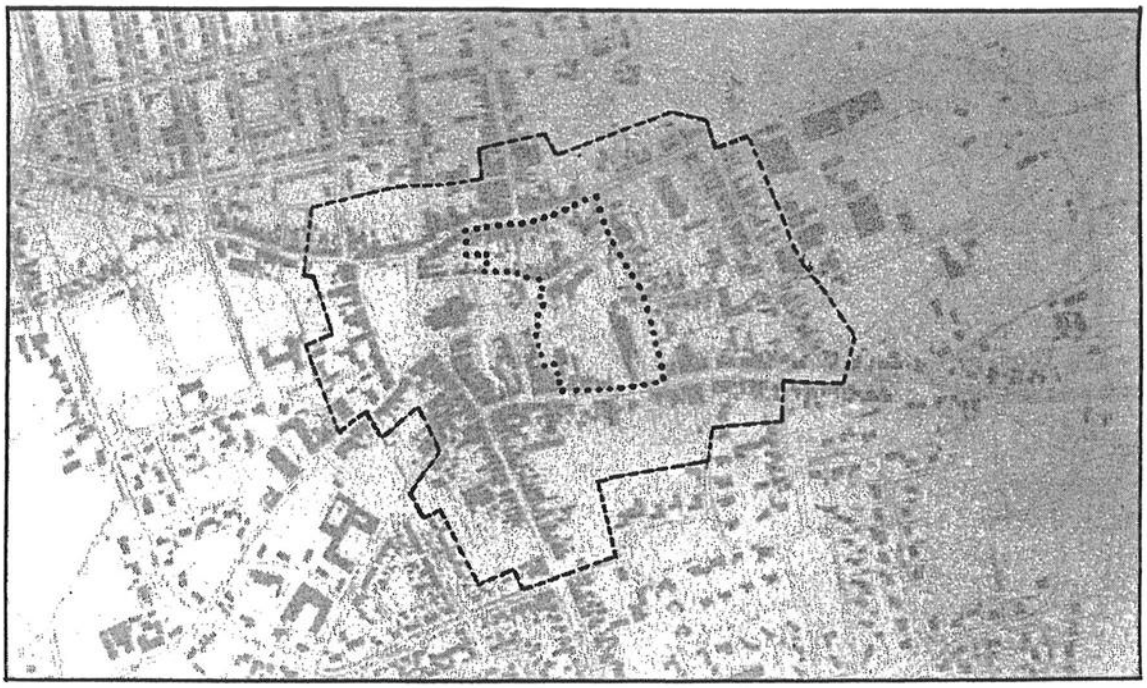
HOOFDSTUK 1 : INLEIDING

1.1 Ligging van het plangebied



Afbeelding 1 : begrenzing plangebied.

De begrenzing van het plangebied staat op bovenstaande afbeelding weergegeven. De plangrenzen zijn bepaald op basis van de aanwezigheid van centrumvoorzieningen danwel op basis van het voornemen om in de toekomst de vestiging van centrumvoorzieningen na te streven.

1.2 Vigerende bestemmingen

De bestemmingen van de gronden binnen het plangebied zijn momenteel vastgelegd in:

- het "Uitbreidingsplan Kom Hilvarenbeek, 1959" vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 13 augustus 1959 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 29 januari 1963, G.nr.47.320;
- het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaken", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 26 september 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 16 maart 1966, G.nr.75.450;
- het bestemmingsplan "Varkensmarkt", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 22 oktober 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 8 februari 1983

1.3 Motivering van het plan

Voorgeschiedenis

Het huidige ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is in 1976 ingezet en heeft in een aantal fasen vorm gekregen, te weten:

1. Voorbereidingsnota, december 1976.
   In deze nota wordt aangegeven hoe het komplan tot stand komt, wat een komplan is, hoe lang de procedure duurt om tot een komplan te komen.

2. Beleidsvisie Ruimtelijke Ordening, november 1977.
   Wat in een structuurplan zou moeten staan om een bestemmingsplan voor een deel van de bebouwde kom te kunnen opstellen, wordt in deze nota aangegeven. Een en ander heeft geresulteerd in een besluitenlijst, waarin de uitgangspunten en doelstellingen zijn aangegeven. Deze besluitenlijst is vastgesteld bij raadsbesluit (medio 1978).

3. Verslag Onderzoek komplan, maart 1978.
   In deze nota wordt een beschrijving gegeven van het onderzoek naar de verschillende ruimtelijke facetten in het komplangebied. Aan de hand van dit onderzoek zijn conclusies geformuleerd, die wederom in een besluitenlijst zijn vertaald; deze besluitenlijst is vastgesteld door raad bij besluit d.d. 31 augustus 1978.

4. Het "Structuurbeeld en Actieprogramma", oktober 1980.
   Beleidsvisie voor de kom alsmede omvattende een beleidsprogramma in de vorm van een pakket activiteiten, dat een duidelijke samenhang heeft naar inhoud, tijdsvolgorde en financiën.

5. Komplan.
   Het komplan vormt het van het Structuurbeeld en programma afgeleide beleidsprogramma en is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 25 juni 1981.

6. Bestemmingsplan "Varkensmarkt".
   Vooruitlopend op de vaststelling van het komplan heeft het gemeentebestuur in 1981 het bestemmingsplan "Varkensmarkt" in procedure gebracht. Middels de versnelde vaststelling bij raadsbesluit d.d. 22 oktober 1981, wordt een halt toegeroepen aan ongewenste ontwikkelingen en een kader gecreëerd, waarbinnen de herstructurering van dit gebied uitgevoerd wordt.

7. Incidentele, uitvoeringsgerichte maatregelen.
   Het komplan is inmiddels deels uitgevoerd. Het betreft hier onder meer enkele vernieuwbouwprojecten (waaronder de Platte Beek), nieuwbouwprojecten (onder meer langs de Achter het Raadhuis en de Gelderstraat) en herinrichtingsprojecten (Paardenstraat).

8. Parkeernota (juni 1986).
   De parkeervoorzieningen in het centrum van Hilvarenbeek zijn

recent onderwerp van studie geweest. De resultaten zijn vastgelegd in de "Parkeernota".

Van dorpsvernieuwing naar beheer

Middels voornoemde beleidsnota's en de diverse uitvoeringsgerichte maatregelen heeft het dorpsvernieuwingsbeleid reeds duidelijk gestalte gekregen en zal binnen enkele jaren zijn afgerond. Met name de ontwikkeling c.q. afronding van het bestemmingsplan "Varkensmarkt" en de nieuwbouw ter plaatse van het voormalige Jachtlust vormen nog de resterende, grootschalige vernieuwingsactiviteiten.

Ook na afronding van het dorpsvernieuwingsbeleid is een actieve opstelling van het gemeentebestuur noodzakelijk. Dit beleid dient zich te richten op het stimuleren van die (particuliere) ontwikkelingen die de ruimtelijk-functionele opbouw van het dorp versterken en op het voorkomen van ongewenste, verstorende ontwikkelingen. Teneinde dit beheerbeleid te kunnen voeren is een bestemmingsplan noodzakelijk. Immers de vigerende uitbreidingsplannen, die op basis van de Woningwet 1901 zijn opgesteld, zijn verouderd en schieten als beleidskader volstrekt tekort. Zo ontbreken regels met betrekking tot het gebruik van gronden: een essentiële regeling die de beoogde functionele opbouw mogelijk moet maken.

Opzet bestemmingsplan Centrum Hilvarenbeek

In het onderhavige plan is de bestemmingsregeling opgenomen voor het centrum van Hilvarenbeek. De bestemmingsregeling is gebaseerd op de mogelijkheden die de nieuwe WRO/BRO bieden en zoals deze zijn uitgewerkt in de nota "Bestemmen met beleid" van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer. Dit betekent dat bestemmingsregels meer flexibel en deregulerend zijn ten opzichte van de redactie van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hilvarenbeek.

1.4 Korte beschrijving van de inhoud van de toelichting

De onderhavige toelichting is als volgt opgebouwd:
- in dit inleidende hoofdstuk is de motivering van het gemeentelijk beleid opgenomen en meer specifiek van het voorliggende bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 2 volgt een kenschets van het plangebied;
- in hoofdstuk 3 wordt de wijze gemotiveerd waarop de beheerregeling aangaande het gebruik en de uitbreiding van de bestaande bebouwing en gronden is vormgegeven;
- in hoofdstuk 4 wordt de wijze gemotiveerd, waarop de ontwikkeling van de te onderscheiden woningbouwlokaties binnen het plangebied plaats zal vinden;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het terzake van het ontwerpbestemmingsplan gevoerde vooroverleg;
- in bijlagen 1 en 2 worden respectievelijk een omschrijving gegeven van de in cultuur-historisch opzicht waardevolle panden.

HOOFDSTUK 2 : KENSCHETS PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beknopte samenvatting gegeven van de ontstaansgeschiedenis van de kern Hilvarenbeek (paragraaf 2.2) alsmede een omschrijving van het beschermd dorpsgezicht (paragraaf 2.3). Mede in het licht daarvan wordt vervolgens de huidige, functionele opbouw (paragraaf 2.4) en de opbouw van het openbaar gebied (paragraaf 2.5) geschetst.

2.2 Beknopte ontstaansgeschiedenis

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 een van de buurtschappen worden de kerk en ook andere voorzieningen gebouwd. Deze 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 plaatse. 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 van de 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 in de toenmalige bestuursvorm van de R.K. kerk.

Aanleg Vrijthof

In de daaropvolgende eeuwen 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 een 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 m' in westelijke richting plaats. Deze herbouw is omstreeks 1530 voltooid.
Door deze belangrijke structurele ingreep ontstaat een nieuwe, gemeenschappelijke ruimte, omsloten door de kerk, de reeds bestaande bebouwing langs de Koestraat, de Wouwerstraat en de "nieuwe" gevelwand. Deze ruimte, de huidige Vrijthof, was eenvoudig afsluitbaar op de vier hoekpunten en biedt een goede bescherming tegen mogelijke plunderaars.

Op deze plaatse wordt ook een drinkplaats voor vee aangelegd voorzien van stromend water door een gegraven verbinding van de Wouwer naar de Hilver. Deze verbinding loopt langs de Wouwerstraat en de Paardenstraat. Aan het einde van de Varkensmarkt komen beide beken tezamen (zie afbeelding 2).

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 voor de armenzorg 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.

Afbeelding 2: Hilvarenbeek omstreeks 1830.

Na 1850 ontwikkelt zich aanvullend op de ambachtelijke bedrijvigheid enige nijverheid, zoals timmerbedrijfjes, graanmaalderijen, leerlooierijen, schorsmaalderijen, schoen- en sigarenmakerijen. Deze bedrijfjes zijn veelal aan de beide beekjes gelegen. Deze zijn nu overkluisd en een jaar of 20 geleden van de oorspronkelijke bedding afgesneden. Uit de periode na 1850 dateren ook de eerste keiverhardingen van de voornaamste hoofdstraten.

De 20e eeuwse ontwikkelingen

Tot de eerste wereldoorlog behoudt Hilvarenbeek de structuur en bebouwing van de wederopbouw in de periode 1609-1621 en die van 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 electriciteitsvoorzieningen, nieuwe bestratingen, verbetering van de wegen naar Tilburg en het achterland. Van belang was met name de tramverbinding Tilburg-Turnhout door het dorp (route: Doelenstraat-Paardenstraat-Gelderstraat) waarbij Hilvarenbeek een beperkte overslagfunctie krijgt.

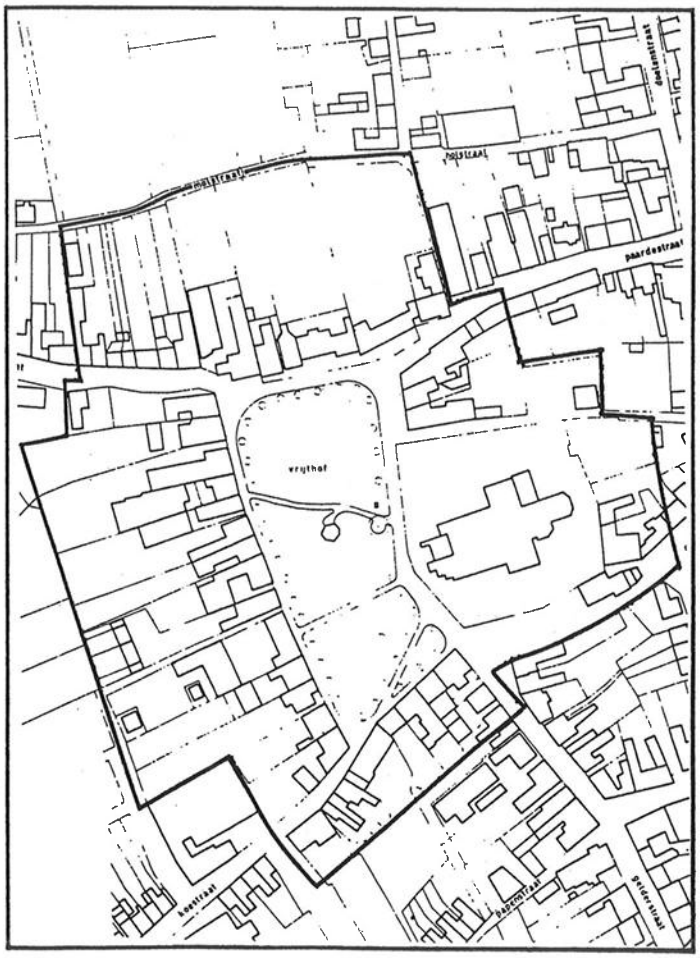
Na de tweede wereldoorlog zijn de functie, de structuur en het aanzicht van het dorp sterk veranderd. De leder-, schoen- en sigarenindustrie en de vele ambachtelijke bedrijfjes, die de basis vormen van het bestaan van de bevolking tot ongeveer 1950 zijn verdwenen. In deze periode wordt de gesloten dorpse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

Afbeelding 3 : gerenoveerde woningen in de Bloemenstraat.

