgestelde bestemmingsplan “Cantorijstraat” is opgenomen in het onderhavige plan. Daarnaast is het achterliggende gebied van de panden Vrijthof 13 tot en met 18 bij het plan getrokken.
- Eventueel direct aan het plangebied grenzende mee te nemen verzoeken van particulieren die voldoen aan de hierna genoemde criteria.
 - De aanvraag moet uiterlijk op 8 juli 2011 bij de gemeente binnen zijn gekomen.
 - Uit de aanvraag moet blijken waarom het initiatief belangrijk/noodzakelijk voor de aanvrager en/of de gemeente is.
 - Bij de aanvraag moet een schetsplan of een bestemmingsplankaart van het initiatief gevoegd worden.
 - Het college moet een positief besluit nemen over het initiatief.
 - Na een positief besluit van het college moeten de volgende onderzoeken worden aangeleverd:
 - o Akoestisch onderzoek
 - o Flora en fauna onderzoek
 - o Bodemonderzoek
 - o Archeologisch onderzoek
 - o Onderzoek naar luchtkwaliteit
 - o Milieu onderzoek
 - o Hydrologisch onderzoek
 - o Onderzoek naar externe veiligheid
 - Voor 1 januari 2012 moet het verzoek positief beoordeeld zijn door het college en het schetsplan/plankaart en alle onderzoeken moeten door de gemeente gecontroleerd en akkoord bevonden zijn.
 - Alle kosten voor de benodigde onderzoeken en het schetsplan of de plankaart zijn voor de rekening van de initiatiefnemer.
 - Tevens wordt er een vast bedrag van € 4.000,00 voor de ambtelijke kosten en procedurekosten van het bestemmingsplan in rekening gebracht.

Er zijn 8 verzoeken binnengekomen en deze zijn alle op grond van deze criteria afgewezen.

Onderstaande kaart toont globaal het plangebied.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt nadat het van kracht geworden is, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen, hieronder genoemd:

- Bestemmingsplan "Centrum Hilvarenbeek" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 26 maart 1992, goedgekeurd op 3 september 1992 en van kracht geworden op 5 november 1992;
- Bestemmingsplan "Varkensmarkt", vastgesteld door de raad op 22 oktober 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 februari 1983;
- Bestemmingsplan "Plan in hoofdzaken" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 26 september 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 maart 1966;
- Bestemmingsplan "De Elst" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 26 september 1968 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 oktober 1969;

- Bestemmingsplan "Partiële herziening De Elst" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 9 juli 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 januari 1993 en bij Koninklijk Besluit op 22 juni 1995;
- Bestemmingsplan "Kom 1959" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 13 augustus 1959 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 januari 1963;
- Bestemmingsplan "Doelakkers 1980" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 26 februari 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 april 1982;
- Bestemmingsplan "Buitengebied Hilvarenbeek" (gedeeltelijk), vastgesteld op 27 februari 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 april 1987;
- Bestemmingsplan "De Roodloop" (gedeeltelijk), vastgesteld op 22 oktober 1992 en goedgekeurd op 2 maart 1993;
- Bestemmingsplan "Bukkum" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 25 februari 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 november 1982;
- Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Slibbroek" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 25 februari 1982, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 augustus 1983 en bij Koninklijk Besluit op 12 juni 1986;
- Bestemmingsplan "Molenakkers-Noord" (gedeeltelijk), vastgesteld op 26 april 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 maart 1980;
- Bestemmingsplan "Kom Zuid-Westkant" (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad op 26 maart 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 1992, van kracht geworden op 6 september 1993;
- Bestemmingsplan "Centrum Hilvarenbeek, partiële herziening Paardenstraat/Bloemenstraat en omgeving", vastgesteld door de raad op 29 september 2005, goedgekeurd op 18 april 2006;
- Bestemmingsplan "Cantorijstraat", vastgesteld door de raad op 29 maart 2012.

Voorliggend plan herzielt tevens alle uitwerkingen, wijzigingen, herzieningen en alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO op de bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 “Het plan” dat het hart vormt van dit bestemmingsplan. Hierin worden de kenmerken van het gebied beschreven en daarnaast wordt binnen het beheerskader, dat de doelstelling is van dit plan, aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt. Aan het beheersen liggen planologische afwegingen ten grondslag.

In hoofdstuk 3 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt nader toegelicht hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld milieu, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan zal doorlopen.

2 HET PLAN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het plan vanuit planologische en stedenbouwkundige optiek inhoudt. Hiertoe wordt eerst kort de historische ontwikkelingsgeschiedenis van het centrum van Hilvarenbeek beschreven en wordt aangegeven welke cultuurhistorische waarden nog aanwezig zijn (§2.2). Vervolgens wordt nader ingegaan op welke functies zich binnen het plangebied bevinden (§2.3). Daarna wordt aangegeven wat de planologische gedachte is achter de bestemmingssystematiek die in het plan is opgenomen. Deze paragraaf 2.4 vormt daarmee de beleidsmatige motivering voor de manier waarop het plangebied beheerd gaat worden. Tot slot komen in de laatste paragraaf (§2.5) enkele ontwikkelingen aan de orde. Dit zijn geen nieuwe ontwikkelingen, maar bestaande bouwmogelijkheden die in dit plan worden overgenomen.

2.2 Historische ontwikkeling

Typologie nederzetting

Hilvarenbeek behoort tot de variant van de esdorpen die op de oude hoge akkercomplexen voorkomt. De bewoners leven in buurtschappen die verspreid over het landschap zijn gelegen. Rond de buurtschappen bevinden zich kleine akkers. In één van de buurtschappen worden de kerk en ook andere voorzieningen gebouwd. Dit buurtschap ontwikkelt zich tot centrum.



Ter plaatse van de Vrijthof en de Varkensmarkt is aldus het huidige Hilvarenbeek ontstaan. In de Romeinse tijd is hier reeds een bebouwingsvorm aanwezig rondom een zogenaamde Merovingische of Frankische plaats. De Paardenstraat, Gelderstraat en de Varkensmarkt vormen ongeveer de begrenzing van deze "plaatse". Aan de zuidkant van dit gebied stroomt de Hilver.

Vermoedelijk in de elfde of begin twaalfde eeuw wordt binnen dit gebied een kerk gebouwd. De toren bevindt zich ongeveer in het midden van de huidige kerk. In 1157 wordt de kerk verheven tot kapittelkerk, Hilvarenbeek neemt daarmee een belangrijke plaats in de toenmalige bestuursvorm van de Rooms-katholieke kerk in.

Aanleg Vrijthof

In de daarop volgende periode maakt het dorp perioden van bloei en verval door. Het verval gaat gepaard met afbraak en vernieling van een aantal panden. In de bloeiperioden wordt daarentegen de structuur en ruimtelijke opbouw van het dorp versterkt.

In één van de bloeiperioden wordt de kerk uitgebreid. Ruimte voor uitbreiding kan alleen worden gevonden door de bebouwing die zich voor de kerk bevindt, af te breken. Herbouw van deze gevelwand vindt circa 100 meter in westelijke richting plaats. De herbouw is omstreeks 1530 voltooid.

Door deze belangrijke structurele ingreep ontstaat een nieuwe gemeenschappelijke ruimte, omsloten door een kerk, de reeds bestaande bebouwing langs de Koestraat, de Wouwerstraat en de "nieuwe" gevelwand. Deze ruimte, het huidige Vrijthof, was eenvoudig afsluitbaar op de vier hoekpunten en biedt een goede bescherming tegen mogelijke plundersaars.

Op deze plaatse wordt ook een drinkplaats voor vee aangelegd voorzien van stromend water door een gegraven verbinding van de Wouwer naar de Paardenstraat. Aan het einde van de Varkensmarkt komen beide beken tezamen.

Na de aanleg van de nieuwe "Plaatse" kan de oude voor andere doeleinden worden benut. Rondom de kerk wordt aldus bebouwing opgericht, aan de oostzijde staat deze bebouwing ten dienste van de ouderenzorg en de opvang van wezen en weduwen. Aan de Vrijthof daarentegen woont en werkt de plaatselijke bevolking als een autonome gemeenschap. Er ontstaat een bloeiend bestaan in de handel, ambachten en herbergen.

Na de Vrede van Munster in 1648 wordt de kerk ingericht voor de Protestantse erediensten. In 1799 wordt de kerk weer overgedragen aan de Katholieken. De huidige Nederlands Hervormde Kerk wordt in het jaar 1809 in gebruik genomen. In dat jaar wordt ook de voor deze kerk gelegen poel gedempt.

Na 1850 ontwikkelt zich aanvullend op de ambachtelijke bedrijvigheid enige nijverheid, zoals timmerbedrijfjes, graanmaalderijen, leerlooierijen, schorsmaalderijen, schoen- en sigarenmakerijen. Deze bedrijfjes zijn veelal aan beide beekjes gelegen. Deze beekjes zijn nu overkluisd en van de oorspronkelijke bedding afgesneden. Uit de periode na 1850 dateren ook de eerste keiverhardingen van de voornaamste hoofdstraten.

20e eeuwse ontwikkelingen

Tot de Eerste Wereldoorlog behoudt Hilvarenbeek de structuur en bebouwing van de wederopbouw in de periode 1609-1621 en die na de grote dorpsbrand in 1792. In 1925 wordt op iets grotere schaal nieuwbouw gepleegd: de Bloemenstraat wordt aangelegd en bebouwd. De al eerder genoemde nijverheid in de schoenenindustrie breidt zich uit tot fabrieksvorm. Een aantal nieuwe voorzieningen wordt aangelegd, zoals elektriciteitsvoorzieningen, nieuwe bestratingen, verbetering van de wegen naar Tilburg en het achterland. Van belang was met name de tramverbinding Tilburg-Turnhout door het dorp, waarbij Hilvarenbeek een beperkte overslagfunctie krijgt.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de functie, de structuur en het aanzicht van het dorp sterk veranderd. De leder-, schoen-, en sigarenindustrie en de vele ambachtelijke bedrijfjes die de basis vormen van het bestaan van de bevolking tot ongeveer 1950, zijn verdwenen. In deze periode wordt de gesloten dorps situatie geleidelijk opengemaakt. De jongeren gaan op school in Tilburg en de ouderen vinden elders werk, veelal ook in Tilburg. Er vindt als gevolg van suburbanisatie een instroming plaats van nieuwkomers vooral uit de zogenaamde middengroepen. De nieuwbouw wordt afgestemd op de vaak individuele woonwensen van deze nieuwkomers.

In deze periode vinden ook de grote uitbreidingen plaats en daarmee wordt de structuur en het aanzien van Hilvarenbeek gewijzigd. Na de kleinschalige nog op de plaatselijke behoefte afgestemde uitbreidingsplannen achter "De Valk" en in "'t Loo" verrijzen in de zestiger jaren de suburbane woonbuurten. Deze woonbuurten sluiten steeds aan op twee oudere structuurwegen, waardoor het dorp Hilvarenbeek een concentrische opbouw verkrijgt met de Vrijthof als middelpunt. Achtereenvolgens worden het industrieterrein Bukkum en de woonbuurten Elsackers, De Elst, Molenackers en Doelackers ontwikkeld.

In het oostelijk deel van het plangebied heeft tussen de Paardenstraat en de Diessenseweg een verdichting van de bebouwingsstructuur plaatsgevonden. De relatief kleinschalige woonbebouwing, de situering van de bebouwing op de huiskavels en de maatvoering sluiten redelijk aan op het karakter van het centrum. Evenwel door een aantal grootschalige bedrijfsactiviteiten, waaronder de vestiging van de Boerenbond aan de Paardenstraat, zijn het kleinschalige karakter en de kwaliteit van de bebouwingsstructuur verstoord.