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 behoeften 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 Elsakkers, De Elst, Molenakkers en Doelakkers ontwikkeld.

In het oostelijk deel van het plangebied heeft tussen de Paardenstraat en de Diessenseweg een verdichting van de bebouwingsstructuren 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 het transportbedrijf aan de Pastoor van Bijnenstraat en de vestiging van de Boerenbond aan de Paardenstraat, zijn het kleinschalig karakter en de kwaliteit van de bebouwingsstructuren verstoord.

2.3 Beschikking beschermd dorpsgezicht



Afbeelding 4 : begrenzing beschermd dorpsgezicht.

Ondanks de ruime aandacht voor de ontwikkeling en uitgroei van het dorp bezint men zich op de positie van het cultuurhistorisch erfgoed. Voor het gebied rond de Vrijthof worden voorstellen uitgewerkt om het dorpsgezicht te beschermen. De cultuur-historische waarden komen tot uitdrukking in de inrichting van het openbaar gebied, de architectuur en de samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimten. In 1967 leiden deze voorstellen uiteindelijk tot de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht door de ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De tekst van de beschikking luidt als volgt:

"Hilvarenbeek is een van de komdorpen, die op de hogere Brabantse zandgronden is ontstaan. Gelegen op de helling van een der zandruggen, waarover men vanaf het zuiden ons land kon binnenkomen, dagtekent de plaats reeds uit zeer vroege tijden.

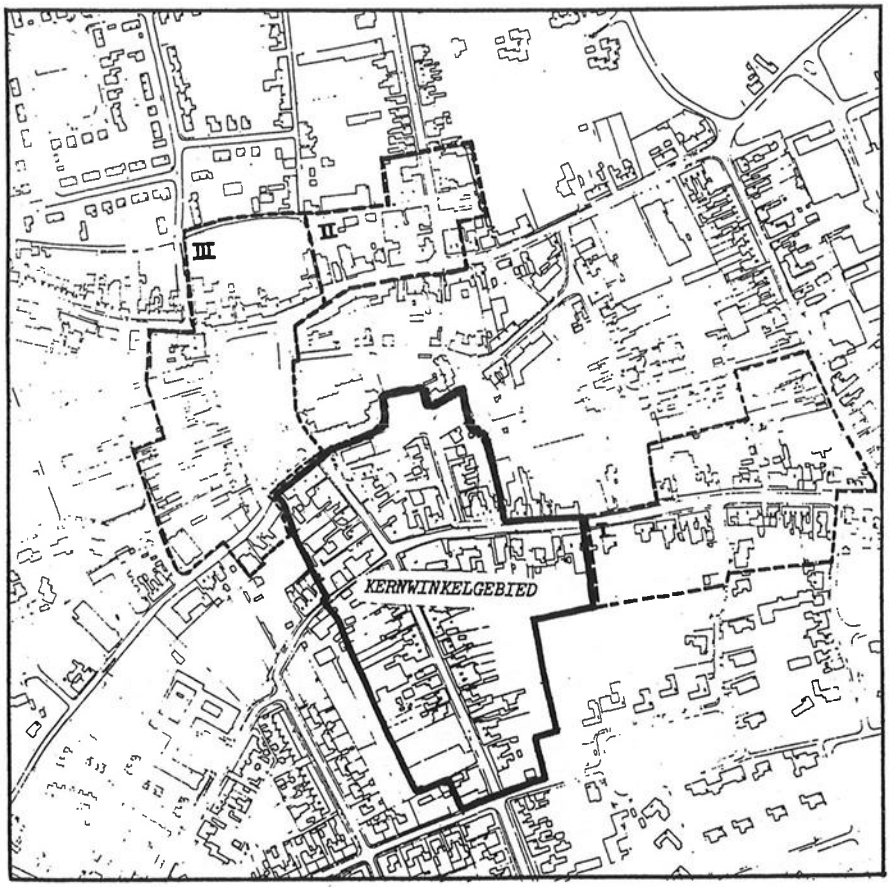
Evenals soortgelijke Kempische nederzettingen bestaat de kern uit een wijd dorpsplein, waaraan een grote kerk gelegen is. De dorpskom is gebouwd langs twee (thans overkluisde) takken van het riviertje de Hilver of Ha, waaraan de plaats mogelijk zijn naam ontleent. De structuur van het landschap is mede bepalend geweest voor de ruimtelijke indeling van het dorp. De plaats behoort tot een van de belangrijkste dorpen in de Kempen en heeft een rijk en boeiend verleden. Het voorname, rechthoekig gevormde marktplein, de Vrijthof, met de deftige bebouwing daaromheen, doet de herinnering aan dit verleden ook thans nog voortleven.

Aan de oostzijde van het plein staat de ruime laatgotische kruiskerk met drie beuken van ongelijke breedte. Het gebouw, in oorsprong daterend uit de 14e eeuw, is het resultaat van tal van verbouwingen. De bakstenen toren aan de zijde van het plein is een van de meest bewonderenswaardige scheppingen van de Kempische gotiek. In 1615 werd zij voorzien van een merkwaardige peervormige spits. Door haar hoogte beheerst zij niet alleen het plein, maar domineert in de wijde omgeving. De bebouwing aan de andere drie zijden van de Vrijthof bestaat in hoofdzaak uit deftige herenhuizen met een thans veelal 19e eeuws voorkomen. Hoewel, individueel gezien, slechts enkele zo gaaf zijn dat zij als beschermd monument kunnen gelden, hebben zij stellig oudheidkundige waarde, met name de panden Vrijthof 2, 3, 5, 9 en 23. Aparte vermelding verdient nr. 22, de in klassicistische trant gebouwde Nederlands Hervormde kerk, daterend uit 1809. Met elkaar leveren zij aan de pleinwanden een homogeen dorpsbeeld op van niet te onderschatten waarde.

Van bijzondere betekenis voor het aspect van de Vrijthof en uit volkskundig oogpunt is de zeer oude lindeboom tegenover de Rooms-Katholieke kerk, met zijn omvangrijke kruin. Voorts is ook de waterpomp en de overige beplanting van belang voor het aspect van deze dorpskern. Het Vrijthof van Hilvarenbeek is dankzij het grasveld en de hierboven vermelde onderdelen, een van de mooiste en meest authentieke dorpspleinen van de Kempen. Het is derhalve van algemeen belang dat hiervoor een regeling is getroffen overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 van de Monumentenwet, opdat deze fraaie, waardevolle situatie ook voor de toekomst bewaard zal blijven."

De toewijzing heeft het beoogde doel zeker niet gemist. Het beeld en het karakter van de Vrijthof zijn sindsdien nauwelijks gewijzigd. Integendeel: door verbetering van de architectuur van een aantal panden is zelfs een betere samenhang ontstaan.

2.4 De functionele opbouw



I Centrumvoorzieningen Diessenseweg
II Centrumvoorzieningen Paardenstraat - Doelenstraat
III Centrumvoorzieningen Vrijthof

Afbeelding 5 : functionele opbouw plangebied.

In het voorgaande is in hoofdlijnen de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied geschetst. De attractiviteit van het centrum wordt mede bepaald door de functionele karakteristiek. In hoofdlijnen is het centrum als volgt opgebouwd.

I. Kernwinkelgebied

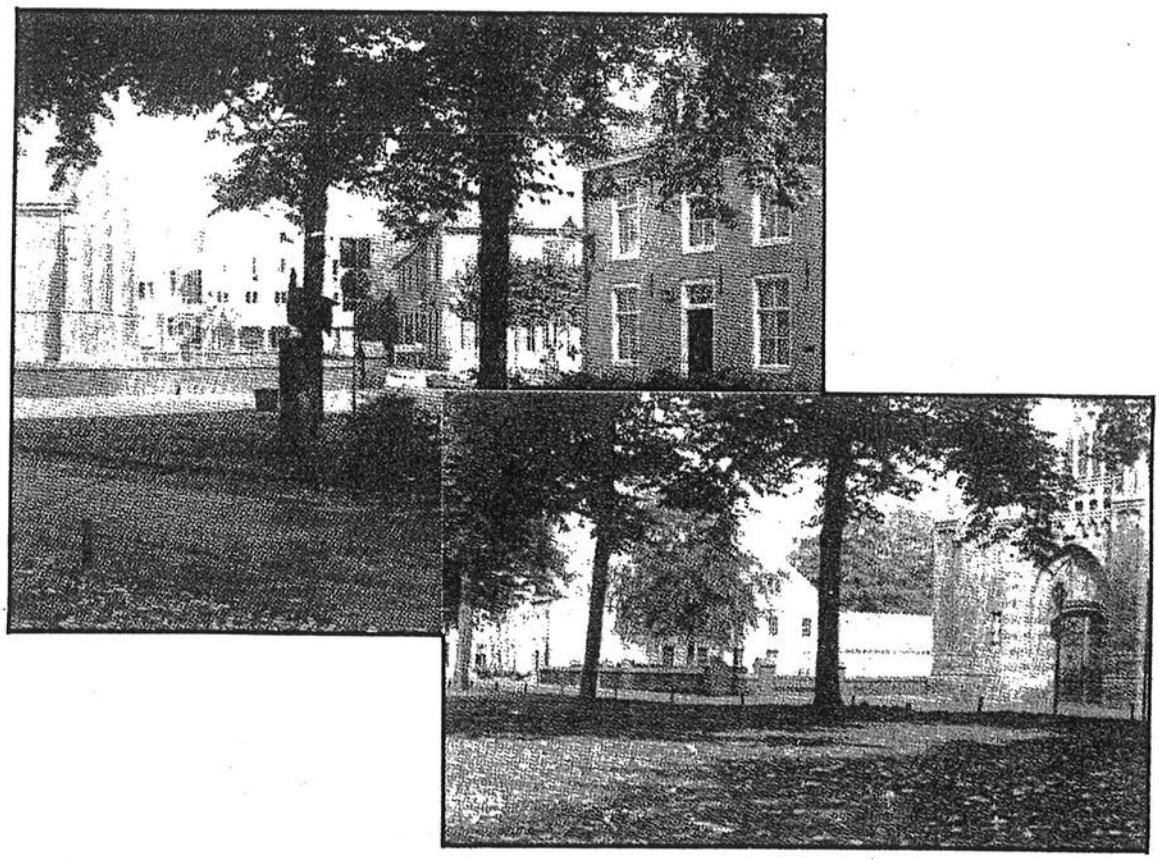
In de nota "Structuurbeeld en Actieprogramma" wordt het gebied ter weerszijden van de Gelderstraat, het westelijk gedeelte van de Diessenseweg, de Kokkenstraat en het westelijk gedeelte van de Varkensmarkt als kernwinkelgebied aangemerkt.

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

Concentratiegebied centrumvoorzieningen

Buiten het kernwinkelgebied 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.

II. Vrijthof



Afbeelding 6 : impressie Vrijthof.

De Vrijthof vormt momenteel de voornaamste stedebouwkundige 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, museum, pastorieën, het gemeentehuis). Daarnaast komen er 3 horecabedrijven en kantoren voor.
Met name de beide naast elkaar gelegen horecabedrijven dragen tot een zekere verlevendiging van de Vrijthof bij. Vanuit deze bedrijven en de terrassen kan de rust van de Vrijthof immers optimaal worden beleefd. Dit is met name voor de dagrecreant, die Hilvarenbeek bezoekt, van belang.

III. Doelenstraat-Paardenstraat

Aan de noordkant van het plangebied komt langs de Doelenstraat-Paardenstraat een concentratie van detailhandels 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 kernwinkelgebied. Als oorzaak hiervoor kan de intensieve bebouwing van het tussenliggend gebied, de nadruk op woonfuncties en het smalle profiel van de verbin dende straten en stegen worden genoemd. Voorts zijn de afstanden tot de parkeerterreinen aan de zuidkant te groot. Dit geldt vooral voor de in dit deel van het centrum aanwezige vestigingen in de foodsector.

IV. Diessenseweg

De Diessenseweg vormt de oostelijke uitloper van het kernwinkelgebied. Verspreid langs deze invalsweg bevinden zich enkele centrumvoorziening en, waaronder winkels en horecabedrijven. 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, waaronder een supermarkt. Door het beperken van de verkeersfunctie en het relatief groot 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/Paardenstraat/Doelenstraat.

2.5 Openbaar gebied

Het openbaar gebied omvat in het algemeen wegverhardingen, groenvoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen. Binnen het onderhavige plangebied ligt de nadruk met name op de wegverhardingen. De groenvoor zieningen zijn vrijwel volledig op de Vrijthof geconcentreerd.

In een dicht bebouwd centrumgebied dient de inrichting van het openbaar gebied afgestemd te worden op een veelheid van functies. In dit verband kunnen onder meer functies worden genoemd, zoals ruimte bieden voor doorgaand verkeer, het parkeren, de ontsluiting van de aanliggende percelen en bebouwing, en het houden van markten en andere manifestaties.

Het beperkte oppervlak van het openbaar gebied en het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de Vrijthof belemmeren de mogelijkheid om in het centrum voor alle functies tot een optimale inrichting te komen. Zo is bijvoorbeeld de doorgaande verkeersfunctie strijdig met de centrumfunctie, waarbij de aanleg van een winkelerf gericht op de voetgangers de voorkeur heeft.

Op deze plaats wordt volstaan met het aangeven, van de uitgangspunten, welke in hoofdlijnen ten aanzien van de opbouw van het openbaar gebied worden gehanteerd.

Lokale hoofdwegen

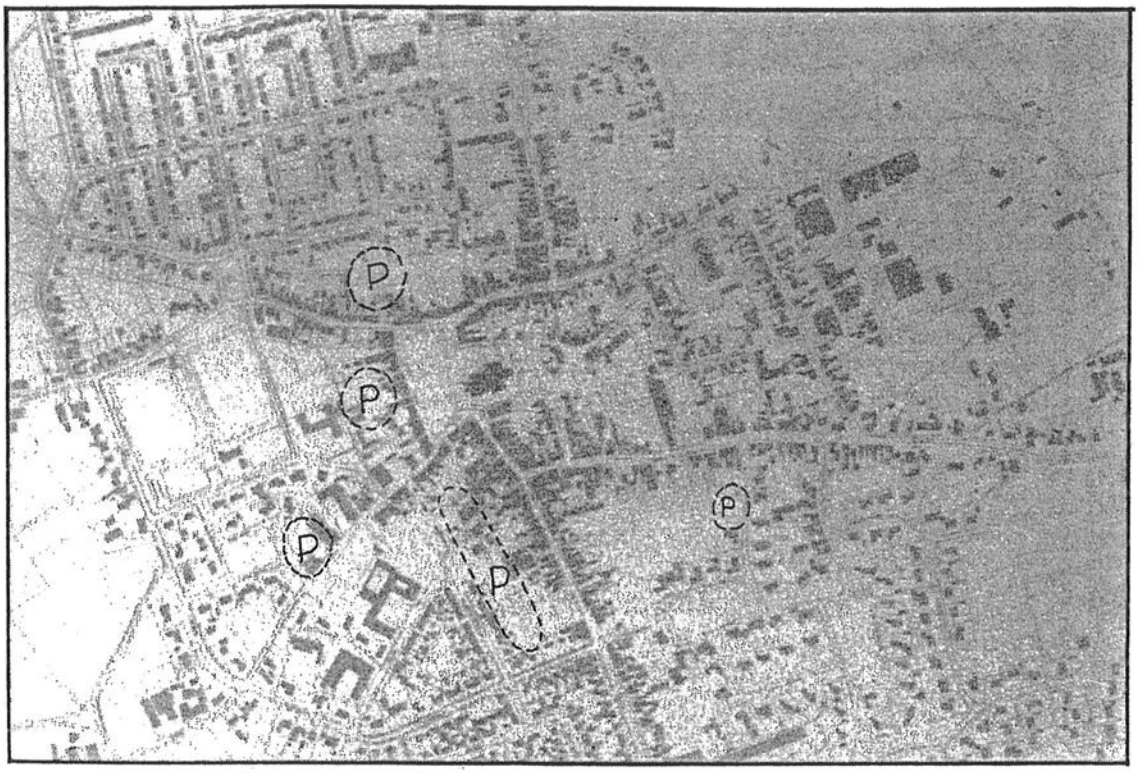
De provinciale weg Tilburg-Reusel leidt het doorgaand verkeer in belangrijke mate om de bebouwde kom. Desondanks blijft het noodzakelijk om binnen de bebouwde kom een stelsel van wegen te onderscheiden, die naast een beperkte doorgaande verkeersfunctie ook de diverse wijken en buurten met voornoemde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

Het smalle profiel maakt het niet mogelijk om het gedeelte van de Gelderstraat, gelegen tussen de Vrijthof en de Diessenseweg open te stellen voor autoverkeer in twee richtingen. Dit smalle wegvak maakt immers deel uit van het kernwinkelgebied 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. Bij (her)inrichting dient door het wegontwerp ook de snelheden van het autoverkeer te worden gereguleerd. Deze mogen maximaal 30 à 50 km/uur bedragen.

Overige wegen

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

Parkeersituatie



Afbeelding 7 : situering parkeerterreinen.

Een van de uitgangspunten met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, betrekking op het behoud van het historische karakter van de Vrijthof. Vergroting van het aantal parkeerplaatsen op deze ruimte tast de karakteristieke waarden aan en is derhalve niet mogelijk.

In de gemeentelijke parkeernota wordt er derhalve vanuit gegaan, dat direct aansluitend op het kernwinkelgebied en de diverse gebieden met centrumvoorzieningen aanvullende parkeervoorzieningen worden aangelegd. Naast bestaande parkeerterreinen, zoals het parkeerterrein bij het gemeentehuis, en op het binnenterrein omsloten door de Gelderstraat en de Rogier van Leefdaelstraat zijn nabij het sociaal-cultureel centrum Elckerlyc en aan de St. Sebastiaanstraat parkeerplaatsen aangelegd.

HOOFDSTUK 3 : BEHEERREGELING

3.1 Inleiding

Systematiek van de voorschriften

Het gemeentebestuur staat een flexibele bestemmingsregeling voor opdat snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naargelang het meer of minder ingrijpend karakter is in de beheerregeling gekozen voor:

1. Een positieve bestemming: de ontwikkeling is mogelijk nadat door Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften en de Bouwverordening.
2. Een vrijstellingsprocedure: deze geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedebouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Eventueel wordt daarbij advies ingewonnen bij instantie(s), bijvoorbeeld de Inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van bezwaren.
3. Nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering, vormgeving en/of maatvoering. De objectivering wordt verkregen door kwalitatieve criteria.
4. Wijzigingsbevoegdheid: deze geldt voor die ontwikkelingen die feitelijk een verandering van de huidige bestemming tot gevolg hebben. In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de terzake opgenomen criteria. Voor omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van bezwaarschriften.

Leeswijzer bij de voorschriften

De indeling is als volgt:
Hoofdstuk 1 : "Algemene Bepalingen" omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk 2 : "Bestemmingsvoorschriften" heeft per bestemming en per artikel het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.
- een aanvullend stelsel van nadere eisen, die Burgemeester en Wethouders kunnen stellen;

- een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid;
- in een enkel geval een bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders tot wijziging van de bestemming.

Hoofdstuk 3 : Algemene voorschriften bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:
- overgangsrecht: Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid : het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Inhoudsbeschrijving hoofdstuk 3

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze het beleid ten aanzien van de verschillende bestemmingen binnen voornoemde uitgangspunten is vormgegeven.

3.2 Bescherming cultuurhistorische elementen

I. Algemeen

De regelgeving met betrekking tot de monumentenzorg in Nederland zal onder invloed van de decentralisatie- en dereguleringspolitiek sterk veranderen. Feitelijk betekent dit dat de uitvoering van het monumentenbeleid bij gemeenten en particulieren wordt gelegd en dat de procedures ook in het vergunningen- en subsidiesysteem, sterk worden vereenvoudigd. Het tussenstation van de provinciale overheid zal in veel gevallen kunnen worden overgeslagen. Daarnaast zullen de financiële middelen worden uitgebreid door inschakeling van het particuliere initiatief via het Nationale Restauratie Fonds (NRF).

De spelregels voor de verdeling van de bijdragen zijn opgenomen in het hoofdstuk "Monumenten en beeldbepalende panden" van de subsidieverordening. Het volumebesluit inzake de beschikbare financiële middelen vanuit het gemeentelijk dorpsvernieuwingsfonds zal jaarlijks in het kader van het meerjarenprogramma dorpsvernieuwing door de gemeenteraad worden bepaald. Dit fonds is ondermeer bestemd voor de bijdrage in de restauratie van woonhuismonumenten en de kosten van de begeleiding en advisering aan particulieren.

II. De onderscheiden bestemmingsregelingen

In aanvulling op het algemene beleid van de gemeente Hilvarenbeek is in het onderhavige bestemmingsplan een omschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarden (zie hoofdstuk 2). In de artikelen 3 t/m 6 is een regeling ter bescherming van deze waarden opgenomen. Deze vormt een aanvulling op de bescherming ingevolge de Monumentenwet en de Algemene Plaatselijke Verordening (A.P.V.). Deze regelingen kunnen als volgt worden gemotiveerd:

I. Beschermd dorpsgezicht

Het karakter van het beschermd dorpsgezicht is in paragraaf 2.2 reeds omschreven.

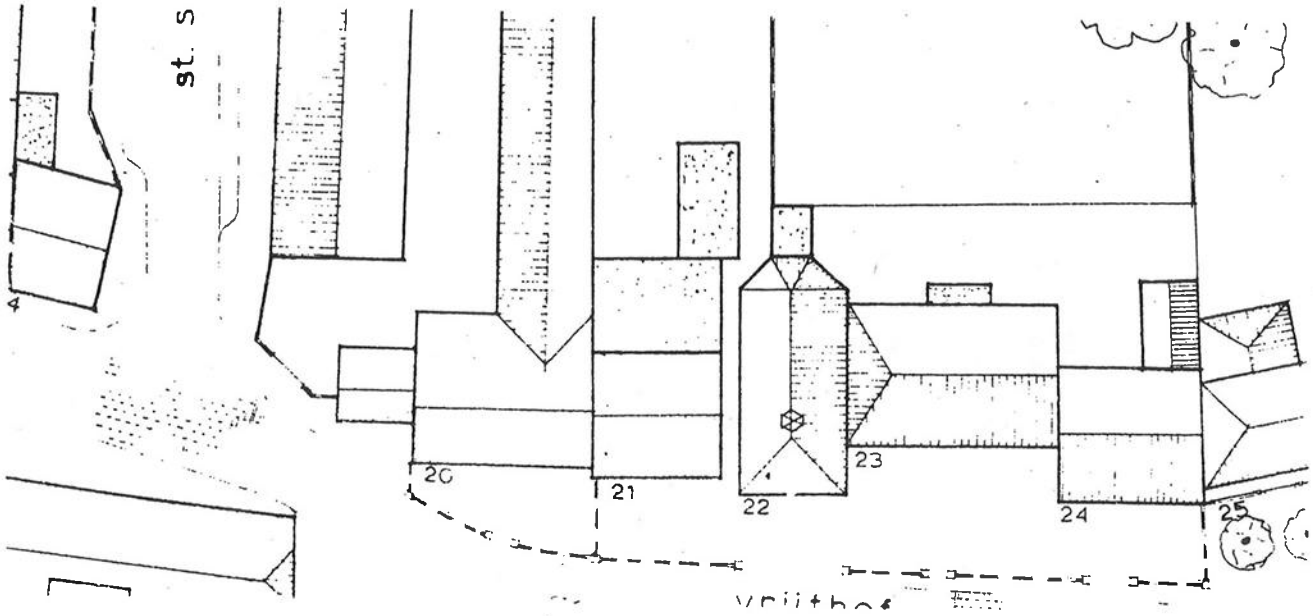
Afbeelding 8 : zuidelijke gevelwand van de Vrijthof.

Ingevolge het in 1967 vastgelegde beleid wordt er ook voor de toekomst van uitgegaan dat de ruimtelijk-structurele opbouw (indeling openbaar gebied, situering en vormgeving hoofdbebouwing) gehandhaafd blijft.