Bescherming nog aanwezige cultuurhistorische waarden

Bij het beheer van het ruimtelijk beeld is van belang vast te stellen wat de structuren en elementen zijn die nog getuigen van de beschreven historie van Hilvarenbeek. Kijkend naar de actuele situatie moet geconstateerd worden dat deze waarden zich uitstrekken buiten het gedeelte dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit gebied, dat zich concentreert rond de Vrijthof, is weliswaar het rijkst aan monumentale panden en elementen, maar de historische structuur van dit centrale gebied kan alleen verklaard worden vanuit het stelsel van oude, uitgaande routes die op de Vrijthof bij elkaar kwamen. In de structuur van Hilvarenbeek zijn dit ook nog steeds de routes van waaruit men de Vrijthof benadert, zodat de samenhang van het geheel nog steeds goed voelbaar is. Het is derhalve van belang om niet alleen het

gebied rond de Vrijthof te beschermen, maar ook het aansluitende gebied rond de Varkensmarkt en de bebouwingslinten die naar de Vrijthof leiden.

Monumentenhuys Brabant heeft hiertoe de cultuurhistorische waarden van de aangrenzende gebieden in beeld gebracht. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport "Cultuurhistorische verkenning Kom Hilvarenbeek", september 2012. De resultaten van deze verkenning zijn vertaald naar de bestemmingsregeling die onderdeel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan.

2.3 Functionele opbouw

Concentratiegebied detailhandel

Het gebied ter weerszijden van de Gelderstraat, het westelijke gedeelte van de Diessenseweg, de Kokkenstraat en het westelijke gedeelte van de Varkensmarkt wordt als concentratiegebied detailhandel aangemerkt. Na realisatie van de "Hilverhof" zal dit concentratiegebied nog aanmerkelijk aan kracht winnen.

In dit concentratiegebied detailhandel bevindt zich momenteel het merendeel van de detailhandelsvoorzieningen en een groot deel van de horecavoorzieningen. De menging van, qua aard, verschillende functies – waaronder het wonen – is één van de karakteristieken van dit dorpscentrum.

Buiten het concentratiegebied detailhandel bevinden zich langs de oorspronkelijke invalswegen diverse economische functies. De aard, omvang en spreiding geven elke structuurweg een eigen karakter. Dit karakter dient het centrale uitgangspunt te vormen voor het gemeentelijk beheerbeleid.

Vrijthof

De Vrijthof vormt de voornaamste stedenbouwkundige ruimte in de gemeente. Dit wordt vooral bepaald door de ruimtelijke karakteristiek: in functioneel opzicht is de bebouwing introvert. Het merendeel van de panden heeft een woon- of maatschappelijke functie (kerken, pastorieën, het gemeentehuis). Daarnaast komen enkele horecabedrijven en kantoren voor.

Met name de nabij elkaar gelegen horecabedrijven dragen bij aan een zekere verlevendiging van de Vrijthof. Vanuit deze bedrijven en de terrassen kan de rust van de Vrijthof optimaal worden beleefd. Dit is met name voor de dagrecreant die Hilvarenbeek bezoekt, van belang.

Doelenstraat – Paardenstraat

Aan de noordkant van het plangebied komt langs de Doelenstraat-Paardenstraat een concentratie van detailhandel en horecavoorzieningen voor. De omgevingskwaliteit van deze voorzieningen en de bereikbaarheid laten te wensen over. Dit wordt veroorzaakt door het smal geprofileerde openbaar gebied en de relatief grote verkeersbelasting. In deze situatie ontbreekt de ruimte om voor de winkels een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied en voldoende parkeervoorzieningen aan te leggen.

Voorts kan worden opgemerkt, dat dit concentratiegebied in ruimtelijk functioneel opzicht een beperkte relatie heeft tot het concentratiegebied detailhandel. Als oorzaak hiervoor kunnen de intensieve bebouwing van het tussenliggend gebied, de nadruk op de woon-functie en het smalle profiel van de verbindende straten en stegen worden genoemd. Voorts zijn de afstanden tot de parkeerterreinen aan de zuidkant te groot.

Diessenseweg

De Diessenseweg vormt de oostelijke uitloper van het concentratiegebied detailhandel. Verspreid langs deze invalsweg bevinden zich enkele centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel, kantoren en bedrijven. Deze functies zijn over een relatief grote weglengte verspreid. Tussen deze vestigingen bevinden zich diverse woningen. Gaande van west naar oost neemt de woonfunctie geleidelijk in betekenis toe.

Dit verspreide vestigingspatroon zet zich ook langs de Bloemenstraat door. Deze straat vormde aanvankelijk een belangrijk onderdeel van de zuidnoord route door het dorp. Deze verkeersfunctie vormde mede de aanleiding tot de vestiging van enkele voorzieningen. Door het beperken van de verkeersfunctie en het relatief grote aantal woningen, kunnen de Bloemenstraat en de Pastoor van Bijnenstraat nu als woonstraten worden getypeerd. De centrumvoorzieningen zijn daarmee enigermate geïsoleerd gelegen ten opzichte van de noordzuid gerichte as "Gelderstraat-Vrijthof/Varkensmarkt/Paarden-straat/Doelenstraat".

Linten en overige gebieden

De hoofdwegen in het plangebied zijn tevens de historische linten en toegangswegen tot de kern Hilvarenbeek. Het betreft de Doelenstraat/Tilburgseweg, de Diessenseweg, de Gelderstraat/Esbeekseweg, Paardenstraat/Hakvoortseweg en de Wouwerstraat. Voor zover deze wegen niet in het centrum zijn gelegen, bestaat de bebouwing, naast een mengeling van diverse activiteiten, in hoofdzaak uit woonbebouwing.

De overige wegen in het plangebied zijn de kleine straten in het centrumgebied en rondom de voorzieningen in de Elsackers, met eveneens in hoofdzaak een woonfunctie.

2.4 Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie

Algemeen

Voorliggend plan heeft een beheersmatig karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, vertrekpunt is. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie.

Afhankelijk van de ligging binnen het plangebied worden wel royale of minder royale mogelijkheden tot functiewisseling gegeven. Het vigerend bestemmingsplan is daarbij mede bepalend. Dit geldt met name voor het

het vigerende plan uit 1991, waarvan de belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Streven naar een duidelijk kernwinkelgebied rond Gelderstraat en Diessenseweg. Bescherming woonmilieu oostzijde Gelderstraat.
Regeling: Binnen dit gebied wonen (binnen differentiatievlak wonen) via vrijstelling om te zetten naar centrumfunctie m.u.v. zakelijke dienstverlening. Voorwaarden: parkeren, niet verstoren draagvlak (advies/GS), beëindigingregeling.
- Rond Vrijthof ook centrumfunctie: menging van kwaliteitshoreca met terrassen, zakelijke dienstverlening met baliefunctie, bijzondere detailhandel (antiek e.d.), museale functies. De woonfunctie dient aanwezig te blijven.
Regeling: functieverandering van alle panden via vrijstelling met uitgebreide voorwaarden, behalve (toen) bestaande horeca. Woonfunctie mag niet verloren gaan.
- Consolidatiegebied Paardenstraat – Doelenstraat. Hier terughoudend beleid m.b.t. de ontwikkeling van centrumfuncties. Verplaatsing stimuleren. Bestaande functies moeten wel ter plaatse kunnen uitbreiden. Alleen in het gebied waar al centrumfuncties zitten kunnen onder voorwaarden woonfuncties worden omgezet in centrumfuncties (bv. nodig voor behoud economisch draagvlak van dit centrumgedeelte).
Regeling: Functieverandering is hier via vrijstelling mogelijk voor uitbreiding van bestaande bedrijven ter plaatse. Woonfunctie mag niet verloren gaan.
- Consolidatiegebied Diessenseweg. Hier worden geen aanvullende centrumfuncties toegestaan. Wel zakelijke dienstverlening; mede als overgang naar (functionele relatie met) het industrieterrein Bukkum.
Regeling: Alleen functieverandering naar zakelijke dienstverlening mogelijk. Woonfunctie mag niet verloren gaan.
- Buiten bovenstaande gebieden geen wezenlijke uitbreiding van bestaande voorzieningen en geen nieuwe voorzieningen.
Regeling: specifieke bestemmingen
- Omzetten naar wonen is niet toegestaan i.v.m. de Wet geluidhinder.

De gemeente Hilvarenbeek heeft in 2000 een nota opgesteld waarin de beleidsregels voor artikel 19, lid 3 WRO zijn toegelicht. In deze nota is met name geregeld hoe de vrijstellingsmogelijkheden kunnen worden toegepast. Burgers hebben binnen redelijke grenzen een zekere mate van vrijheid om naar eigen inzicht de eigen bebouwde omgeving in te richten om het wooncomfort te vergroten. Voorliggend bestemmingsplan brengt geen wezenlijke wijzigingen met zich mee ten aanzien van deze beleidsregels.

Onderstaand wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de gebieden die tot het centrum van Hilvarenbeek worden gerekend en de gebieden daarbuiten.

Beleidsuitgangspunten nieuwe regeling bestemming centrum (C)

Algemeen

Het functionele beleid voor het centrum is in grote lijnen hetzelfde als dat wat aan het bestemmingsplan van 1991 ten grondslag ligt. Het accent verschuift iets sterker naar het aantrekkelijk maken van het centrum voor toeristen en het winkelend publiek.

Met de realisatie van de Hilverhof wordt het winkelconcentratiegebied in principe voltooid. In het concentratiegebied detailhandel wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een winkelcircuit, dat het noordelijke gedeelte van de Gelderstraat, het westelijke gedeelte van de Diessenseweg, de Kokkenstraat en het westelijke gedeelte van de Varkensmarkt omvat. Dit winkelcircuit vormt een concentratie van winkelvoorzieningen langs een goed bereikbaar, op de voetganger afgestemd, openbaar gebied. De instandhouding en versterking van dit circuit zal ook in de nabije toekomst door het gemeentebestuur worden gestimuleerd.

Rond het Vrijthof wordt een toeristisch/cultureel centrumgebied nagestreefd met een mengeling van zakelijke dienstverlening met baliefunctie, "toeristische" winkels/galeries, kunstnijverheid, museale functies en wonen. Om de woonfunctie te ontzien wordt het deel vanaf Vrijthof 4 tot en met Vrijthof 14 uitgesloten van horeca.

Voor het opstellen van een heldere en eenvoudige nieuwe regeling is het van belang het beleid nader te concretiseren. Wat kan bij recht worden toegestaan, wat via flexibiliteit binnen het plan en wat beter via een aparte herziening?

Om dit te bepalen zijn de volgende overwegingen van belang:

- a. Zal een ontwikkeling duurzaam de distributieve structuur ontwrichten?
- b. Zal een ontwikkeling tot een wezenlijke vergroting van de parkeer – en verkeersdruk leiden?
- c. Zal een ontwikkeling tot een onevenredige aantasting van het woon en leefmilieu leiden?
- d. Zal een ontwikkeling leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit?
- e. Zal een ontwikkeling naar verwachting vaak of weinig voorkomen?