Ten behoeve van het beschermd dorpsgezicht is een viertal subplankaarten aan het bestemmingsplan toegevoegd. Deze omvatten de navolgende elementen:

- kappenplan: (tek.nr. 4951) In de voorschriften is bepaald, dat de gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht uitsluitend overeenkomstig deze aanduidingen mogen worden afgedekt. Voorzover op deze tekening geen aanduidingen zijn opgenomen, zoals met betrekking tot bestaande en nieuwe bijgebouwen, is bepaald dat de dakhelling ten

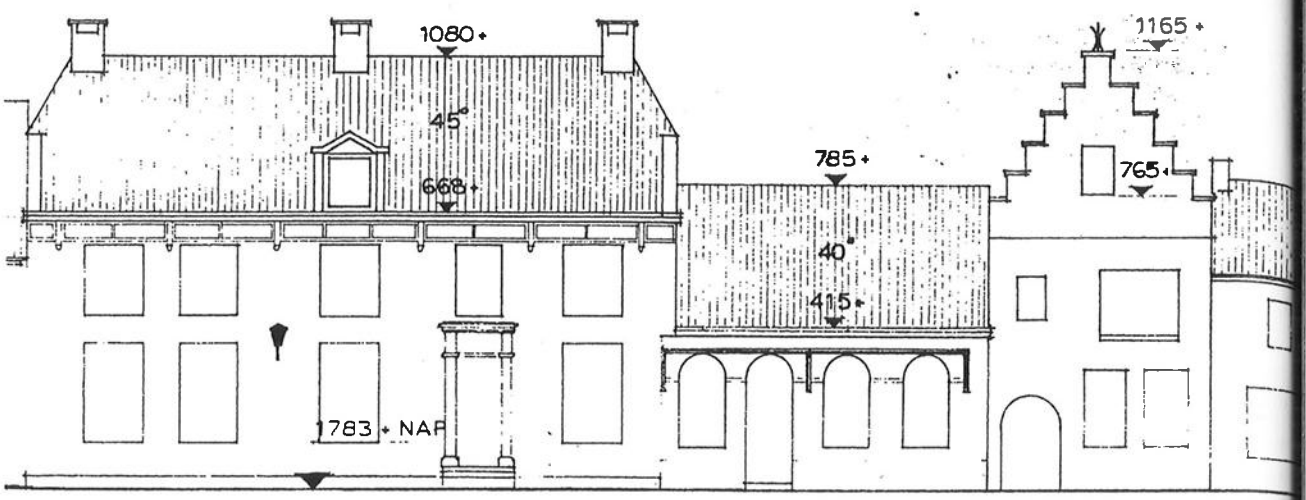
minste 45° moet en ten hoogste 65° mag bedragen. In het historisch centrum van Hilvarenbeek komen immers van oudsher kapvormen met een relatief sterke kaphelling voor. De kap blijft voorts vanuit de vaak smalle straten nog waarneembaar.
Er mag uitsluitend overeenkomstig deze aanduidingen worden gebouwd. Na vrijstelling mag van deze aanduidingen worden afgeweken. Daar geen afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden mogen het slechts geringe afwijkingen betreffen en dient de Rijksdienst voor Monumentenzorg te worden gehoord.



Afbeelding 9 : kappenplan.

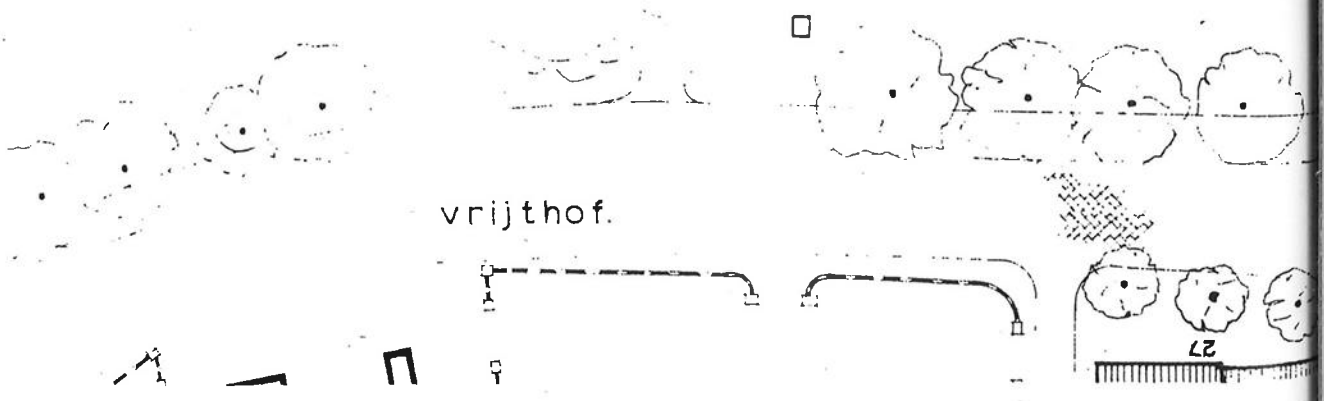
- gevelindeling: (tek.nr.4953 4954)

Op deze tekeningen is de gevelindeling van de gevelwanden binnen het beschermd dorpsgezicht en weergegeven. In het bijzonder zijn aanduidingen opgenomen met betrekking tot:
. de goot- en nokhoogte van de gebouwen;
. de gevelindeling;
. de voorgevelbreedte;
. de dakhelling;
. het materiaalgebruik.
Ook met betrekking tot de gevelindeling kan middels vrijstelling worden afgeweken.



Afbeelding 10 : gevelindeling.

- openbaar gebied: Als beschermingswaardig kan zeker ook de indeling van het openbaar gebied worden aangemerkt. Op tek.nr. 4951 is de indeling van het openbaar gebied aangegeven alsmede een aanduiding "waardevolle boombeplanting" opgenomen. Deze bomen vinden een bescherming in de Algemene Plaatselijke Verordening (A.P.V.), alwaar het kappen van beeldbepalende beplanting aan een vergunning is gebonden.



Afbeelding 11 : indeling openbaar gebied.

II. Overgangszone beschermd dorpsgezicht

Voor de beleving van het beschermd dorpsgezicht en terwille van een heldere structurele opbouw van het komplangebied is ook een duidelijke herkenbaarheid van de oude invalswegen gewenst. Middels deze wegen wordt de Vrijthof e.o. als het ware verankerd in de totale structuur van de bebouwde kom. Uit het Verslag Onderzoek blijkt dat bij deze langgerekte invalswegen er een duidelijk onderscheid gemaakt

moet worden tussen de delen die direct aan het beschermde dorpsgezicht grenzen, de zgn. overgangszones en de delen nabij de randen van de bebouwde kom.
De karakteristieken van deze zones kunnen als volgt worden omschreven:

Afbeelding 12: overgangszone beschermd dorpsgezicht: situatie op de Paardenstraat omstreeks 1900.

Langs het noordelijk gedeelte van de Gelderstraat, het oostelijke gedeelte van de Wouwerstraat en het westelijke gedeelte van de Paardenstraat en de Diessenseweg alsmede langs het Voortsepad staat de bebouwing veelal direct uit de rand van de rijbaan. Door de geringe breedte van het openbaar gebied is hier sprake van een besloten, stenig straatbeeld. De bebouwing is qua vormgeving, functie en materiaalgebruik sterk gedifferentieerd. Langs de hoofdwegen, te weten de Gelderstraat, de Paardenstraat en de Diessenseweg, heeft de bebouwing een meer voornaam karakter en bestaat veelal uit twee bouwlagen met een kap. Langs de Wouwerstraat en het Voortsepad zijn daarentegen kleinschalige uit een bouwlaag met kap bestaande arbeiderswoningen geconcentreerd. Het Voortsepad heeft tezamen met de Holstraat een bijzondere relatie tot de Vrijthof. Het smalle besloten straatbeeld, de ondergeschikte ontsluitingsfunctie en de begrenzing door een gemetselde manshoge tuinmuur, geeft ook hier de vroegere relatie tussen de Vrijthof en de omgeving duidelijk weer.
De grote mate van differentiatie en de vele als cultuurhistorisch te kwalificeren panden, zie bijlagen 1 en 2, dragen bij tot een hoge belevingswaarde en een aantrekkelijke overgang naar het beschermde dorpsgezicht.

Op een aantal plaatsen komt nog agrarische bebouwing voor, zoals boerderijen aan de Papenstraat en de Wouwerstraat, of agrarische bebouwing, waarvan de agrarische functie weliswaar verloren is gegaan, maar waaruit het karakter nog duidelijk blijkt. In dit verband kunnen met name de voormalige boerderijen langs de noordkant van de Paardenstraat tussen de Doelenstraat en de Schuttersweg worden genoemd.

Kenmerkend voor een dorpse lintbebouwingsstructuur zijn de veelal diepe huiskavels, die vaak een semi-agrarische functie hebben. Ook in Hilvarenbeek blijken deze elementen nog voor te komen, ondermeer langs de zuidkant van de Diessenseweg en ter weerszijden van de Gelderstraat. Door aaneenschakeling van tuinen is er sprake van een groene geleding van de bebouwde kom.

Waardevolle, beeldbepalende boombeplanting komt voor langs het oostelijk gedeelte van de Paardenstraat, de Diessenseweg en het zuidelijk gedeelte van de Gelderstraat.

In artikel 4 wordt de bescherming van deze elementen geregeld. Deze richt zich op de volgende hoofdkenmerken van de gebouwen:
- de bebouwing moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 45° en ten hoogste 65°;
- de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens, zoals deze op de plankaart is aangegeven.

Teneinde een zekere flexibiliteit te bieden ten aanzien van eventuele toekomstige ontwikkelingen is bepaald dat van de aanduidingen mag worden afgeweken inzake de hoofdvorm en nokrichting van kappen en van de situering van de hoofdgebouwen. Deze afwijking is uitsluitend toelaatbaar middels vrijstelling en mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de bedoelde overgangszones.

III. Monumenten

De cultuurhistorisch waardevolle elementen van de navolgende panden zijn ingevolge de Monumentenwet beschermd:
- Vrijthof 2, 3, 5, 9, 14, 22 en 23;
- Koestraat 9.

De situering van deze monumenten is op de plankaart aangegeven. Een specifieke regeling inzake de bescherming van deze waarden is niet noodzakelijk. Deze vindt immers afdoende plaats op basis van de Monumentenwet.

IV. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Enkele panden hebben onmiskenbare cultuurhistorische waarden voor de ruimtelijk-structurele opbouw van de gemeente. Bescherming van deze gemeentelijke monumenten is gewenst en past in het van rijkswege geopteerde decentralisatiebeleid. In artikel 6 van de voorschriften is voor de binnen het plangebied gelegen gebouwen de daartoestrekkende regeling opgenomen. De waarden van de desbetreffende panden zijn in bijlage 1 omschreven. Bepaald is, dat deze waarden niet mogen

worden aangetast, tenzij het het herstel van de oorspronkelijke waarden betreft.
Sloop van deze gebouwen en/of verandering van de omschreven waarden kunnen in de praktijk evenwel noodzakelijk zijn: bijvoorbeeld op grond van bouwtechnische en/of financieel-economische motieven. De beoogde flexibiliteit van deze gemeentelijke regeling wordt via hetzelfde artikel verkregen door het opnemen van een aanlegvergunning en een vrijstellingsbepaling. Middels vrijstelling kan ontheffing van deze beschermende bepalingen worden verleend. Het spreekt vanzelf, dat een grote zorgvuldigheid bij de besluitvorming betracht zal worden.

V. Welstandsaspecten

Teneinde aan de direct betrokkenen zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen bij de interpretatie van het bestemmingsplan "Centrum Hilvarenbeek" volgen in deze paragraaf enkele richtlijnen.
Aanbevolen wordt deze richtlijnen bij voorgenomen wijzigingen in acht te nemen, waardoor kan worden voorkomen, dat schade wordt toegebracht aan de beeldkwaliteit.
Achtereenvolgens wordt ingegaan op het bouwen, verbouwen danwel aanbrengen van :
- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen;
- erfafscheidingen;
- reclames.

Aandacht wordt gevraagd voor vormgeving, materiaalgebruik en kleurkeuze.

Hoofdgebouwen/gevels

In aansluiting op het karakter en de sfeer in het centrumgebied dienen grote gevelopeningen te worden vermeden. Derhalve dienen de gevels te worden uitgevoerd met een gesloten karakter. Toepassing van baksteen is overheersend, hierop dient te worden afgestemd.

Bij toepassing van lichtkleurige steen, danwel een gevelbehandeling in lichte tint, moet worden rekening gehouden met de sterke beïnvloeding van lichte tinten op de directe omgeving. Een spaarzame toepassing wordt daarom aanbevolen. Vorm en kleur van te plaatsen kozijnen dienen zorgvuldig op de belendingen te worden afgestemd.

Hoofdgebouwen/kappen

Met uitzondering van het gebied bestemd voor woondoeleinden wordt een dakhelling voorgeschreven liggende tussen 45° tot 65°, bij woondoeleinden geldt hier 30° tot 65°.
De voorkeur gaat uit naar gebakken of betonnen dakpannen. Deze geven het dakvlak reliëf, wat niet het geval is bij een vlak materiaal als asfaltleien/shingels. Toepassing daarvan vermijden.
Doorbrekingen van het dakvlak dienen zodanig van afmeting te zijn, dat zo min mogelijk schade aan het totale dakvlak wordt toegebracht.
Bij de plaatsing van een dakkapel dient daarom voldoende afstand te worden gelaten ten opzichte van de dakranden. Zowel aan de boven- als

onderzijde dient voldoende ruimte te zijn voor tenminste twee rijen pannen. In het algemeen blijkt dat bij een dakhelling van minder dan 35° en de daarbij geringe vrije hoogte boven de zoldervloer, het plaatsen van een dakkapel niet mogelijk is zonder dat het dakvlak onevenredig wordt geschaad.
Indien hier meer ruimte door de bewoners wordt gewenst moet naar een structureel andere bouwwijze worden gezocht. Soms kan hier een oplossing worden gevonden in het plaatselijk verhogen van de nok van het dak.

Bijgebouwen

Aanvullend op wat is gesteld voor hoofdgebouwen, zal een bijgebouw uiteraard in vormgeving, materiaalgebruik en kleurkeuze moeten zijn afgestemd op het hoofdgebouw waartoe het behoort.
De schaal dient zodanig te zijn, dat het bijgebouw duidelijk ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw. Bij het bouwen op de perceelsgrens dient bovendien een afstemming plaats te vinden ten opzichte van een eventueel aangrenzend bijgebouw.
Wanneer de tuin de mogelijkheid biedt tot het plaatsen van een prefab tuinhuisje, dan ware bij voorkeur geen betonplanken, stalen damwandprofiel o.i.d. toe te passen. De houten prefab tuinhuisjes bij voorkeur in donkere tint afwerken, waardoor zij minder storend zijn in de omgeving.