Gelet op deze overwegingen kan gesteld worden dat kleine, bij het algemene beleid passende ontwikkelingen, in veel gevallen bij recht kunnen worden toegelaten. Zo zal een nieuwe detailwinkel van bescheiden omvang (maximaal 200 m² bvo) in het winkelconcentratiegebied de economische structuur niet verstoren, de parkeerdruk niet wezenlijk vergroten, het woon- en leefmilieu en de ruimtelijke kwaliteit niet aantasten. Een functie met een dergelijke omvang past prima binnen de schaal en maat van de bestaande panden. Gelet op de omvang van het bestaande winkelbestand zal een dergelijke nieuwvestiging niet heel vaak zal voorkomen, maar wellicht wel in de vorm van een verplaatsing van winkels van buiten het winkelconcentratiegebied.

Een grotere ontwikkeling, zoals bv. de vestiging van een extra supermarkt of een appartementencomplex, kan wel degelijk leiden tot de aantasting van functionele en ruimtelijke kwaliteiten. Een dergelijke ontwikkeling vraagt derhalve een zorgvuldige afweging. Mede omdat een dergelijke ontwikkeling weinig voorkomt is in dit geval

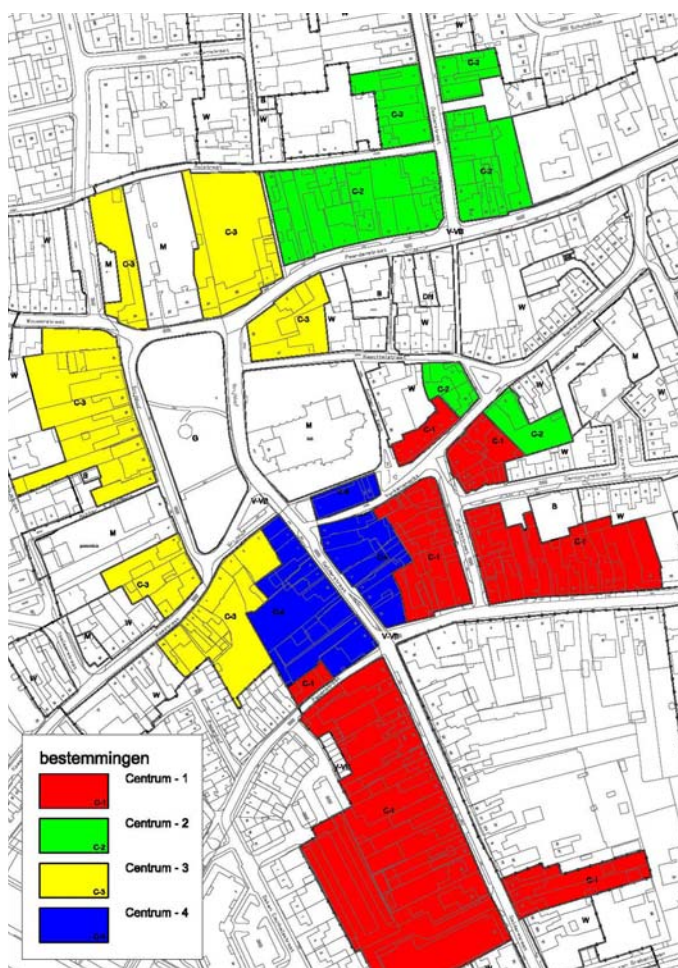
een afzonderlijke planherziening, waarbij alle belangen kunnen worden afgewogen, de aangewezen weg.

Overigens kunnen bepaalde, qua omvang beperkte ontwikkelingen, toch om een procedure vragen. Gedacht kan worden aan de nieuwvestiging van horeca.

Vanuit deze algemene benadering is het planologisch beleid ten aanzien van de verschillende delen van het centrumgebied opnieuw vormgegeven: zoveel mogelijk kleinere ontwikkelingen bij recht toestaan en terughoudendheid ten aanzien van het direct toelaten grote ontwikkelingen.

Basisuitgangspunt is dat niet-woonfuncties uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. Per hoofdgebouw is niet meer dan 1 woning toegestaan of het bestaande aantal. Woningplitsing is altijd afweegbaar via een omgevingsvergunning (afwijken van de gebruiksregels).

Ten behoeve van de duidelijkheid naar de burger is besloten om de verschillende deelgebieden van de bestemming "Centrum" als aparte bestemmingen (centrum1, centrum 2 etc.) in het nieuwe plan op te nemen. Men krijgt dan bij het raadplegen van het bestemmingsplan uitsluitend de bij het betreffende deelgebied behorende regeling, hetgeen misverstanden voorkomt. Bijgaand kaartje toont de gehanteerde gebiedsindeling.



Bestemming Centrum – 1 (winkelconcentratiegebied)

Het beleid is erop gericht om een winkelcircuit te realiseren. Beperkte ontwikkelingen, die de structuur niet vestoren direct toestaan. Nieuw ten opzichte van het plan in 2009 is het via een wijzigingsbevoegdheid openen van de mogelijkheid tot nieuwvestiging van lichte, aan de detailhandelstijden gelieerde horeca (cafetaria, internetcafé e.d.).

De regeling bevat de volgende mogelijkheden:

- Nieuwe winkels tot 200 m² bvo per vestiging vrij (nieuwvestiging of verplaatsing)
- Bestaande winkels vigerende uitbreidingsmogelijkheden binnen eigen perceel.
- Vestiging nieuwe winkels groter dan 200 m² bvo of uitbreiding van bestaande winkels buiten vigerende mogelijkheden (buiten huidige perceel) afwijken onder voorwaarden (parkeren, dpo).
- Dienstverlening, maatschappelijke functies, bedrijven (cat. 1 en 2) en horeca (cat. a, b, c en d) uitsluitend ter plekke van de aanduiding op de plankaart (= bestaand).
- Ondersteunende horeca onder voorwaarden (duidelijk ondergeschikt en gelieerd aan hoofdfunctie).
- Nieuwvestiging van horeca onder voorwaarden (kleinschalig en aan winkeltijden gelieerd: cat. 1 en 2a).
- Woningssplitsing onder voorwaarden (verbouwen naar appartementen buitenplans).

Bestemming Centrum – 2 (centrumondersteunend gebied)

Tegengaan toename parkeerdruk. Bestaande centrumfunctie worden positief bestemd en kunnen uitbreiden volgens vigerende mogelijkheden binnen hun perceel, vervanging door dienstverlening, maatschappelijk en wonen mogelijk.

De regeling bevat de volgende mogelijkheden:

- Detailhandel en horeca uitsluitend toegestaan ter plaatse van aanduiding detailhandel respectievelijk horeca.
- Dienstverlening en maatschappelijk zijn uitsluitend toegestaan ter plekke van aanduidingen detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kantoor en horeca.
- Cultuur en ontspanning is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding in de vorm van een casino.
- Kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding kantoor.
- Ondersteunende horeca onder voorwaarden.
- Woningssplitsing onder voorwaarden.

Bestemming Centrum – 3 (toeristisch/cultureel centrum)

Faciliteren van een centrummilieu met accent op kunst, cultuur en uitgaan. Respect voor woonfunctie en cultuurhistorie. Horeca uitsluitend rond noordelijke deel Vrijthof.

De regeling bevat de volgende mogelijkheden:

- Nieuwvestiging detailhandel tot 200 m² bvo per vestiging vrij. Achterliggende gedachte is dat zich hier geen "boodschappenwinkels" zullen vestigen, maar antiques, kunstwinkels e.d..

- Maatschappelijk toegestaan mits omvang per vestiging kleiner dan 200 m² bvo.
- Cultuur en ontspanning. Functies ten behoeve van cultuur en ontspanning zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van kleinschalige uitoefening van culturele activiteiten, zoals filmvoorstellingen, theatervoorstellingen, lezingen, exposities en cursussen, muziekschool, dans-/ balletschool en museum, inclusief kunstnijverheid (VNG. cat. 1).
- Horeca uitsluitend ter plaatse van aanduiding horeca (=bestaand).
- Ondersteunende horeca onder voorwaarden (bv. koffiehok in museum). Duidelijk ondergeschikt en gelieerd aan hoofdfunctie.
- Geen nieuwe horecavestigingen vanaf Vrijthof 4 tot en met Vrijthof 14 toegestaan. Daar buiten horecavestigingen in cat. 1 (o.a. hotel) en 2 toegestaan via wijziging, met o.a. de voorwaarde dat een perceel met de woonfunctie nooit ter weerszijden wordt geflankeerd door horeca.
- Dienstverlening: nieuwvestiging vrij tot 200 m² bvo per vestiging of oppervlakte als bestaand.
- Kantoren toegestaan ter plekke van de aanduiding "kantoor" (geen uitbreiding gewenst).
- Wonen.
- Woningssplitsing onder voorwaarden.

Bestemming Centrum – 4 (overgangsgebied van winkelconcentratiegebied naar Vrijthof)

In dit gebied zowel detailhandel als horeca faciliteren. Voor de regeling betekent dit:

- Nieuwe winkels tot 200 m² bvo per vestiging vrij (nieuwvestiging of verplaatsing)
- Bestaande winkels vigerende uitbreidingsmogelijkheden binnen eigen perceel.
- Vestiging nieuwe winkels groter dan 200 m² bvo of uitbreiding van bestaande winkels buiten vigerende mogelijkheden (buiten huidige perceel) onder voorwaarden (parkeren, dpo).
- Dienstverlening, maatschappelijke functies en horeca (cat. a, b, c en d) uitsluitend ter plekke van de aanduiding (=bestaand) .
- Ondersteunende horeca onder voorwaarden (ondergeschiktheid en gelieerd aan hoofdfunctie).
- Meer horecavestigingen via wijziging (onder voorwaarden).
- Woningssplitsing onder voorwaarden (verbouwen naar appartementen buitenplannen).

Verspreide voorzieningen linten en overige gebieden

Binnen het plangebied komen langs onder andere de historische linten buiten het centrumgebied en de Bloemenstraat enkele voorzieningen voor. Deze zijn van oudsher op de betreffende locatie gevestigd en hebben in sommige gevallen een buurtfunctie. Een wezenlijke uitbreiding van deze bedrijven kan, gelet op de centrumopbouw, niet worden toegestaan.

Op diverse plaatsen binnen het plangebied komen woningen voor. Woningen in het centrum hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden vanwege de beperkte ruimte. Woningen aan de linten zijn vaak gelegen op ruime percelen, waardoor hier royelere uitbreidingsmogelijkheden zijn. Deze uitbreidingsmogelijkheden zullen de cultuurhistorische waarde en de stedenbouwkundige structuur ter plaatse niet aantasten.

Binnen de woonfunctie worden zogenaamde “aan huis verbonden beroepen” mogelijk gemaakt. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, de architect, de ICT-adviseur en dergelijke). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat het gebied kent. Belangrijk is wel dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat meer levendigheid, en dat is gewenst in een centrumgebied.

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om “aan huis verbonden bedrijvigheid” toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat en waar de werkzaamheden worden verricht. Dit bedrijf kan (onder specifieke voorwaarden en omstandigheden, en mits het een categorie 1 of 2 bedrijf is) best gevoerd worden in een centrumgebied. Omdat bij aan huis verbonden bedrijvigheid de risico's voor de inpasbaarheid in de omgeving groter zijn dan bij aan huis verbonden beroepen, is er voor gekozen deze bedrijvigheid pas toe te staan na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces vindt plaats via een binnenplanse ontheffing op basis van artikel 3.6 van de Wro.

Reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend, zijn niet toegestaan, omdat deze elementen nogal bepalend zijn voor het straatbeeld.