Erfafscheidingen

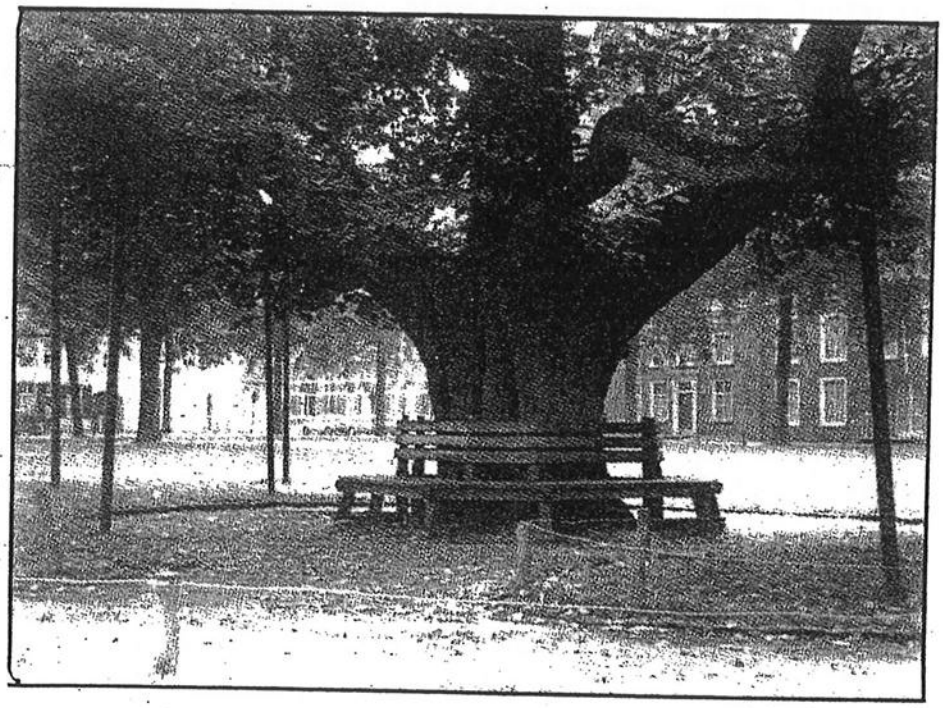
Het karakter en de sfeer van het centrumgebied zal schade leiden bij toepassing van materiaal als rietmatten, houten vlechtwerken, houten schaaldelen, patioblokken, betonplanken en dergelijke.
De voorkeur gaat uit naar de toepassing van een groene heg. Bij de afscheiding met een openbaar gebied wordt met name de toepassing van metselwerk zeer gewenst geacht. Hierbij is een combinatie met geschilderde houten delen, mits zorgvuldig gedetailleerd, zeker aanvaardbaar.
Vooral bij een afscheiding met het openbaar gebied dient gestreefd te worden naar een onderlinge afstemming van erfafscheidingen, welke vanuit het openbaar gebied als één samengesteld geheel wordt beleefd.

Reclames

Vormgeving, materiaalgebruik en kleurkeuze dienen zodanig te worden gekozen, dat geen afbreuk wordt gedaan aan het gevelbeeld. Neoncontouren mogen niet, danwel in zeer bescheiden mate, toegepast worden en dan in overeenstemming met de gevelarchitectuur.
Reclames aan de gevel dienen beperkt te blijven tot één aanzichtreclame en maximaal twee uitsteekreclames.

Voorts mag de reclame niet hoger gebracht worden dan het niveau van de dakvloer danwel verdiepingsvloer. In geen geval hoger dan het niveau van de onderzijde van de dorpels van de bovenliggende gevelkozijnen. In alle gevallen dient een duidelijke relatie aanwezig te zijn tussen de bedrijfsbestemming van het betreffende pand en de aan te brengen reclame.

VI. Waardevolle bomen



Afbeelding 13: waardevolle linde op de Vrijthof.

Zoals bij het beschermd dorpsgezicht reeds is opgemerkt, komen in het onderhavig plangebied enkele waardevolle bomen voor. De waarden worden met name bepaald door beleving van het (stedelijk) groenelement in het historisch straatbeeld. Een bescherming van deze waarden wordt veiliggesteld vanuit de Algemene Plaatselijke Verordening: een specifieke bestemmingsregeling (aanlegvergunning) in het onderhavige bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 Kernwinkelgebied en centrumvoorzieningen

I. Functionele opbouw van het centrum

Algemeen

In paragraaf 1.3 is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan het sluitstuk vormt van een lang ontwikkelingsproces. In het kader van dit proces heeft ondermeer onderzoek plaatsgevonden naar de wenselijke opbouw van het centrum. Op basis van dit onderzoek is het beleid in de afgelopen jaren gevoerd. Gesteld kan worden, dat op een groot aantal plaatsen de beoogde ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Het indertijd voorziene proces in echter nog niet afgerond. Derhalve wordt in deze paragraaf de ontwikkelingsvisie op het centrum in het kort samengevat.

Afbakening kernwinkelgebied

Zoals uit paragraaf 2.4 is gebleken, zijn de voorzieningen over een relatief groot gebied verspreid. Het gemeentebestuur wil door concentratie van de verschillende centrumactiviteiten de attractiviteit van het centrum vergroten. Dit betekent, dat keuzes moeten worden gemaakt waar welke activiteiten en in welke omvang moeten worden toegelaten. Dit kan als volgt worden bewerkstelligd:

* in het centrum is een duidelijk kernwinkelgebied aangewezen. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een winkelcircuit, dat het noordelijk gedeelte van de Gelderstraat, het westelijk gedeelte van de Diessenseweg, de Kokkenstraat en het westelijk gedeelte van de Varkensmarkt omvat. Door middel van een dergelijk winkelcircuit wordt de voor de versterking van de centrum vereiste concentratie van winkelvoorzieningen langs een goed bereikbaar op de voetganger afgestemd openbaar gebied gerealiseerd. Door de nieuwbouw op de Varkensmarkt en door enige functieverandering langs de Kokkenstraat is een belangrijke ondersteuning van dit circuit verkregen. Dit vormt een proces, dat ook in de nabije toekomst door het gemeentebestuur zal worden gestimuleerd;
* aan het kernwinkelgebied is ook het zuidelijk gedeelte van de Gelderstraat toegevoegd. De redenen voor deze uitbreiding worden gevormd door de sterke concentratie van winkels en andere voorzieningen langs de westkant van dit straatgedeelte en de aanwezigheid van een trekker. In functioneel opzicht wordt de centrumfunctie verder onderlijnd door de aanwezigheid van een groot parkeerterrein op het binnenterrein ten westen van de Gelderstraat. Een verdere verwinkeling van deze straat wordt onder voorwaarde door het gemeentebestuur voorgestaan. Door het relatief groot aantal woningen langs de oostkant van deze straat zal een verdere verwinkeling tot een te grote uitbreiding van het detailhandelsoppervlak kunnen leiden en/of tot een te grote parkeerdruk. Deze ontwikkelingen kunnen tevens leiden tot een aantasting van de omgevingskwaliteit van de aangrenzende woningen. Dit betekent, dat een nadere afweging noodzakelijk is. Daarbij dient te worden bezien of een vestiging acceptabel is en zo ja onder welke voorwaarden. Hierbij kan bijvoorbeeld als randvoorwaarde worden gesteld, dat op eigen erf in aanvullende parkeervoorzieningen moeten worden voorzien.

Functionele ontwikkeling Vrijthof

De concentratie in één kernwinkelgebied betekent, dat met betrekking tot de overige delen van het centrum een meer terughoudend beleid moet worden gevoerd. Voor het ruimtelijk centrum, de Vrijthof, wordt daarbij een bijzondere plaats ingeruimd. In de visie van het gemeentebestuur dient deze ruimte ook in functioneel opzicht een centrumfunctie te verkrijgen. Dit kan worden bewerkstelligd door rond de Vrijthof tot enige uitbreiding te komen van:

* horecavoorzieningen, waarbij vooral aan kwaliteitsvoorzieningen wordt gedacht zoals restaurants, bistro's;
* enige zakelijke dienstverlening met een duidelijke baliefunctie;
* detailhandelsactiviteiten als antiquitair;
* voorzieningen met een museaal karakter.

Bij deze functieveranderingen dient de woonfunctie van de Vrijthof niet verloren te gaan. Deze draagt immers bij tot de levendigheid en tot een goede sociale controle. Dit betekent, dat het aantal panden dat in de praktijk voor functieverandering in aanmerking komt, relatief beperkt is.

Het toekennen van de voornoemde functies aan de Vrijthof betekent, dat een duidelijke aanvulling op het kernwinkelgebied ontstaat. De grote, open ruimte sluit aan op het smalle, besloten kernwinkelgebied. De diverse horecabedrijven, terrassen en overige, elementen nodigen de bezoeker uit om ook aan dit gedeelte van het centrum een bezoek te brengen. Dit ruimtelijk en functioneel onderscheid draagt tot een verlevendiging van het centrum bij.

Consolidatie Paardenstraat-Doelenstraat

Het dorp "Hilvarenbeek" biedt door de bevolkingsomvang en de regionale functie een relatief beperkt draagvlak voor uitbreiding van de centrumvoorzieningen. Deze zal in belangrijke mate door middel van verplaatsing van centrumvoorzieningen worden verkregen. Wil het in het voorstane geschetste beleid succesvol worden, dan is een terughoudend beleid ten aanzien van de ontwikkeling van economische, dienstverlenende activiteiten elders in het dorp noodzakelijk.

In dit kader dient met betrekking tot de economische ontwikkeling van het centrumgebied langs de Doelenstraat en de Paardenstraat een op het beheer van de bestaande activiteiten gericht beleid te worden gevoerd. Uiteraard zal ter behoud van het draagvlak van de in dit deel van het centrum gevestigde bedrijven de mogelijkheid worden geboden om de activiteiten ter plaatse uit te breiden.

Gelet op de reeds intensieve bebouwingsgraad van dit gebied kan uitbreiding alleen worden verkregen door functieverandering van een niet-centrum (= woon)functie in een centrum-functie. Deze functieverandering dient zich te beperken tot het gebied, waar momenteel reeds centrumvoorzieningen voorkomen. Uitbreiding langs de Doelenstraat in noordelijke richting en langs de Paardenstraat in oostelijke richting dient te worden voorkomen.

Voorts zal bij een eventuele aanvraag tot functieverandering c.q. uitbreiding een afweging dienen te worden gemaakt tussen de noodzaak om het draagvlak en de economische betekenis van dit deel van het centrumgebied te behouden en de wens tot versterking van de functie van het kernwinkelgebied en de Vrijthof.

Consolidatie Diessenseweg

Buiten het kernwinkelgebied bevinden zich langs de Diessenseweg enkele incidentele, verspreide centrumvoorzieningen. Gelet op het ten aanzien van voorstaand deelgebied geschetste beleid dienen langs dit deel van deze oostelijke invalsweg geen aanvullende detailhandels- en/of horecavestigingen te worden toegestaan.

Wel is de mogelijkheid opgenomen langs de Diessenseweg zakelijke dienstverlening te ontwikkelen. Hiermee wordt in functioneel opzicht eveneens een ondersteuning van de centrumfunctie van het plangebied verkregen.

Voorts wordt door de ontwikkeling van deze vormen van bedrijvigheid een functionele relatie verkregen tussen het kernwinkelgebied en het industrieterrein Bukkum. Het benadrukken van deze samenhang is gewenst vanwege de detailhandel in voluminueze artikelen op het industrieterrein (auto's, keukens e.d.) en de route voor het interne autoverkeer in zuid-noord richting.

Verspreide voorzieningen

Binnen het plangebied komen langs de Bloemenstraat enkele voorzieningen voor. Deze hebben een buurtfunctie. Een wezenlijke uitbreiding van deze bedrijven, kan gelet op de centrumopbouw, niet worden toegestaan.

II. Bestemmingsregeling

Algemeen

In het voorgaande is het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de centrumfunctie van Hilvarenbeek geschetst. De daarbij onderscheiden deelgebieden zijn in aparte bestemmingsvlakken opgenomen. Het zogenaamde kernwinkelgebied is geregeld in artikel 7; de centrumvoorzieningen in artikel 8 en de verspreide buurtvoorzieningen langs de Bloemenstraat in artikel 11. De gekozen bestemmingsregelingen kunnen voor de diverse bestemmingsvlakken als volgt wordt gemotiveerd.

Kernwinkelgebied

Ten behoeve van de stimulering van de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied is een soepele bestemmingsregeling noodzakelijk en ook opgesteld. Binnen het bestemmingsvlak "Kernwinkelgebied" is uitsluitend een onderscheid gemaakt tussen de gronden met een centrum- en een woonfunctie. Laatstgenoemde functie is op de plankaart aangeduid middels het differentiatievlak "Woondoeleinden". Dit functionele onderscheid kan als volgt worden gemotiveerd.

De differentiatievlakken "Woondoeleinden" omvatten een relatief groot aantal panden met louter een woonfunctie. Hoewel functieverandering in detailhandel, horeca, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening past in de beoogde ontwikkeling van het kernwinkelgebied dient bij de feitelijke ontwikkeling toch enige omzichtigheid te worden betracht. Immers aan deze oostzijde van de Gelderstraat ontbreekt een voldoende parkeeraccommodatie en door het relatief grote oppervlak kan een verstoring van het draagvlak van bestaande centrumvoorzieningen optreden. Om deze redenen is de ontwikkeling van een centrumfunctie ter plaatse eerst na vrijstelling toelaatbaar, met uitzondering van zakelijke dienstverlening. In een dorpscentrum komt veelal een woning met kantoorruimte voor. Deze verhouden zich zowel in

ruimtelijk als functioneel opzicht goed tot het karakter van het centrum. Redenen, waarom deze direct toelaatbaar zijn.

De vrijstelling schept voor 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 en of bij het desbetreffende perceel in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Ter objectivering van deze afweging is bepaald, dat bij een dergelijk aanvraag advies dient te worden ingewonnen bij de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten. Vrijstelling in afwijking tot dit advies wordt uitsluitend verleend nadat een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

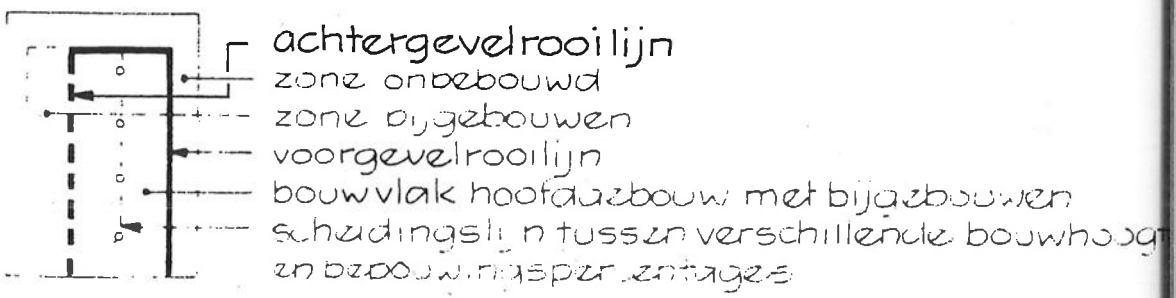
Een belangrijk deel van de bouwaanvragen zal in de praktijk betrekking hebben op verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar de concentratiegebieden. Ten behoeve van dit concentratieproces is het gewenst, dat het gebruik van het achterblijvend pand als winkel en/of horecabedrijf wordt beëindigd. Het is evenwel niet toegestaan regels te treffen met betrekking tot bestemmingen welke in een ander bestemmingsplan zijn gelegen. Derhalve is bepaald, dat indien sprake is van een detailhandel-, of horeca bedrijf, dit slechts mogelijk is indien elders in de gemeente een evenredige hoeveelheid bedrijfsvloeroppervlak komt te vervallen danwel indien geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur in Hilvarenbeek. Daartoe is aan voorstaande vrijstellingsbevoegdheid een zogenaamde beëindigingsregeling toegevoegd.

Binnen de overige delen van het kernwinkelgebied blijft functieverandering van een niet specifieke centrumfunctie in een centrumfunctie beperkt tot twee percelen. Mede gelet op de geringe omvang zijn in principe geen beperkingen in het bestemmingsplan ten aanzien van deze mogelijkheid tot functieverandering opgenomen. De stimulering van functieverandering is immers gewenst, daar daarmee wordt bewerkstelligd, dat de AH-supermarkt in functioneel opzicht meer met de winkelconcentratie rond de kruising "Diessenseweg - Gelderstraat" wordt verbonden. Voorts bestaan er door de parkeeraccommodatie ten westen van deze lintbebouwing ook geen functionele bezwaren tegen de mogelijke functieverandering.

Binnen deze differentiatievlakken behoort een directe uitwisseling van centrumvoorzieningen tot de mogelijkheden. Zo biedt de gekozen bestemmingsregeling bijvoorbeeld de mogelijkheid om ter plaatse van een horecabedrijf een winkel te vestigen.

Een dergelijke regeling beantwoordt volledig aan het economisch ontwikkelingsproces, zoals dat zich in de afgelopen decennia in het dorp heeft voltrokken. Het laat ook een zekere ruimte aan de ondernemer de bedrijfsvoering aan veranderende marktomstandigheden aan te aanpassen.
Ten aanzien van het geschetste functionele ontwikkelingsproces dient voor het gemeentebestuur de mogelijkheid te bestaan om zonodig corrigerend en sturend in te grijpen. Deze mogelijkheid is noodzakelijk vanuit het streven naar het behoud en versterking van de

ruimtelijke en functionele karakteristiek van het centrum en wordt gevonden in de vorm van het stelsel van nadere eisen. Deze kunnen gesteld worden ten aanzien van de aanleg en omvang van de parkeervoorzieningen (teneinde een te grote, ongecontroleerde parkeerdruk op het openbaar gebied te voorkomen) en de aard en omvang van de centrumactiviteiten (teneinde een verstoring van de detailhandelsstructuur te voorkomen).
Ook met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden is een zekere flexibiliteit betracht. In plaats van het toekennen van bebouwingsmogelijkheden per pand is gekozen voor bouwstroken. Dit laat een grote vrijheid de omvang van het gebouw aan de bouwwensen en de functionele ontwikkeling te kunnen aanpassen. Vanuit de ruimtelijke karakteristiek dient zonodig randvoorwaarden aan de bouwplannen te worden gesteld. Dit is met name noodzakelijk teneinde grootschalige ontwikkelingen, die de maat- en schaalopbouw van de bebouwingsstructuren kunnen verstoren tegen te gaan. Derhalve is ook met betrekking tot de bouwmogelijkheden een stelsel van nadere eisen opgenomen. Dit heeft met name betrekking op de percelering en de afmeting van bouwwerken.



Afbeelding 14 : de onderscheiden bouwzones.

Zoals op de bovenstaande afbeelding is aangegeven wordt een drietal bouwstroken onderscheiden. Deze worden achtereenvolgens gevormd door:
- 1 - het bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen: binnen deze zone dient het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Teneinde het karakteristieke, besloten straatbeeld te behouden dient het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd. In verband met de beoogde flexibiliteit is gekozen voor een relatief diepe bouwstrook. Binnen deze bouwstrook is evenwel een onderscheid gemaakt in de maximum toelaatbare goot- en nokhoogte en bebouwingspercentage. Deze nemen vanaf de straat bezien geleidelijk af. Deze beperkingen zijn opgenomen om vooral de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen niet te belemmeren;
- 2 - een zone waarin uitsluitend bijgebouwen mogen worden gebouwd. De omvang en de bebouwingsintensiteit is hier ten opzichte van beide voorstaande zones nog verder beperkt. Enerzijds om de onder 2 genoemde redenen en anderzijds om een geleidelijke overgang tussen de intensieve bebouwing langs de oude invalswegen en de binnenterreinen te verkrijgen. Deze behouden mede daardoor een overwegend groen karakter. Een dergelijke opbouw

is in zekere zin karakteristiek voor de oorspronkelijke structuur van Hilvarenbeek;

- 3 - een onbebouwde zone is opgenomen bij de percelen langs de zuidzijde van de Diessenseweg en de oostzijde van de Gelderstraat. Door middel van deze onbebouwde zones wordt de groene "dooradering" van de bebouwde kom en daarmee mede de overgang tussen het centrum en de buurt "Molenakkers" veiliggesteld.

Voor de binnen deze bestemming te onderscheiden woonfuncties houdt deze benadering tevens in, dat ruimere bouwmogelijkheden worden geboden als in de specifieke woonbuurten het geval is. Daarvoor is toch gekozen gelet op de mogelijke functieverandering in een centrumfunctie, maar ook gelet op de mogelijkheid dat een centrumfunctie weer in een woning wordt veranderd. Door het opnemen van een eenduidige bebouwingsregeling binnen een in functioneel opzicht samenhangend gebied wordt een zekere rechtsgelijkheid gewaarborgd.

Centrumvoorzieningen

In hoofdlijnen is ten aanzien van de onderscheiden gebieden met de bestemming "Centrumvoorzieningen" eenzelfde bestemmingsregeling als bij het kernwinkelgebied gehanteerd.
Inhoudelijk is de bestemmingsregeling afgestemd op het beleid zoals dat in paragraaf 2.4. is geschetst. Dit betekent met name dat het proces van functieverandering meer als in het kernwinkelgebied aan voorwaarden is gebonden. In principe is met uitzondering zakelijke dienstverlening van dit dan ook uitsluitend na vrijstelling mogelijk. Voorts zijn ook de bouwmogelijkheden beperkt. Mede hierdoor nemen de bebouwingsintensiteiten vanuit het centrum naar de randen van het dorp geleidelijk af.

In het kort wordt met betrekking tot de voor de binnen deze bestemming te onderscheiden deelgebieden het volgende opgemerkt:

1. Diessenseweg: functieverandering is hier uitsluitend mogelijk in zakelijke dienstverlening. Uitwisseling van bijvoorbeeld detailhandel in horeca wordt niet toegestaan.

2. Doelenstraat/: Paardenstraat functieverandering is hier mogelijk in zowel detailhandel, horeca, als zakelijke dienstverlening. Deze mogelijkheid mag in principe alleen worden aangewend voor uitbreiding van bestaande bedrijven ter plaatse.

3. Vrijthof: functieverandering van alle panden is in principe mogelijk met uitzondering van beide horecabedrijven. Deze mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt.

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.

Verspreide activiteiten

Ten aanzien van de verspreide activiteiten langs de Bloemenstraat is gekozen voor een bestemmingsregeling, waarbij de huidige gebruiksfunctie in principe is vastgelegd. Er is een onderscheid gemaakt naar dienstverlening in de vorm van horeca (D(h)) en zakelijke dienstverlening (D(zd)).
De regeling is er met name op gericht om de vestiging van nieuwe detailhandels- en horeca-activiteiten te voorkomen. Het gebruik van de panden als woningen en/of kantoorruimte is in principe wel toelaatbaar.

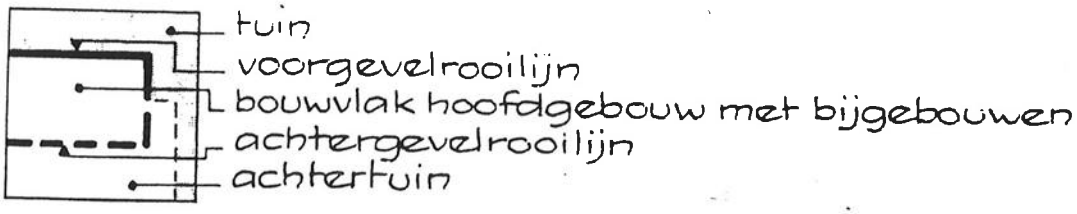
De bouwvoorschriften zijn inhoudelijk afgestemd op die van de bestemming "Woondoeleinden". Hiermee wordt bewerkstelligd, dat in dit plangedeelte een min of meer uniforme bestemmingsregeling zal gaan gelden.

Tenslotte

De functie van de binnen de in deze paragraaf bedoelde gronden voorkomende panden is in het algemeen een niet geluidgevoelige functie. Zoals detailhandel en horeca. In de voorschriften is bepaald, dat deze panden niet als woning mogen worden gebruikt. Dit voorkomt dat ter zake een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

3.4 Woondoeleinden

In de bestemming "Woondoeleinden" wordt een regeling gegeven ten aanzien van de opbouw en het gebruik van de huiskavels. Daarbij is een zonering aangegeven op de plankaart, te weten:
I. tuin;
II. bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen;
III. achtertuin.



Afbeelding 15 : zonering bestemming "Woondoeleinden".

Met betrekking tot het gebruik is de mogelijkheid opgenomen tot de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf (IV). De bestemmingsregeling kan als volgt worden gemotiveerd:

I. Tuin

In de zone, die als "Tuin" is aangeduid, mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft hier op de eerste plaats de gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erfafscheidin-

De bouwmogelijkheden van bouwwerken is beperkt tot een portiek of erker. De omvang mag maximaal 6 m² bedragen en de hoogte maximaal 3 m'. Middels het open karakter van deze zone worden de volgende stedebouwkundige kwaliteiten beschermd:
1. De "Tuin-zone" is geprojecteerd tussen de woning en het openbaar gebied. Hierdoor wordt het bestaand straatbeeld beschermd.
2. De "Tuin-zone" is - waar mogelijk - op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn geprojecteerd. Hiermee wordt voorkomen, dat door de bouw van bijgebouwen vrijstaande en halfvrijstaande woningen alsnog het karakter krijgen van geschakelde woonbebouwing.
3. De "Tuin-zone" is in een aantal situaties aan de zijkant en/of aan de achterkant van de huiskavels geprojecteerd, Door deze zonering behouden deze delen van de huiskavels een onbebouwd, groen karakter. Hiermee ontstaat een soepele overgang naar de aanliggende ruimten en blijft een visueel contacht tot het achterliggend gebied behouden.

II. Bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen

De situering van de woning(en), de voor- en zijgevelrooilijnen van de bouwblokken zijn vastgelegd middels het bouwvlak. In de meeste situaties is het bouwvlak zodanig gekozen, dat tussen de bestaande achtergevelrooilijn en de grens van het bouwvlak enige marge bestaat. Deze marge kan worden aangewend voor:
1. uitbreiding van het hoofdgebouw, waarbij de hoogte wordt bepaald door de maatvoeringseisen ten aanzien van het gehele bouwvlak. Dit betekent dat de (goot)hoogte maximaal 4,5 m of 6 m mag bedragen;
2. de bouw van al of niet aangebouwde bijgebouwen.