2.5 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe planontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan is een beheersplan en regelt de bestaande situatie. Enkele planontwikkelingen die reeds in de procedure zijn geweest, c.q. vigerende bouwmogelijkheden, worden in dit plan opgenomen, maar echt nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn een aantal ontwikkelingen inmiddels procedureel vastgelegd. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- Eekhoof voor de vervanging voor één seniorenwoning;
- Voortsep pad tussen 10a en 10b voor de bouw van één woning;
- Tussen Doelenstraat 2 en 2a is de bouw van één vrijstaande woning mogelijk. Deze bouw is mogelijk op basis van het oude bestemmingsplan.

3 WIJZE VAN BESTEMMEN

3.1 Algemeen

3.1.1 Uitgangspunten

De bestemmingen en in het bijzonder die voor het centrum dienen in beginsel te voldoen aan drie eisen:

1. De regeling dient het gemeentelijk beleid / de visie op het voorzieningencentrum te weerspiegelen.
2. De regeling dient in voldoende mate bestaande belangen te beschermen (rechtszekerheid). Vigerende rechten worden in beginsel gerespecteerd. De regelingen dienen eenvoudig en eenduidig te zijn.
3. De regeling dient uitvoerbaar en handhaafbaar te zijn; bij voorkeur met zo min mogelijke belasting van het ambtelijk apparaat.

Ad 1:

Het gemeentelijke beleid zal worden geanalyseerd: wat moet mogelijk worden gemaakt en onder welke voorwaarden? Wat moet worden voorkomen en is hiervoor sturing nodig cq. mogelijk? Achtergrondgedachte daarbij is dat niet meer geregeld moet worden dan strikt nodig is. Zo kan ter discussie worden gesteld of vrijlaten van winkelvestigingen (niet zijnde een supermarkt) in een gebied buiten het concentratiegebied detailhandel tot ongewenste ontwikkelingen leidt als er elders in het centrum een sterk winkelgebied met supermarkten aanwezig is. De "markt" zal dan zijn werk doen.

Is het behoud van de woonfunctie op de begane grond ook in het winkelconcentratiegebied wenselijk en zo ja, hoe limiteer je dat?

Omgekeerd kan de bestemmingsregeling aanleiding vormen het beleid nader te concretiseren en te prioriteren.

Ad 2:

Rechtszekerheid is nodig voor individuele belangen. Met name functies als horeca en zeker bepaalde vormen kunnen niet zomaar overal worden gesitueerd. Rechtszekerheid vergt ook een duidelijke, eenvoudige en transparante regeling. Verwijzing naar "bestaand gebruik" kan onduidelijkheid scheppen. Daarmee kan de rechtszekerheid in het gedrang komen. Ook moet vermeden worden dat onuitvoerbare voorwaarden worden gesteld, zoals parkeren op eigen erf bij kleine ontwikkelingen in een dicht bebouwd gebied

Ad 3:

Regelingen moeten uitvoerbaar zijn. Als het belangrijk is dat in een gebied het aantal winkelfuncties niet mag toenemen, dan moet duidelijk zijn wanneer een functie

planologisch niet meer bestaat en wanneer een functie zich nieuw vestigt. Als dat vrij van procedures is ("vergunningvrij") is dat niet te controleren. Anderzijds is een regeling met telkens wijzigingsprocedures arbeidsintensief voor het ambtelijk apparaat. Bovendien vereist dit een nauwkeurige inventarisatie: wat is de uitgangssituatie, wat zijn functionele eenheden? Goed denkbaar en ook passend bij het ruimtelijk beeld is om het individuele pand als eenheid te beschouwen. Een pand is te definiëren als een herkenbare bouwkundige eenheid, tevens hoofdgebouw op een perceel.

Bij het opstellen van een regeling dient ook de vraag gesteld te worden: hoe vaak komt dat voor? Als iets naar verwachting zeer incidenteel voorkomt is een herziening van het bestemmingsplan beter dan een gekunstelde regeling om iets binnen het plan mogelijk te maken.

Het wettelijk kader wordt gevormd door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Als een ontwerpbestemmingsplan na 1 juli 2008 als zodanig wordt vastgesteld, dan valt deze onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het onderhavige bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

Verder gaat het bestemmingsplan uit van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 waarin richtlijnen worden gegeven over de presentatie van plannen.

Voor dit plan en de andere nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente is een systematiek opgesteld die bij alle plannen zal worden toegepast. Het op elkaar afstemmen van de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen in de gemeente Hilvarenbeek komt de bruikbaarheid en het hanteergemak van de plannen ten goede, het voorkomt onbedoelde (rechts)verschillen tussen de verschillende gebieden en stimuleert de handhaafbaarheid.

3.1.2 Het instrument bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart en de regels te zamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), bestaande uit drie kaartbladen (inclusief legenda vier kaartbladen), hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Een deel van de informatie op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis in het kader van dit bestemmingsplan en is uitsluitend

op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn weergegeven bij de verklaring.

Regels

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. Het is van belang om naast de regels die specifiek bij een bepaalde bestemming horen, ook kennis te nemen van de algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan, conform de SVBP2008, uit vier hoofdstukken: inleidende regels, regels per bestemming, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

3.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de "wijze van meten" uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de "wijze van meten" worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

3.3 De bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "bedrijf", "bedrijventerrein", "centrum", "detailhandel", "dienstverlening", "groen", "horeca", "kantoor", "maatschappelijk", "sport", "verkeer – verblijfsgebied", en "wonen". Verder zijn er de dubbelbestemmingen "leiding – brandstof", "waarde – archeologie" en "waarde – cultuurhistorie".

Bestemming "bedrijf"

Deze bestemming is toegekend aan enkele bestaande bedrijven gelegen binnen het plangebied. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de gronden mogen worden gebruikt voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven in de hogere milieucategorieën van de staat van bedrijfsactiviteiten komen op het moment van terinzagelegging niet voor in de bestemming "bedrijf".

Enkele kleine gebouwen met nutsvoorzieningen zijn ook bestemd als bedrijf, maar met dien verstande dat hier alleen een openbare nutsvoorziening mag komen.

Bestemming "bedrijventerrein"

Deze bestemming ziet op het adres Tilburgseweg 6 en sluit aan bij de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek.

Bestemmingen "centrum 1,2,3 en 4"

Binnen het centrumgebied worden 4 gebieden onderscheiden: het winkelconcentratiegebied, het centrumondersteunend gebied, het toeristisch en cultureel centrum en het overgangsgebied tussen het winkelconcentratiegebied en het Vrijthof. Ter vergroting van de duidelijkheid van het bestemmingsplan zijn aan deze vier gebieden aparte bestemmingen toegekend. Op die manier krijgt men per gebied een compact en compleet overzicht van de betreffende regeling.

Voor de onderbouwing en inhoud van deze bestemmingen wordt verwezen naar paragraaf 2.4. van de toelichting.

De regeling maakt door een combinatie van directe mogelijkheden en afwijkingen mogelijk dat het centrum zich in functionele zin kan ontwikkelen. Benadrukt dient te worden dat dit ontwikkelingsproces de ruimtelijke en functionele karakteristiek niet mag aantasten. Dit betekent ook, dat binnen elk deelgebied de woonfunctie niet verloren mag gaan. Deze is immers mede bepalend voor de karakteristiek, de levendigheid en de sociale controle.

De afwijkingen scheppen voor het bevoegd gezag (met name Burgemeester en Wethouders) de mogelijkheid de voorgenomen ontwikkeling af te wegen ten opzichte van het algemeen belang tot behoud en versterking van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het centrum van Hilvarenbeek.

Bestemming "detailhandel" en "dienstverlening"

De bestemmingen detailhandel en dienstverlening zijn overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende panden binnen het plangebied, voor zover die een dergelijk gebruik hebben en niet als "centrum" zijn bestemd. Daar waar een groothandel in agrarisch aanverwante artikelen is gevestigd, is met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel 1" op de kaart aangegeven waar deze groothandel zich bevindt en deze activiteiten mag uitoefenen.

Bestemming "groen"

Grottere groengebieden zijn opgenomen in de bestemming "groen". Structurele waterelementen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De gronden met de bestemming "groen" zijn onder meer mogelijk om te gebruiken voor speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemming "horeca"

De bestemming "horeca" is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op zes locaties binnen het plangebied die buiten het centrumgebied vallen. Er wordt in het bestemmingsplan gewerkt met verschillende categorieën horeca in verband met de verschillen in de effecten op de omgeving van de verschillende typen horeca. In de lichtste categorie valt bijvoorbeeld pension, in de zwaarste categorie een discotheek die tot diep in de nacht open kan zijn. De zwaarste categorie is in Hilvarenbeek niet (bij recht) toegestaan. Het bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid waardoor er wat flexibiliteit in dit systeem van horecategorisering komt, maar die flexibiliteit wordt wel begrensd door voorwaarden, zoals de mogelijke hinder voor de omgeving.

Bestemming "kantoor"

Op een aantal plaatsen komen kantoren voor in het plangebied. Hiervoor is een bestemming "kantoor" opgenomen. Het gaat dan om plaatsen waar administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd, voor zover niet bestemd als "centrum". Ook hier zijn dienstwoningen toegestaan als daarvoor een aanduiding op de plankaart is opgenomen.

Bestemming "maatschappelijk"

Het betreft hier een verzamelbestemming ten behoeve van medische, sociaal-culturele, museale, religieuze en educatieve instellingen, alsmede een begraafplaats. De regeling is zo opgezet dat de vestiging van andere maatschappelijke voorzieningen mogelijk is.

Bestemming "sport"

Deze bestemming ziet op het sportcentrum in De Hispohal. De bestemmingsregeling sluit aan bij de vigerende regeling. De bestemming ziet op binnen- en buitensportactiviteiten waaronder een fitnessaccommodatie en een overdekt zwembad.

Bestemming "verkeer – verblijfsgebied"

De bestemming "verkeer - verblijfsgebied" is gegeven aan wegen met een functie voor doorgaand verkeer alsmede aan de overige straten.

Een aantal in het plangebied gelegen autoboxen is overeenkomstig dit gebruik bestemd met een aanduiding binnen de bestemming "verkeer – verblijfsgebied".

Bestemming "wonen"

Binnen deze bestemming zijn vier woningcategorieën toegestaan, namelijk vrijstaande woningen, vrijstaande en dubbele woningen, minimaal twee aaneengebouwde rijenwoningen en gestapelde woningen. De daadwerkelijke maximale goot- en nokhoogten zijn opgenomen in de bouwregels of aangegeven op de verbeelding. Alle op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande woningen passen binnen de genoemde categorieën. Voor één woning is opgenomen dat deze niet permanent mag worden bewoond (op de kaart aangegeven met de aanduiding "specifieke vorm van wonen-1").

In principe zijn alleen de woningen die aanwezig zijn, qua aantal, positief bestemd. Op een paar plaatsen waar geen woning aanwezig is, maar recent de planologische procedure voor de bouw wel helemaal is doorlopen, is geregeld dat die nog steeds kunnen worden gebouwd.

De plankaart is globaal opgezet: er zijn voorgevelrooilijnen aangegeven waarachter de woningen en bijbehorende gebouwen kunnen worden opgericht, achtererven zijn daarbij niet expliciet bestemd.

Bij het formuleren van de (bouw)regels ten aanzien van woningen en bijgebouwen is het volgende onderscheid gemaakt:

- Hoofdgebouw: het gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- Bijgebouw: een vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig, ruimtelijk, functioneel, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwterrein staand hoofdgebouw.