In een dorpse situatie past veelal geen huis zonder kap. Er is dan ook voorgeschreven dat de bebouwing moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30[en ten hoogste 65[.
Goede dakbedekkingen worden gevormd door gebakken en betonnen pannen. Deze geven het dakvlak een zeker reliëf, een effect dat wordt gemist bij materialen als asfaltleien.

III. Achtertuin

In de "Achtertuin" mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De situering van de "Achtertuin" is zodanig gekozen, dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en erfafscheidingen e.d. wordt beïnvloed. Dit laat de mogelijkheid open om een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling te ontwikkelen. Daarbij behoeven slechts de maximale contouren van de bebouwing te worden geregeld. De bewoners hebben aldus een maximale vrijheid om de achtertuin naar eigen wensen in te richten.

In de voorschriften zijn met betrekking tot de maatvoering i.c. de contouren van de bebouwing de volgende bepalingen opgenomen:
1. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen.
2. Deze bouwmogelijkheid kan in een aantal situaties, met name bij kleine huiskavels, niet ten volle worden gerealiseerd door de bepaling, dat het gezamenlijk oppervlak van het hoofdgebouw i.c.

de woning en de bijgebouwen ten hoogste 40% van het oppervlak van het bouwperceel mag bedragen.

3. De goot- en nokhoogte van de bijgebouwen mogen respectievelijk ten hoogste 2,75 en 4,00 meter bedragen.
4. De diepte van het hoofdgebouw en een aan de achtergevel aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste 15 meter bedragen, met dien verstande, dat de diepte van het aangebouwd bijgebouw te meten vanaf de achtergevelrooilijn nooit meer dan 4 meter mag bedragen. Een aan de zijgevel aangebouwd bijgebouw mag deze lijn of het verlengde daarvan eveneens niet overschrijden. Middels deze bepaling wordt een beperking van de bouwmassa van het hoofdgebouw verkregen en daarmee een zonering van de huiskavel.
5. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen.
   Middels deze bepalingen blijft een voldoende openheid van de binnenterreinen gewaarborgd. Een dergelijke openheid is van groot belang voor de leefbaarheid en de kwaliteit van het woonmilieu. In de praktijk kan de wens ontstaan tot verruiming van de bebouwings mogelijkheden. De mogelijkheid daartoe is in principe aanwezig. Wel dient daarbij een afweging plaats te vinden tussen de (economi sche) noodzaak en de gevolgen daarvan. Dit is als volgt gereegeld:
6. Middels vrijstelling kunnen het bebouwingspercentage tot 55% en/of het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen tot 65 m^2 worden verruimd. Bij deze procedure vindt een duidelijke afweging plaats tussen de noodzaak van de uitbreiding, de bebouwingskarakteristiek van de straat/binnenterrreinen en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Uitgangspunt is dat de kwaliteit daarvan niet onevenredig wordt aangetast.

Burgemeester en Wethouders kunnen middels gericht welstandsbericht voorwaarden stellen ten aanzien van het materiaalgebruik en de situering (zie paragraaf 2.3).

IV. Aan-huis-gebonden beroep/bedrijvigheid

Mede onder invloed van de sociaal-economische omstandigheden ontstaat er een zekere druk om in de directe woonomgeving beperkte bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen. In het algemeen worden de volgende beroepen als aan-huis-gebonden aangemerkt: arts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, notaris, accountant en makelaar. Er kan ook een behoefte worden waargenomen om aan huis ook activiteiten in de ambachtelijke sfeer uit te oefenen. Dit zijn in veel gevallen startende ondernemers. Een stimulering van deze vormen van werkgelegenheid en een goede begeleiding daarvan is gewenst, immers:

1. startende ondernemers kunnen uitgroeien tot goedlopende bedrijven;
2. voor de bevolking wordt enige ontplooiingsruimte gecreëerd;
3. de woonomgeving wordt verlevendigd.

Een dergelijke ontwikkeling is - gezien de relatief intensieve bebouwing - wel aan een aantal beperkende randvoorwaarden inzake aard, omvang en aantal gebonden. Derhalve wordt er een onderscheid gemaakt in aan-huis-gebonden beroepen en consument-verzorgende ambachtelijke beroepen.

Aan-huis-gebonden beroepen in de zin van de zogenaamde vrije beroepen kunnen ingevolge Kroonjurisprudentie in principe te allen tijde in de woning worden uitgeoefend binnen het bepaalde in de Bouwverordening. Voor de uitoefening van een dergelijk beroep buiten het hoofdgebouw gelden evenwel nadere beperkingen. Door het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep kan een situatie ontstaan, waarin het woonmilieu wordt verstoord. Deze overlast kan betrekking hebben op de opbouw van de bebouwingsstructuren (de bezonning en privacy op de aangrenzende huiskavels mag niet worden verstoord); op de beleving van het openbaar gebied (gelet op het krappe openbaar gebied en het nu al stenig straatbeeld dient extra parkeerdruk te worden voorkomen) en op de functionele opbouw (de beoogde opbouw van de centrumvoorzieningen mag niet worden verstoord; detailhandel mag derhalve uitsluitend plaatsvinden in de vorm van verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep).

Zoals gesteld wil het gemeentebestuur binnen het plangebied ook zogenaamde consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid mogelijk maken. Dergelijke activiteiten komen in de vooroorlogse situatie in ruime mate voor en kunnen een verlevendiging van de bebouwingsstructuren en daarmee een versterking van de identiteit van het centrumgebied teweegbrengen. Door het gebruik van hulpwerktuigen, opslag e.d. kan evenwel overlast op de woonomgeving ontstaan. Dergelijke activiteiten zijn derhalve eerst toelaatbaar, zowel in het hoofdgebouw als de bijgebouwen, nadat door het gemeentebestuur vrijstelling is verleend. Uitdrukkelijke voorwaarde bij het verlenen van een dergelijke vrijstelling wordt gevormd, dat er geen overlast voor omwonenden mag ontstaan.

3.5 Bedrijfsdoeleinden

Binnen het plangebied zijn de navolgende ambachtelijke en industriële bedrijven opgenomen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden".

Bedrijf	Milieucategorie
1. Antiekopslag Gelderstraat	2
2. Magazijn Boerenbond Paardenstraat	3
3. Opslag Pastoor van Bijnenstraat	2

De milieucategorieën zijn bepaald aan de hand van de basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze is als bijlage bij de voorschriften van dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de grootste milieubelastingscomponent (geur, stof, geluid, trilling en/of gevaar), dient een afstand tussen woonbebouwing en de bedrijfsactiviteiten van 50 tot 100 meter te worden aangehouden. In de huidige situatie wordt een kortere afstand aangetroffen. Deze situatie geeft -mede door de sterke nadruk op de opslag/magazijnfunctie- geen aanleiding tot onevenredige overlast. De bedrijfsactiviteiten zijn positief bestemd en opgenomen in de algemene bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Voor de onder 1 en 3 genoemde gronden zijn uitsluitend de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar: voor de overige categorie 3.

Teneinde een te starre bestemmingsregeling te voorkomen is bepaald, dat via een vrijstellingsprocedure ook bedrijven uit de categorieën 3 en/of 4 toelaatbaar zijn, mits deze qua aard en omvang geacht worden te vallen onder respectievelijk de milieucategorieën 1 en 2 en 1 t/m 3 danwel bedrijven die hoewel niet genoemd in de basiszoneringslijst toch gelijkwaardig zijn aan deze milieucategorieën.

Bij het verlenen van deze vrijstelling zal de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu om advies worden gevraagd. Indien dit advies strekt tot weigering dan wordt de vrijstelling eerst verleend, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Zoals gezegd streeft het gemeentebestuur functiebeëindiging van de bedrijfsactiviteiten langs de Gelderstraat en de Pastoor van Bijnenstraat na. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In paragraaf 4.2 wordt de inhoud daarvan gemotiveerd.

Tenslotte wordt opgemerkt, dat in de Boerenbondvestiging aan de Paardenstraat een zogenaamde bouwmarkt is opgenomen. Deze is als bedrijfsdoeleinden bestemd. Middels een specifieke aanduiding en een daarop gebaseerde bestemmingsomschrijving is deze activiteit op grond van deze voorschriften toelaatbaar.

3.6 Maatschappelijke doeleinden

In het plangebied bevinden zich diverse voorzieningen met een maatschappelijk karakter. Tot deze voorzieningen worden onder meer de kerken, het gemeentehuis en de musea aan de Vrijthof en de Varkensmarkt gerekend. Met betrekking tot deze voorzieningen is een algemene bestemming gehanteerd. Dit betekent, dat er een uitwisseling van functies binnen de omschreven doeleinden tot de mogelijkheden behoort.

Met betrekking tot het museum aan de Varkensmarkt wordt rekening gehouden met een mogelijke beëindiging van het gebruik. Een eventuele hergebruiksfunctie wordt gezocht in de richting van zakelijke dienstverlening en/of woondoeleinden. Dit hergebruik wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

Tenslotte wordt opgemerkt, dat binnen deze bestemming ook enkele nutsvoorzieningen worden opgenomen. Deze zijn wel specifiek bestemd, daar uitwisseling van het gebruik hier om ruimtelijk-functionele overwegingen niet wenselijk is.

3.7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De bestemming van het openbaar gebied is in een tweetal artikelen geregeld. Het onderscheid is bepaald door de verkeersfunctie.

De Diessenseweg, de Gelderstraat en de Paardenstraat maken deel uit van de lokale hoofdwegenstructuur. De functie van deze wegen richt

zich dan ook op zowel de ontsluiting van de aanliggende centrumvoorzieningen als op het waarborgen van een soepele doorgang voor het autoverkeer. De nadruk zal bij de inrichting - mede gelet op de geringe breedte van het openbaar gebied - te allen tijde op de verkeersfunctie liggen. Voorts kennen deze wegen een verkeersbelasting hoger als de grenswaarde van 2450 mvt./etm. Ingevolge artikel 16 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het derhalve noodzakelijk op de plankaart aanduidingen op te nemen met betrekking tot het dwarsprofiel of de situering van de rijstroken. Op de plankaart is voor de laatste mogelijkheid gekozen.

Om deze redenen zijn bovenbedoelde wegvakken opgenomen in de bestemming "Verkeersdoeleinden". De functie is duidelijk in de doeleinden omschreven. Gelet op de smalle breedte is voorts bepaald, dat binnen deze bestemming uitsluitend verlichtingsarmaturen en bewegwijzering mogen worden gebouwd/geplaatst.

De overige wegen en openbare ruimten in het plangebied hebben een relatief geringe verkeersbelasting. Deze ruimten hebben in principe een multifunctioneel karakter. De inrichting is behalve op de verkeersfunctie ook gericht op de aanleg c.q. instandhouding van groen-, speel-, en parkeervoorzieningen alsmede op het houden van markten, kermissen e.d. (Vrijthof). De desbetreffende gronden zijn derhalve vervat in de bestemming "Verblijfsdoeleinden".

HOOFDSTUK 4 : ONTWIKKELINGSREGELING

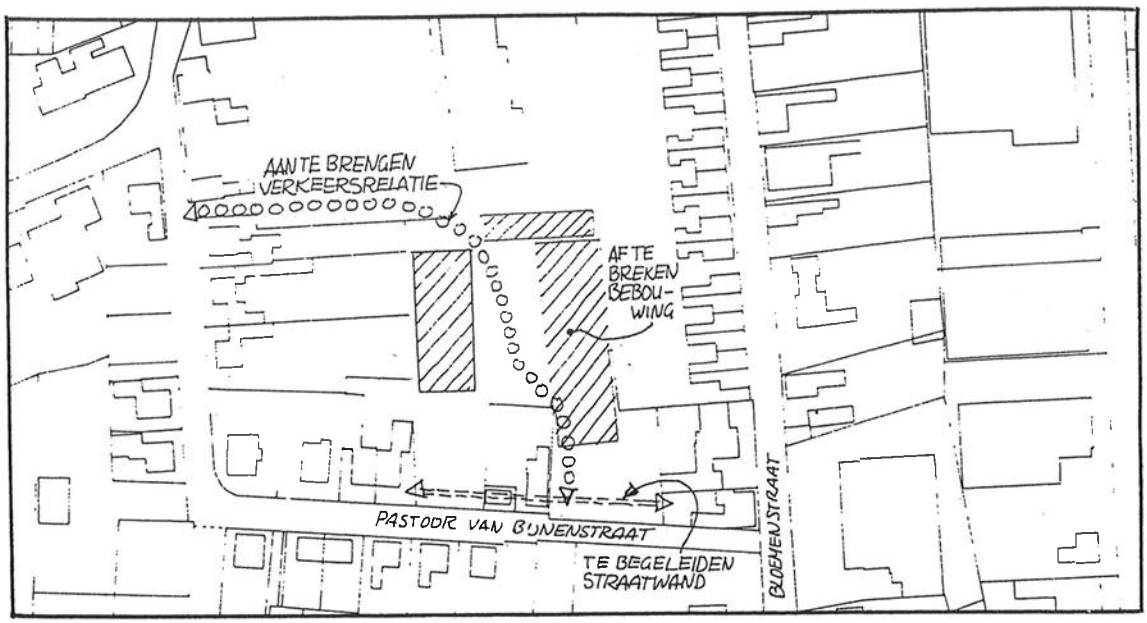
4.1 Inleiding

In de beheerregeling is aangegeven op welke wijze het beleid ten aanzien van de bestaande functies in het onderhavige bestemmingsplan is vastgelegd.