Uitgangspunt is een bebouwingsvrije maat tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens van 2,5 meter. Om te voorkomen dat een te grote bouwmassa op het achterterrein kan ontstaan, is een maximale woningdiepte opgenomen (verbale hoofdbouwstrook).

Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale bouwhoogte van 5,5 meter en een situering van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn. Bij woningen geldt een maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen. Deze oppervlakte is gedifferentieerd naar de oppervlakte van het bouwperceel. Bovendien geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%, mits minimaal 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft.

Naast de woonfunctie zijn aan huis gebonden beroepen zonder meer toegestaan. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Voorts is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

Dubbelbestemmingen

In de regels zijn meerdere dubbelbestemmingen opgenomen, namelijk "leiding - brandstof", "waarde - archeologie 1 t/m 4" en "waarde - cultuurhistorie 1 en 2". Dubbelbestemmingen gelden in gebieden waar naast de eigenlijke bestemming een specifiek belang geldt.

Een belangrijk deel van het plangebied bestaat uit een beschermd dorpsgezicht. In dit gebied gelden specifieke regels ten aanzien van de bebouwing, maar ook ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimtes. Voor het beschermde dorpsgezicht is de bestemming "waarde - cultuurhistorie 1" gehanteerd. Naast het beschermde dorpsgezicht komt er in het plangebied nog een gebied voor met cultuurhistorische

waarden. Dit gebied, dat in de Cultuurhistorische verkenning Kom Hilvarenbeek nader is begrensd en omschreven, heeft de bestemming “waarde – cultuurhistorie 2” gekregen. Ook in dit gebied gelden nadere regels met betrekking tot de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimtes. Zo is voor de panden die onder deze dubbelbestemming vallen niet uitgegaan van de vigerende hoogte, maar van de feitelijke, bestaande hoogte.

Monumenten kennen een specifieke regelgeving en worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. In onderhavig bestemmingsplan is ter signalering voor dergelijke bebouwing een aanduiding opgenomen op de verbeelding, het bestemmingsplan stelt verder geen extra regels aan bebouwing met deze aanduiding.

De archeologische dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied, en afgestemd op de archeologische waardenkaart van de gemeente Hilvarenbeek (zie paragraaf 4.7).

3.4 Overige regelingen

Naast bovengenoemde aan specifieke bestemmingen gekoppelde regels bevat het plan algemene regels die niet op één specifieke bestemming betrekking hebben, zoals algemene bouwregels, algemene -, afwijkings-, gebruiks-, en overgangsregels.

Er zijn gebiedsaanduidingen op de kaart opgenomen die, net als bij de dubbelbestemmingen beperkingen stellen aan bestemmingen. Het gaat in dit plangebied om een “veiligheidszone - LPG” en een “vrijwaringszone - molenbiotoop”. De veiligheidszones LPG ligt ter plaatse van het tankstation aan de Gelderstraat 89a. De zone is aangebracht in verband met de externe veiligheid. De zone kan worden aangepast/verwijderd indien het desbetreffende lpg-tankstation is beëindigd.

In het plangebied bevindt zich een molen. Deze molen wordt omgeven door een molenbiotoop, die gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen is. Binnen een molenbiotoop gelden specifieke eisen met betrekking tot bouwhoogtes in verband met de windvang van de molen.

Seksbedrijven en dergelijke zijn voor de bestemmingen in dit bestemmingsplan expliciet aangeduid als verboden gebruik, net als enige andere vormen van gebruik.

Het houden van evenementen is ook aangeduid als verboden gebruik maar niet in de bestemmingen “Groen” en “Verkeer – verblijfsgebied”. In andere bestemmingen is het niet verboden binnen de bestemming als er niet meer dan 5 dagen in een jaar een evenement wordt gehouden.

Voor het organiseren van evenementen is daarnaast wel een vergunning nodig in verband met de Algemene Plaatselijke Verordening. Deze geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Hiermee kan het organiseren van evenementen afdoende worden geregeld.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Beleid

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen, is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

4.2.1 Provinciaal beleid

Streekplan

Het streekplan Noord-Brabant 2002 maakt een onderverdeling tussen landelijke en stedelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een bovenregionaal karakter worden geacommodeerd in de stedelijke regio's. De landelijke regio's hebben een functionele oriëntatie op het vlak van wonen en werken op een stedelijke regio. Hilvarenbeek is gelegen in de landelijke regio Oisterwijk-Hilvarenbeek.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma voor landelijke regio's geldt dat maximaal zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, zodat het leeuwendeel van de behoefte aan woningen opgevangen wordt in de stedelijke regio's.

Concluderend kan gesteld worden dat het provinciale beleid het niet toelaat om kernen als Hilvarenbeek fors te laten groeien; iets wat met voorliggend bestemmingsplan ook niet beoogd wordt.

Voor landelijke regio's is het uitgangspunt "Bouwen voor migratiesaldo nul". Binnen dit beleidskader bouwt elke gemeente zoveel woningen als ten minste nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei, te beoordelen op basis van een goed onderbouwd volkshuisvestingsplan. Bij de uitwerking van dit beleid is er daarenboven zorg voor de positie van ouderen en starters op de woningmarkt in de kleine kernen van het landelijk gebied, met name voor degenen met een laag inkomen. De gemeenten worden gestimuleerd maatwerk te leveren. De prioriteit blijft liggen bij

inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Een combinatie van inbreidings- en uitbreidingsplannen is bespreekbaar als dat noodzakelijk is vanwege de financiële haalbaarheid. Kwalitatieve argumenten geven daarbij de doorslag.

Concluderend kan gesteld worden dat het provinciale beleid het niet toelaat om kernen als Hilvarenbeek fors te laten groeien; iets wat met voorliggend bestemmingsplan ook niet beoogd wordt.

Uitwerkingsplan

Het door GS op 21 december 2004 vastgestelde uitwerkingsplan voor de landelijke regio Hilvarenbeek-Oisterwijk geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld, waaronder de goedkeuring van bestemmingsplannen. Het uitwerkingsplan geeft inzicht in onder andere het programma voor woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling, alsmede welke locaties worden ontwikkeld.

Programma woningbouw

Uit de provinciale behoefte prognose blijkt dat de woningvoorraad met 675 woningen moet toenemen in de periode 2002-2015 om te kunnen voorzien in de behoefte. Uit de gemeentelijke analyse blijkt dat er een potentiële capaciteit bestaat van 637 woningen in de periode 2002-2015: 224 tot 2005, 285 in de periode 2005-2010 en 128 in de periode 2010-2015. Dit is inclusief de woningen die in Biest-Houtakker gerealiseerd worden. Voor de kern Biest-Houtakker is de bestuurlijke afspraak gemaakt (zie de brief van 25 september 2002 met kenmerk 862002), welke inhoudt dat binnen de aangegeven contour rondom de kern Biest-Houtakker zonder kwantitatieve beperkingen mag worden gebouwd. De woningen die hier gebouwd worden, behoren dan ook buiten beschouwing te blijven (in Biest-Houtakker zijn 38 woningen voorzien).

Daarnaast zijn ook de ruimte voor ruimte woningen en de woningen uit de pilot 'bouwen voor specifieke doelgroepen opgenomen' (39 woningen).

Periode	Prognose	'Extra woningen'	Totaal te realiseren	Inventarisatie (minus B-H)	Vershil
2002-2014	675	39	714	599	-115
2002-2019	855	39	894	620	-274

Toename woningvoorraad Hilvarenbeek

De inventarisatie maakt duidelijk dat in de planperiode tot 2015 een tekort is van 115 woningen. Voor deze woningen dient op korte termijn naar locaties gezocht te worden binnen de afweegbare transformatieruimte. Het aandeel binnenstedelijk is 20% in de periode tot 2005, 61% in de periode 2005-2009 en 38% in de periode 2010-2014 (inclusief ruimte-voor-ruimte-woningen). Dit aandeel is laag, maar is te verklaren door de compacte ruimtelijke structuur van de verschillende kernen in de

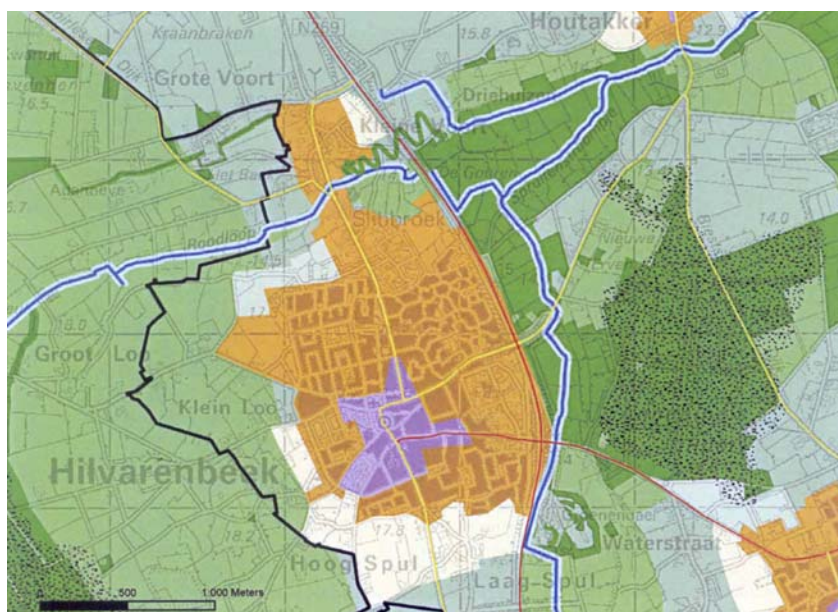
gemeente Hilvarenbeek. Daarnaast besteedt de gemeente al geruime tijd aandacht aan herstructureren zodat ook in het verleden zorgvuldig en zuinig met de ruimte is omgegaan. In de gemeente is een grote uitbreidingslocatie (> 100 woningen) in ontwikkeling. Het betreft de locatie Loosche Akkers te Hilvarenbeek (128 woningen). De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats: 46 woningen in de periode tot en met 2004, 51 woningen in de periode 2005-2009 en 31 in de periode 2010-2014.

Ontwikkelingsrichtingen

Met betrekking tot de bebouwde kom van de kern Hilvarenbeek voorziet het uitwerkingsplan in een aantal ontwikkelingsrichtingen.

Het ruimtelijk beeld voor het centrum van de kern Hilvarenbeek wordt als zeer fraai gewaardeerd. Het gehele centrum heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde en er liggen vele monumenten. Voor het centrumgebied worden in het uitwerkingsplan geen ontwikkelingsrichtingen aangegeven.

Vanwege de oostelijk gelegen Groene Hoofdstructuur (GHS) en de provinciale weg, zijn er aan de oostzijde van de kern Hilvarenbeek geen verdere ontwikkelingen mogelijk. De bebouwingsconcentratie noordelijk van de Roodloop, een noordelijk van de kern lopende waterstroom en onderdeel van de GHS, wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied, waarin enige intensivering aanvaardbaar is.



Kernbeeld Hilvarenbeek

Aan de zuid-westzijde wordt de kern begrensd door een gebied dat behoort tot de RNLE (landschapsdeel). Dit gebied vormt een buffer naar de natuurkern Gorp en Rovert. Een verdere ontwikkeling van de kern binnen de RNLE is strijdig met het RNLE-beleid.

De gemeente ontwikkelt diverse inbreidings- en herstructureringslocaties verspreid liggend over de kernen. In de kern Hilvarenbeek betreft dit onder andere de locaties Bloemenstraat/Paardenstraat, Diessenweg/Gelderstraat en de Hoek Vrijthof/Wouwerstraat. Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Voor de eerstgenoemde locatie Bloemenstraat/Paardenstraat is thans een plan in procedure. De laatste twee ontwikkelingslocaties zijn niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan en volgen een eigen planprocedure.

In Hilvarenbeek is voldoende bedrijventerrein beschikbaar om op korte en middenlange termijn in de behoefte te kunnen voorzien. Voor wat betreft herstructureren, worden geen mogelijkheden gezien in Hilvarenbeek.

Structuurvisie "Brabant in ontwikkeling" en "paraplunota RO"

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het instrument streekplan keert niet terug in de nieuwe wet. Ook het instrument goedkeuring van het bestemmingsplan door de provincie vervalt met de nieuwe wet. Daarvoor in de plaats komen andere instrumenten voor de provincie, zoals de structuurvisie, de proactieve en reactieve aanwijzing en de mogelijkheid tot naar voren brengen van zienswijzen en beroep tegen een bestemmingsplan en projectbesluit. Ook kan de provincie zelf een soort bestemmingsplan vaststellen (het zogenaamde 'inpassingsplan') en ook zelf een projectbesluit nemen. Met het oog hierop heeft de provincie Noord-Brabant de structuurvisie "Brabant in ontwikkeling" en een "paraplunota RO" opgesteld. De provincie geeft in deze documenten aan hoe zij om wil gaan met de rollen die ze kan innemen, en de nieuwe instrumenten die ze tot haar beschikking heeft.

In de structuurvisie heeft Provinciale Staten de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid neergelegd. Inhoudelijk zijn er weinig wijzigingen in het provinciale beleid. De provincie geeft voor bestaand beleid weer hoe ze met de nieuwe instrumenten om wil gaan. Nieuw hierbij is onder andere dat de provincie expliciet de provinciale belangen noemt. Ook maakt een uitvoeringsagenda deel uit van de structuurvisie.

De paraplunota RO is bedoeld om een basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten te geven. Die basis is vervat in beleidsregels. In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het vigerende streekplan, de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen wordt op enkele punten nieuw beleid voorgesteld. Deze hebben voor het grootste deel betrekking op het landelijk gebied. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de wijzigingen niet relevant.

Het beleid van de provincie zoals neergelegd in de nieuwe structuurvisie en de paraplunota RO brengen geen wijzigingen met zich mee voor het bestemmingsplan.

Inmiddels is het beschreven provinciale beleid vastgelegd in de **Verordening Ruimte**. Deze is op 17 december 2010 vastgesteld en per 1 maart 2011 in werking getreden.

4.2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurschets Hilvarenbeek

Voor het centrum van de kern Hilvarenbeek is een Structuurschets opgesteld (BRO, mei 1992). In de structuurschets wordt een kenschets van de kern Hilvarenbeek gegeven. De Vrijthof vormt het centrum van het dorp Hilvarenbeek. De totale ruimte is cultureel-historisch waardevol. Het beloop van de op de Vrijthof aansluitende hoofdstraten is oorspronkelijk. Het betreffen hier ondermeer de Papenstraat, Koestraat, Wouwerstraat, Voortsepad, Doelenstraat, Paardenstraat, Diessenseweg en de Gelderstraat. Van deze straten heeft het oostelijk deel van respectievelijk de Wouwerstraat, de Koestraat en de Papenstraat, het noordelijk deel van de Gelderstraat (ten noorden van de kruising met de Papenstraat) en het westelijk deel van de Paardenstraat een cultuurhistorisch waardevol karakter. In de directe omgeving van de Vrijthof bevinden zich ook in cultuurhistorisch opzicht waardevolle secundaire straten en stegen. Het betreffen hier de Varkensmarkt, de Kapittelstraat, de Holstraat en het Voortsepad. Verspreid over het dorp komen gebouwen en elementen (met name beplanting) voor, die een zekere verwijzing naar het verleden en de oorspronkelijke structuur van het dorp geven.

Kortom, de historische kwaliteiten concentreren zich rond de Vrijthof. Door de gelijkmatige overgang naar de uitbreidingen en de matige kwaliteit van het openbaar gebied in de op de Vrijthof toelopende straten, zijn deze structurelementen minder herkenbaar. Dit is in hoofdzaak het gevolg van het toenemende autoverkeer waardoor bijvoorbeeld in de Paardenstraat de karakteristieke bestratingen, bebouwing en beplanting zijn verdwenen. Er heeft een functieverandering plaatsgevonden, waarbij het verblijfskarakter in de kern ten koste ging van de gemotoriseerde en dominantere verkeersbewegingen. Hierdoor is een vervaging ontstaan tussen het oude cultuurhistorische deel van Hilvarenbeek en de latere uitbreidingen, waarin wel rekening is gehouden met gemotoriseerd verkeer. Een duidelijk onderscheid tussen oud en nieuw waarbij de positieve kenmerken via bijvoorbeeld wandelroutes worden benadrukt, kunnen het leefklimaat voor zowel bewoners als toeristen sterk verbeteren.

Welstandsnota

Op 27 mei 2004 is de "Welstandsnota gemeente Hilvarenbeek" vastgesteld. In deze nota wordt verwoord hoe de gemeente omgaat met haar welstandstoezicht en de toets aan redelijke eisen van welstand. Door het ontwikkelen van een samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, legt de gemeente haar visie op het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg vast. De nota geeft de bouwende burger vooraf op een adequate wijze inzicht in de manier waarop de welstandscommissie zijn bouwvoornemen zal beoordelen en adviseren

Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. De criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Dit heeft er toe geleid dat diverse soorten criteria zijn onderscheiden, namelijk algemene welstandscriteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken. De beoordelingsaspecten hebben betrekking op de relatie vorm-gebruik-constructie, relatie bouwwerk-omgeving, vorm in relatie tot sociaal-culturele context, evenwicht helderheid-complexiteit, schaal- en maatverhouding en materiaal-textuur-kleur-licht.

In de beoordeling van het welstandsniveau is de kern Hilvarenbeek globaal ingedeeld in volgende welstandsniveaus:

- Welstandsniveau 1: dorpscentrum en enkele locaties langs de historische dorpslinten;
- Welstandsniveau 2: historische dorpslinten;
- Welstandsniveau 3: buitengebied rondom de kern Hilvarenbeek;
- Welstandsniveau 4: overige woongebieden binnen de kern;
- Welstandsniveau 5: bedrijvenlocaties/terreinen
- Welstandsvrij: geen

Verkeersveiligheidsplan

Om een structurele aanpak van de verkeersveiligheid in de gemeente Hilvarenbeek te bereiken en de dreiging van verkeer weg te nemen, heeft de gemeente een verkeersveiligheidsplan (GVVP) opgesteld (Grontmij, mei 2000).

Het GVVP is nadrukkelijk een beleidsplan. Het vormt een kader voor het te voeren beleid en geeft aan op welke aandachtspunten het beleid zich moet richten. Nadere analyses en uitwerkingen van principeoplossingen vormen een vervolgfase en zijn in het GVVP opgenomen als activiteiten voor de komende jaren. Voor de langere termijn doelstelling wordt aangesloten bij de planhorizon van het landelijk verkeersveiligheidsplan (2010). De in het plan aangegeven activiteiten en de te nemen maatregelen zijn voor de eerstvolgende jaren opgenomen in een actieprogramma.

Het doel van het GVVP is om op basis van de structurele aanpak van verkeersveiligheid een samenhangend verkeersbeleid te ontwikkelen, door het scheppen van voorwaarden voor een duurzaam veilig verkeerssysteem. Het GVVP vormt daarmee een middel om de verkeersonveiligheid systematisch aan te pakken. De volgende aandachtspunten komen daarbij aan de orde:

- Waar en wanneer verkeersonveiligheid optreedt, wie betrokken zijn en wat de oorzaak is;
- Hoe de gemeentelijke organisatie met verkeersonveiligheid omgaat;
- De relatie tussen verkeersonveiligheid en andere plannen.
- Voor meer informatie en het actieprogramma wordt verwezen naar het verkeersveiligheidsplan van de gemeente Hilvarenbeek.

Prostitutie

Op 1 oktober 2000 is door een wijziging van het Wetboek van Strafrecht het algemeen bordeelverbod opgeheven. Om overlast van een dergelijke functie te voorkomen (verkeersaantrekkende werking en dergelijke) worden prostitutie- en aanverwante bedrijven in veel bestemmingsplannen strikt gereguleerd. Het gemeentebestuur van Hilvarenbeek heeft ervoor gekozen dergelijke bedrijven uit te sluiten, met uitzondering van delen van de bedrijventerreinen Hilvarenbeek, en alleen onder strenge voorwaarden ten aanzien van de locatie toe te laten. Om in de toekomst de mogelijke exploitatie van prostitutie te beheersen en te reguleren, heeft de gemeente het prostitutiebeleid ook onderworpen aan een vergunningplicht (APV). In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen prostitutie- en aanverwante bedrijven toegestaan.

Antennes

Bij het plaatsen van antennes wordt onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied, infrastructuur, bedrijventerrein en woongebied. Bij woongebieden zijn het gezondheidsaspect, inpassing in de omgeving en de horizonvervuiling maatgevend voor toetsing. Het plaatsen van een mast zal vrijwel nooit in een woongebied kunnen plaatsvinden. Ook moet er voorzichtig worden omgegaan met het plaatsen van antennes. Antennes leiden vaak tot horizonvervuiling. Ook voelen mensen zich vaak niet op hun gemak als er antennes geplaatst worden, ondanks dat er geen gevaarlijke straling vrij komt. In het plangebied komen geen zendmasten voor.

4.3 Milieu

In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld. Uit de doelstelling van dit plan volgt, dat de relevante milieuaspecten in het geval van de bestaande situatie geen beleidsbeslissing verlangen. De huidige situatie is een vaststaand feit; uiteraard afgezien van onaanvaardbare situaties in de huidige situatie. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of niet gerealiseerde doch mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen is dit anders. Per milieuaspect wordt het onderscheid in beheer en ontwikkeling in de onderstaande paragrafen over de milieuzoneringen, bodem en geluid aangebracht.

4.3.1 Milieuzonering

Beheer

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen, ook zijn bestemd conform de huidige situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG, uitgave 2007).

Bij voorkeur komen er in het plangebied uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven voor die op een afstand van minimaal 30 meter vanaf een rustige woonwijk worden gesitueerd.

De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering, niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden, aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. Indien nieuwe bedrijven zich willen vestigen, kan wel eerst gekeken worden naar de eisen voor wat betreft de milieuzonering. Dit betekent dat de bestaande bedrijven kunnen worden gehandhaafd, maar dat andere bedrijven zich niet zonder meer kunnen vestigen, ook niet op locaties waar reeds bedrijvigheid aanwezig is.

Binnen het plangebied passen alle bestaande bedrijven binnen categorie 1 of 2 bedrijven.

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het uitgangspunt is dat voldaan wordt aan het beschrevene in de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG in relatie tot de afgegeven milieuvergunningen en de mogelijk te verkrijgen milieuvergunningen.

4.3.2 Bodem

Beheer

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang, indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. Voor de beheersdelen van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunning-verlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Ontwikkelingen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming, zal aangetoond moeten worden dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. De ontwikkelingen die in dit plan mogelijk gemaakt worden, zijn uitsluitend ontwikkelingen waarvan de juridische planvorming reeds achter de rug is. De noodzakelijke onderzoeken naar de bodemkwaliteit zijn in eerder stadium al verricht.

Gesteld kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.3.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden.

De meeste wegen zijn 30 km/uur wegen. De overige wegen (50 km/uur) hebben een onderzoekszone.

Beheer

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan is via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Ontwikkelingen

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van de woningen. Dit geldt niet voor 30 km/uur wegen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

In het plangebied is een LPG-tankstation aanwezig. De cirkel van het effectgebied rondom de LPG-vulpunt is op de plankaart aangeduid om de vestiging van nieuwe kwetsbare objecten daar te reguleren.

Het LPG-station is door VROM als voortvloeisel uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (2002) aangewezen als risicovol bedrijf in de bebouwde kom met een saneringsplicht. VROM heeft een financiële toezegging gedaan voor de urgente sanering bij LPG-stations. Vooralnog zijn geen gelden beschikbaar gesteld voor de sanering van de onderhavige LPG-installatie.

Net buiten het plangebied is een vuurwerkdepot aanwezig. De Boerenbond, gevestigd op het perceel Paardenstraat 36, beschikt over een depot van 1.000 kg voor consumentenvuurwerk. De in acht te nemen afstand van een dergelijke opslag tot een gevoelig object als een woning is minimaal 10 meter. Deze in acht te nemen afstand van 10 meter hangt samen met het gevaar die de opslag veroorzaakt. De afstand

tussen de opslag en de omliggende woonbebouwing bedraagt meer dan 10 meter en is daarmee voldoende groot.

Voor wat betreft de brandstofleiding wordt verwezen naar de paragraaf "leidingen".

4.3.5 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging als gevolg van de uitstoot van verontreinigde stoffen door autoverkeer. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Op basis van de Wet luchtkwaliteit mag door nieuwe, verkeer genererende ruimtelijke ontwikkelingen geen sprake zijn van een overschrijding van in het besluit opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De Wet heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood. Stikstofdioxide en fijn stof worden als maatgevende stoffen beschouwd, aangezien dit de stoffen zijn waar het snelst een overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt als gevolg van de aanwezigheid van industrie en wegverkeer in de omgeving.

Onderzoek naar grenswaarden

In de wet is aangegeven, dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigde stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Het gaat daarbij onder meer om de bevoegdheid aangaande het vaststellen en herzien van een bestemmingsplan alsmede de goedkeuring ervan door Gedeputeerde Staten. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen deze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. De grenswaarden moeten derhalve worden betrokken bij de planvorming op het gebied van ruimtelijke ordening en zonodig worden vertaald in ruimtelijk relevante voorschriften.

Voor dit consoliderende bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan eventuele verslechtering van luchtkwaliteit. Verder worden er geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd.

Gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.3.6 Geurhinder agrarische bedrijven

Agrarische bedrijven (met name intensieve veehouderijen) kunnen voor geurhinder in de omgeving zorgen. In dit kader zijn verschillende instrumenten van belang: het reconstructieplan, instrumenten uit de milieuregelgeving en het bestemmingsplan.

Middels het reconstructieplan wordt ernaar gestreefd om in de zone rondom kernen minder ruimte te bieden aan intensieve veehouderijen, en in landbouwontwikkelingsgebieden die verder van de kernen af liggen, meer ruimte te bieden. Ook rondom Hilvarenbeek ligt een dergelijke zone.

Agrarische bedrijven moeten voldoen aan de milieuregelgeving, die onder meer betrekking heeft op het voorkomen van geurhinder voor de omgeving. De Wet geurhinder en veehouderij, die op 1 januari 2007 in werking is getreden, vormt het nieuwe beoordelingskader voor geur (geurhinder) uit de veehouderij. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moet er net als in de oude regelgeving nog steeds een 'ruimtelijke scheiding' (afstand) zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object (=omwonende). De gemeenten hebben meer beleidsvrijheid gekregen, doordat ze desgewenst zelf een andere geurnorm mogen stellen.

De gemeente Hilvarenbeek heeft een geurverordening vastgesteld op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de kernen, waaronder Hilvarenbeek, is een geurnorm van 2 ou/m³ vastgesteld. Dit beschermt de kern beter tegen geurhinder dan de wettelijke norm.

Voor bestemmingsplannen is van belang te zorgen dat bij nieuwbouw van geurgevoelige objecten of veehouderijen enerzijds voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat en anderzijds belangen van veehouderijen niet onevenredig worden geschaad.

Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt waarvoor de agrarische geurhinder een belemmering kan vormen of waardoor de belangen van veehouderijen geschaad zouden kunnen worden.

4.4 Ecologie

4.4.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

4.4.2 Soortbescherming

Wat betreft soortbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Om reden dat het plan een consoliderend karakter heeft, is de verwachting dat er geen sprake kan zijn van negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna, geen beperkingen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

4.5 Water

Het rijk heeft voor belangrijke ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan met water en ruimte rekening wordt gehouden (met name veiligheid en wateroverlast), mede in relatie tot de waterhuishouding en het waterbeleid.

4.5.1 Waterbeleid en waterbeheer

In het Provinciaal Waterplan staat het provinciaal waterbeleid uitgewerkt onder andere voor wat betreft het grondwaterbeheer. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015.

Waterbeheerplan De Dommel

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Het waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In het waterbeheerplan worden de volgende thema's behandeld:

- Droge voeten: waterbergingsgebieden
- Voldoende water: gewenste grond- en oppervlakteregime
- Natuurlijk water: Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan
- Schoon water: beheer afvalwater
- Schone waterbodem
- Mooi water: recreatie, landschap en cultuurhistorie

De ruimtelijk relevante aspecten uit het waterbeheerplan zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit het waterschap wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van Water bij nieuwe ontwikkelingen.

De trist vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van verstening.

4.5.2 Plangebied

De waterhuishouding in een bepaald gebied is een complex systeem en de kwaliteit ervan is voor veel functies essentieel. Daarnaast is de kwaliteit van water echter sterk afhankelijk van de wijze waarop de verschillende functies hier mee omgaan.

Maatregelen om de waterhuishouding te verbeteren, vragen vaak om een aanpassing van het gehele systeem. Het is de vraag of dit in de bebouwde kom van Hilvarenbeek haalbaar is, omdat het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is. Technisch gezien zijn er toch mogelijkheden om met relatief kleine aanpassingen bijvoorbeeld de infiltratie van regenwater te bevorderen en verontreiniging van grondwater en oppervlaktewater (verder) te reduceren. De gemeente zal zowel bij eventuele nieuwe bouwplannen als bij ingrepen in de openbare ruimte aandacht besteden aan de belasting en de eventuele verbeteringsmogelijkheden van de waterhuishouding ter plaatse.

Het gebied behoort waterhuishoudkundig tot het beheersgebied van Waterschap De Dommel. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied is daarom geen bestemming water opgenomen. Ten behoeve van de bestaande bebouwing is in het plangebied een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. In toenemende mate zal regenwater niet meer via de riolering afgevoerd gaan worden, maar middels infiltratie worden toegevoegd aan het grondwater.

Op basis van landelijke en regionale doelstellingen ten aanzien van het milieutechnisch functioneren van de riolering en het omgaan met regenwater in stedelijk gebied, worden in de kern regenwaterafvoeren van de riolering ontkoppeld. Hiermee wordt bijgedragen aan vermindering van belasting van het rioolstelsel, de RWZI en de overstorten, en wordt een natuurlijke waterhuishouding zoveel als mogelijk benaderd door het regenwater in het plangebied vast te houden en aan het grondwater toe te voegen. Afkoppelen zal in hoofdzaak plaatsvinden in combinatie met groot onderhoud in de openbare ruimte en middels speciale afkoppelprojecten.

Kortom, de waterhuishouding in en rond het plangebied wordt niet verstoord door de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan en de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is dan ook wat dat betreft gewaarborgd.

4.6 Leidingen

Door het plangebied loopt een ondergrondse brandstofleiding. Het gaat om een 6 inch-leiding. Rond de brandstofleiding geldt de zonering volgens een circulaire van VROM . Bebouwing en diepwortelende beplanting is op een 5 meter brede strook aan weerszijden van en evenwijdig aan de brandstofleiding niet mogelijk. De betreffende zone is in het plangebied gelegen binnen de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied".

4.7 Archeologie

In 1992 heeft Nederland als een van de leden van de Raad voor Europa het verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta betekende, geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (projectbesluiten en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Dit betekent dat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarden, archeologie (met eventueel subcategorieën), met daaraan gekoppeld een stelsel van omgevingsvergunningen voor bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, dient te worden toegevoegd.

Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden. Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest om te bewonen of anderszins te gebruiken, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond. Bij vastgestelde archeologische waarden is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn.

De zones met een archeologische verwachting zijn terug te vinden op de landelijke Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW), die een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische waarden bevat. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologisch inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De IKAW is echter indicatief. De gemeente Hilvarenbeek heeft daarom deze landelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart op gemeentelijk niveau nader laten detailleren.

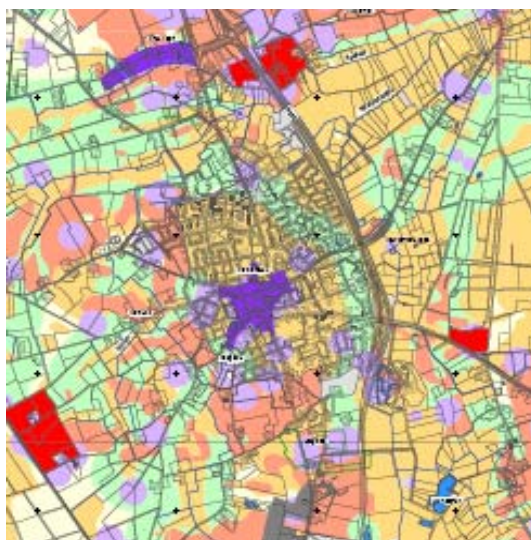
Deze gemeentelijke archeologische beleidskaart is op 27 september 2012 door de raad vastgesteld met bijbehorende beleidsuitgangspunten.

Voor de bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn aan de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde (conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart) navolgende dubbelbestemmingen toegekend.

- 1) 'Waarde – Archeologie 1' betreft gronden met een hoge verwachtingswaarde (cat 4) en hoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager/verzamelaars in bestaand natuurgebied;
- 2) 'Waarde – Archeologie 2' betreft gronden met een middelhoge verwachtingswaarde (cat 6) en hoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager / verzamelaars buiten natuurgebieden;
- 3) 'Waarde – Archeologie 3' betreft gronden met een bekende archeologische waarden, archeologische vindplaats (cat 3);
- 4) 'Waarde – Archeologie 4' betreft gronden met een bekende archeologische waarden, AMK terreinen, historische kern (na amendement allemaal cat 1).

Uitgangspunt is dat archeologisch waardevolle terreinen worden behouden voor de toekomst. Alleen wanneer dat niet mogelijk is, dient door middel van een opgraving de archeologische informatie te worden veiliggesteld.

Ter plaatse van bovenstaande archeologische verwachtingsgebieden en bekende archeologische terreinen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing dat toeziet op de bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. Indien werkzaamheden zoals graven toch plaats dienen te vinden, zal onderzocht moeten worden of ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.



Verborgen tussen het groen
Een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeente Hilvarenbeek
 Archeologische beleidskaart
 FKAP-rapport 2400, kaartopgave B 1, schaal 1:15.000

Legenda

omschrijving	categorie	beleidsdoel	ondergrens omvang	ondergrens diepte
AMK terrein (archeologisch monument), buiten van hoge archeologische waarde	1	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming/afwerking	50 m²	Buizend natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 40 cm
historische kern	2	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming/afwerking	100 m²	Buizend natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 40 cm
archeologische vindplaats	3	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming/afwerking	100 m²	Buizend natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
hoge archeologische verwachting (n.v.v. categorie 3)	4	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming/afwerking	500 m²	Buizend natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
hoge archeologische verwachting voor gebiedsontwikkeling van lage recreatiewaarde	5	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming/afwerking	Buizend natuurgebied: 500 m² Buiten natuurgebied: 2000 m²	Buizend natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
middel-/lage archeologische verwachting	6	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming/afwerking	2000 m²	Buizend natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
lage archeologische verwachting	7	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming/afwerking. De ondergrens van 25.000 m² geldt alleen bij ontwikkelingen die afwijken van bestemmingsplannen.	25.000 m²	Buizend natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
onder- of laagwaardig AMK afgevoerd	8	Ergoefden geen restreken in sectoren van ruimtelijke ontwikkelingen.	Geen restreken	Geen restreken
vergevoerd/afgevoerd gebied				

ZONING

- onder- of laagwaardig AMK niet afgevoerd of ontlast
- maten van ontgronding/ontlastings
- water
- gemeentegrens

Versie september 2012

Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Een vergunning wordt vereist wanneer de ingreep groter is dan een bepaalde omvang. Deze voorwaarde hangt samen met de archeologische (verwachtings-) waarde van het gebied. Dit is in de onderstaande tabel uitgewerkt.

Archeologische (verwachtings)-waarde	Omvang ingreep
'Waarde – Archeologie – 1'	oppervlakte > 500 m ² diepte > 50 cm
'Waarde – Archeologie – 2'	oppervlakte > 2.500 m ² diepte > 50 cm
'Waarde – Archeologie – 3'	oppervlakte > 100 m ² diepte > 50 cm
'Waarde – Archeologie – 4'	diepte > 40 cm

4.8 Molenbiotoop

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is tevens zichtbaar dat in het plangebied een zone van een molenbiotoop ligt. Een molenbiotoop is een cirkelvormige zone rond traditionele molens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht tot) de molen. Deze zone verdient met de nodige zorg te worden ingericht. Met betrekking tot een molenbiotoop bestaat een aantal regels omtrent bebouwing en beplanting:

- Binnen 100 m van de molen mag geen bebouwing of beplanting, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek, worden opgericht;
- Tussen de 100 en 400 meter mag de bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en de molen, gerekend vanaf onderkant van het laagste punt van de wiek.

Het betreft molen "De Doornboom" aan de Doelenstraat 53. De Doornboom is een stenen beltmolen uit 1857. De molen heeft een ashoogte van 17,5 meter, een wieklenkte van 13 meter en is gelegen op een verhoging van circa 3 meter. Bij de onderkant van het laag-ste punt van de verticale wiek is de werkelijke maat opgenomen: dit is 19,62 meter bo-ven NAP, dat wil zeggen 3,72 meter boven de kruin van de weg.

Rondom de (voormalige) Molen van Rijswijk wordt geen molenbiotoop ingesteld. Een molenbiotoop is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht tot) de molen. Van de Molen van Rijswijk is echter alleen nog maar een restant aanwezig. Het bovenste deel ontbreekt. Herbouw van de molen, op een wijze dat deze weer als windmolen zal functioneren, is zeer onaannemelijk. Bescherming van windtoetreding en windafvoer is daarom niet nodig. Omwonenden zouden onnodig worden belemmerd in mogelijkheden bij het instellen van een molenbiotoop.

4.9 Beschermd dorpsgezicht en monumenten

De kern van het dorp Hilvarenbeek, met name de Vrijthof, met omliggende bebouwing is van algemeen belang vanwege de schoonheid en het karakter van het geheel en is derhalve aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. In de onderstaande afbeelding is de situering van het beschermd dorpsgezicht weergegeven.



Beschermd dorpsgezicht Hilvarenbeek

Daarnaast komen er Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor, zowel binnen het beschermd dorpsgezicht als daarbuiten. Deze bebouwing moet in de huidige staat gehandhaafd worden en dient zodanig te worden onderhouden dat het pand in een goede staat blijft verkeren. De monumenten worden (enkel ter informatie) aangeduid op de plankaart.

Adres	Omschrijving
Doelenstraat 31	Woonhuis met praktijk
Doelenstraat 53	Molen "De Doornenboom"
Holstraat 6	woonhuis
Koestraat 9	woonhuis
Koestraat 9a	woonhuis
Vrijthof 3	kantoor
Vrijthof 5	woonhuis
Vrijthof 7	woonhuis
Vrijthof 9	kantoor
Vrijthof 14	woonhuis
Vrijthof 20	brouwerij De Roos poort
Vrijthof 20	brouwerij De Roos woonhuis
Vrijthof 22	NH kerk
Vrijthof 23	herenhuis
Vrijthof 33-34	kerk en toren
Sint Sebastiaanstraat 4	museum brouwerij De Roos (stookruimte, brouwerij, inventaris)

Tabel rijksmonumenten in het plangebied

Adres	Omschrijving
Diessenseweg 24	Woonhuis
Diessenseweg 27	Woonhuis
Doelenstraat ong.	RK Kerkhof
Holstraat 1	Atelier
Kapittelstraat 3	Woonhuis
Koestraat 1	Woonhuis
Koestraat 13	Woonhuis
Koestraat 15	Woonhuis
Koestraat 17	Woonhuis
Koestraat 19	Woonhuis
Koestraat 21-23	Woonhuis
Paardenstraat 2-2a	Horeca
Paardenstraat 6	Fotostudio en woonhuis
Paardenstraat 41	Woonhuis
Tilburgseweg 17	Woonhuis
Varkensmarkt 53	Woonhuis
Varkensmarkt 55	Woonhuis
Varkensmarkt 57	Woonhuis
Varkensmarkt 59	Woonhuis
Varkensmarkt 61	Woonhuis
Voortepad 11	Woonhuis
Voortepad 19	Woonhuis
Vrijthof 6	Woonhuis
Vrijthof 18	Horeca
Vrijthof 26	Horeca

Tabel: gemeentelijke monumenten in het plangebied

4.10 Cultuurhistorie

Voor de bepaling van de cultuurhistorische waarden direct buiten het beschermd dorpsgezicht heeft Monumentenhuis Brabant een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport "Cultuurhistorische verkenning Kom Hilvarenbeek", september 2012. Voor de beschrijving van deze cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar het betreffende rapport.

De resultaten van deze verkenning zijn vertaald naar de bestemmingsregeling die onderdeel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Beheer

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt geen bijzondere problemen met zich mee. Er is voor gekozen de 30 km/uur-zones als verblijfsgebied te bestemmen en de overige wegen tot verkeersdoeleinden.

De provinciale weg Tilburg-Reusel leidt het doorgaand verkeer in belangrijke mate om de bebouwde kom. Desondanks blijft het noodzakelijk om binnen de bebouwde kom een stelsel van wegen te onderscheiden, die naast een beperkte doorgaande verkeersfunctie ook de diverse wijken en buurten met voornoemde provinciale weg verbindt. De route Tilburgseweg- Doelenstraat- Paardenstraat- Gelderstraat verzorgt in dit verband met name de noord-zuid relaties, terwijl de Diessenseweg de oostelijke, externe verkeersrelatie verzorgt.

Vanwege het smalle profiel van de wegen is er op veel plaatsen eenrichtingsverkeer. Het smalle profiel maakt het niet mogelijk om het gedeelte van de Gelderstraat, gelegen tussen Vrijthof en Diessenseweg open te stellen voor autoverkeer in twee richtingen. Dit smalle wegdek maakt immers deel uit van het concentratiegebied detailhandel en vervult mede daardoor ook een belangrijke functie als winkelerf. Als vervangende routes in zuid-noord richting kunnen in dit verband de Bukkumweg en de Bloemenstraat worden gebruikt.

De overige wegen binnen het plangebied hebben een beperkte verkeersfunctie die zich voornamelijk richt op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing en buurten.

Parkeren

Op het binnenterrein omsloten door de Gelderstraat en de Rogier van Leefdaelstraat, het cultureel centrum Elckerlijc en de St. Sebastiaanstraat zijn parkeerplaatsen gesitueerd. In het algemeen is de parkeerdruk hoog.

Ontwikkelingen

Omdat het plan slechts kleine ontwikkelingen, die geen wezenlijke invloed hebben op de parkeerdruk hebben, toestaat

kan worden gesteld, dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan. Bij grotere ontwikkelingen dient ondermeer een afweging op dit punt plaats te vinden.

4.12 Economische haalbaarheid

Voor de gemeente Hilvarenbeek zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrootte kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in enkele nog niet gerealiseerde ontwikkelingen. Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht tot kostenverhaal. De ontwikkelingen zijn echter al eerder planologisch mogelijk gemaakt middels vrijstellingsprocedures, waarbij ook het kostenverhaal is geregeld door het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

5 DE PROCEDURE

5.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Ministerie van Defensie.

De provincie Noord-Brabant heeft gereageerd en geeft aan geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. De opmerkingen van het Waterschap De Dommel en het Ministerie van Defensie worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Een samenvatting en beantwoording van de overlegreacties is opgenomen in de bijlage 'Tabel vooroverlegreacties'.

5.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Hilvarenbeek' heeft, conform de gemeentelijke inspraakverordening, met ingang van vrijdag 19 oktober 2012 gedurende een termijn van 4 weken (t/m donderdag 15 november 2012) ter inzage gelegen. Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.hilvarenbeek.nl of op het gemeentehuis.

Er zijn 25 inspraakreacties ingediend. Alle inspraakreacties zijn beoordeeld en vervolgens is hiervan aangegeven welke onderdelen leiden tot aanpassing van het plan.

Een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties is opgenomen in de bijlage 'Tabel inspraakreacties'.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hilvarenbeek' heeft van 8 februari 2013 tot en met 21 maart 2013 ter visie gelegen.

Op dit bestemmingsplan zijn in totaal 25 zienswijzen binnen gekomen. Een aantal van deze zienswijzen hebben inhoudelijke consequenties voor het bestemmingsplan, tevens dienen er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd te worden. Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de bijlage 'Tabel

zienswijzen'. Ook de ambtelijke wijzigingen zijn in een tabel weergegeven. Beide tabellen zijn als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Op 20 juni 2013 is het bestemmingsplan op basis van het ontwerp bestemmingsplan in combinatie met de zienswijzentabel en aangegeven ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vastgesteld.

5.4 Bestuurlijke lus

Op 16 juli 2014 heeft er een gerechtelijke uitspraak (ABRS nummer 201 308464/1/R3) plaatsgevonden. Op basis van deze uitspraak dient onderhavig bestemmingsplan via de bestuurlijke lus opnieuw vastgesteld te worden waarbij dit plan aangepast wordt naar aanleiding van de uitspraak. De uitspraak van de ABRS stelt dat het perceel Vrijthof 15 wordt voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-1" en dat de percelen Vrijthof 16 en 17 worden voorzien van de aanduiding "horeca". Deze aanpassingen zijn in onderhavig plan doorgevoerd.