Als afronding van het dorpsvernieuwingsproces van de laatste 10 jaar zal nog op een aantal plaatsen de ontwikkeling van aanvullende bebouwing worden voorgestaan.

In dit hoofdstuk worden deze aanvullende bebouwingsmogelijkheden aangegeven en gemotiveerd.

4.2 Pastoor van Bijnenstraat



Afbeelding 16 : bestaande situatie Pastoor van Bijnenstraat.

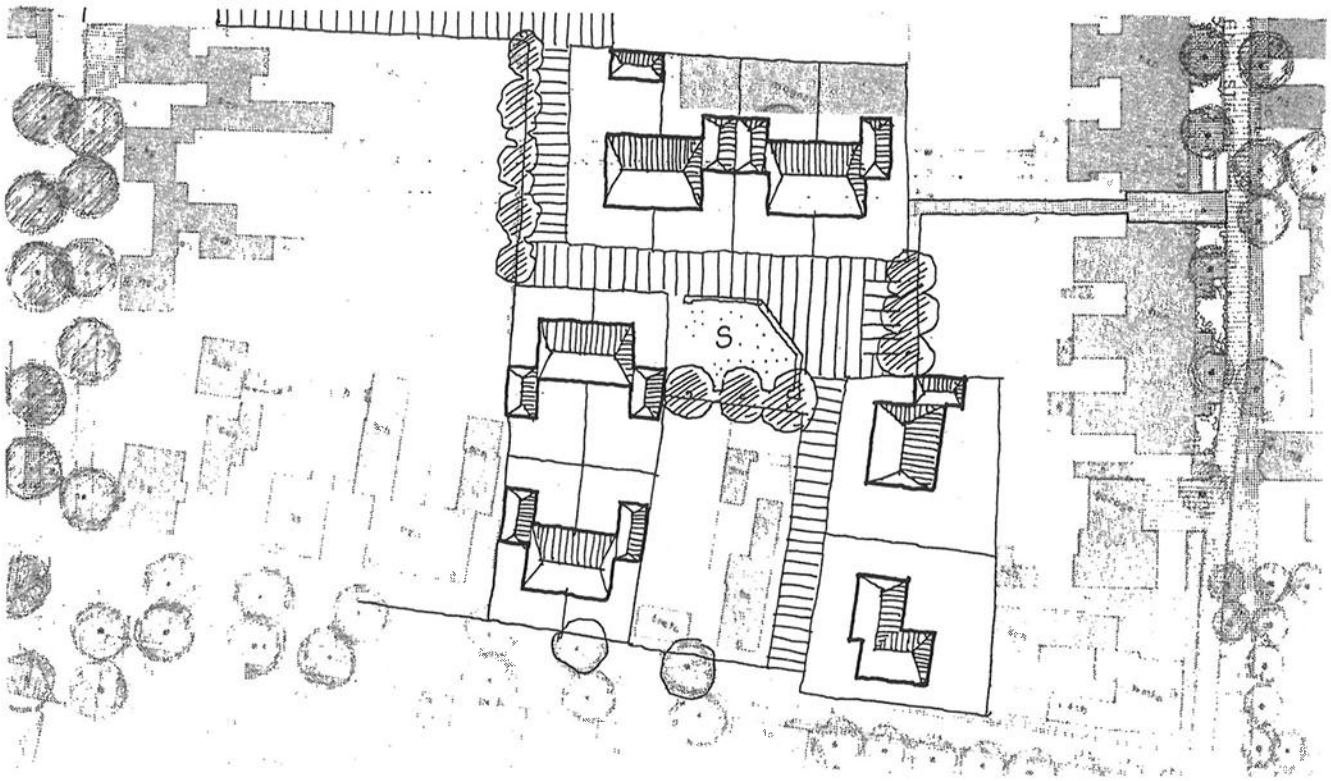
De huidige gebruiksfunctie

Langs de noordkant van de Pastoor van Bijnenstraat bevindt zich een tweetal bedrijfspercelen.

De toekomstige gebruiksfunctie

In het structuurbeeld is gesteld, dat de bedrijfsbebouwing- en gronden in dit gebied geleidelijk terug gedrongen dienen te worden. Hiermee wordt niet alleen de milieu-hygiënische situatie verbeterd, maar ook de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Gelet op het karakter van de Pastoor van Bijnenstraat is gekozen voor een vervangende woonfunctie.

Bebouwingsvoorstel



Afbeelding 17 : toekomstige situatie Pastoor van Bijnenstraat.

Op vorenstaande afbeelding is de beoogde bebouwingsopzet weergegeven. Gelet op het karakter van de bestaande bebouwing zijn uitsluitend half-vrijstaande en/of vrijstaande woonvormen toelaatbaar. In de aangegeven opzet wordt voorgesteld een verbinding aan te leggen tussen de Pastoor van Bijnenstraat en Jachtlust. Hiermee wordt een doorlopende woonstraat verkregen. Langs de Pastoor van Bijnenstraat is het wenselijk om de woningen in te passen binnen bestaande gevelwanden. De overige woningen worden zodanig gesitueerd dat een duidelijke begeleiding van de woonstraat door bebouwing wordt verkregen.

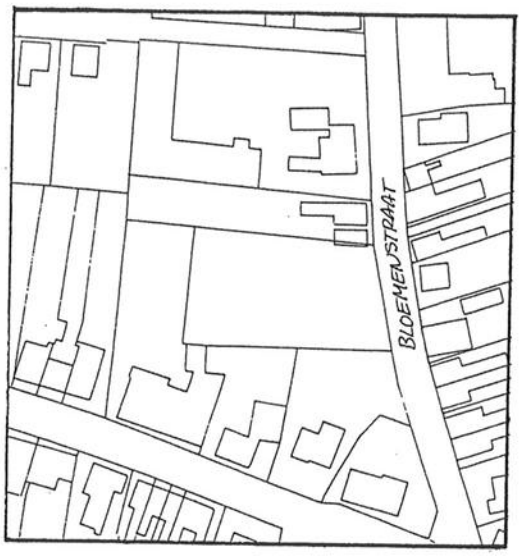
Bestemmingsregeling

De desbetreffende gronden zijn overeenkomstig de huidige situatie tot "Bedrijfsdoeleinden" bestemd. Middels wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming in woondoeleinden worden gewijzigd.

Akoestisch onderzoek

De onderhavige lokatie is gelegen buiten de 50 dB(A) contourlijn van de Bloemenstraat en buiten de geluidszone van de Paardenstraat. De geluidszone van de Pastoor van Bijnenstraat zelf is -op grond van de beperkte verkeersfunctie- opgeheven.

4.3 Bloemenstraat



Afbeelding 18 : situatie Bloemenstraat.

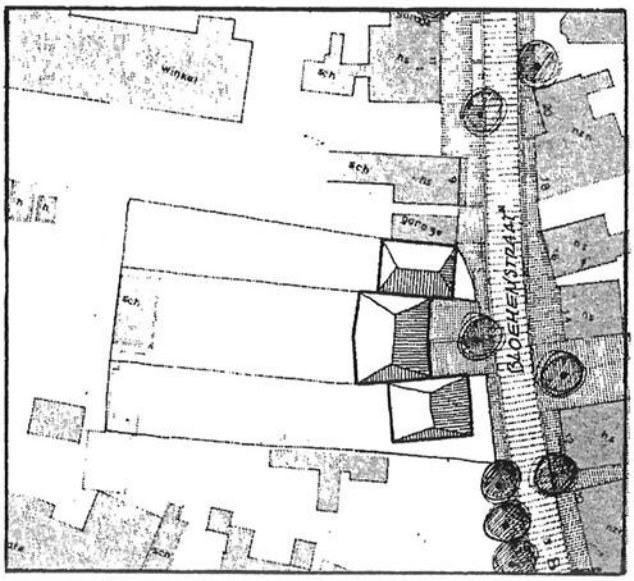
Huidig gebruik

De op voornoemde afbeelding aangegeven gronden worden momenteel als tuin gebruikt.

Toekomstig gebruik

In het structuurbeeld is gesteld, dat naast behoud ook naar versterking van de ruimtelijke en functionele opbouw van de Bloemenstraat gestreefd wordt. Dit wordt geëffectueerd door het voornoemde onbebouwd perceel te bebouwen. De gevelwanden worden hiermee ter plaatse afgerond.

Bebouwingsvoorstel



Afbeelding 19 : toekomstige situatie Bloemenstraat

Gelet op de beoogde woonfunctie van de Bloemenstraat is gekozen voor vervangende woningbouw. Deze dient - terwille van een evenwichtige opbouw van de gevelwanden - aan te sluiten op de bestaande voorgevelrooilijnen. Er kunnen aldus ten hoogste 3 woningen worden gebouwd.

Akoestisch onderzoek

De verkeersintensiteit van de Bloemenstraat zal in het jaar 1997 2.530 mvt/etm bedragen, daarbij rekening houdend met een antonome verkeersgroei van 20%. Dit betekent dat geluidsbelasting aan de gevels van de geprojecteerde woningen 62 dB(A) zal bedragen. De grenswaarde van 50 dB(A) wordt derhalve overschreden. Maatregelen zijn niet of niet zonder hoge kosten mogelijk. Derhalve wordt ontheffing gevraagd tot
62 dB(A). Argumenten daarvoor zijn onder andere dat door de situering een open plaats wordt opgevuld tussen aanwezige bebouwing; de woningen beschikken over tenminste een geluidluwe zijde; maatregelen aan de bron of in het gebied tussen de bron en de woningen zijn te kostbaar of kunnen niet worden uitgevoerd, omdat de ruimte ontbreekt.

Bestemmingsregeling

Deze bebouwing is positief tot "Woondoeleinden" bestemd. Dit betekent ook hier dat de eventuele realisering op grond van het bestemmingsplan op particulier initiatief direct mogelijk is.

4.4 Sint-Sebastiaanstraat

Parallel aan de Wouwerstraat-Paardenstraat loopt de Holstraat. Deze straat heeft nu het karakter van een achterpad. Aan dit pad bevindt zich een incidentele woning. Teneinde de stedebouwkundige opbouw te versterken, is de mogelijkheid opgenomen om op de diepe achtertuinen direct ten westen van de Sint-Sebastiaanstraat woningbouw te realiseren. Dit perceel biedt voldoende ruimte voor de bouw van twee vrijstaande of twee halfvrijstaande woningen. Deze bouwmogelijkheid is middels wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Deze woningen zijn buiten de geluidszones van de Paardenstraat en de Gelderstraat gesitueerd. De geluidszones van respectievelijk de Holstraat, de Sint-Sebastiaanstraat en de Wouwerstraat zijn opgeheven. De gemiddelde etmaalintensiteiten liggen -vanwege de ondergeschikte verkeersfunctie- beduidend onder de terzake in de Wet geluidhinder opgenomen grenswaarde van 2450 mvt/etm.

HOOFDSTUK 5 : VERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK

5.1 Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het concept ontwerp-bestemmingsplan "Centrum Hilvarenbeek" ter beoordeling toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie, die het plan heeft behandeld in de vergadering van de Kleine PPC d.d. 1 februari 1988 en gereageerd bij schrijven d.d. 23 februari 1988, nr. 87.04054. Daarbij zijn de volgende opmerkingen geplaatst.
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de gemeentelijke inspraakverordening is een ieder in de gelegeheid gesteld het plan in te zien en op/of aanmerkingen te maken. Een verslag hiervan is opgenomen in paragraaf 5.3. De reactie van de Provinciaal Planologische Commissie is onderverdeeld in een reactie op de planologische uitgangspunten en de juridische aspecten. Een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen alsmede de reactie van het gemeentebestuur is hieronder weergegeven.

5.2 Verslag vooroverleg

5.2.1 Planologische uitgangspunten

De gemeente streeft naar verlevendiging van de Vrijthof door uitbreiding van het aantal horecabedrijven en eventueel van zakelijke dienstverlening. Door de PPC wordt de vraag geuit in hoeverre rust en de levendigheid gewaarborgd blijven.

In een centrum doen zich regelmatig ontwikkelingen voor met betrekking tot horeca-activiteiten. In de visie van het gemeentebestuur zou de Vrijthof voor deze doeleinden gereserveerd kunnen worden. Dit betekent niet, dat deze activiteiten zondermeer kunnen worden toegelaten. Immers, de rust en de kwaliteit van deze ruimte mogen niet worden verstoord. Derhalve wordt gedacht aan het stimuleren van hoogwaardige horeca-activiteiten, zoals restaurants/bistro's, specialiteitenrestaurants (pannekoekhuis e.d.) en waar mogelijk de aanleg van terrassen. Discotheken en andere kwaliteitsverstorende uitgaansgelegenheden worden in principe geweerd. Een ongeremde ontwikkeling dient evenwel te worden tegengegaan. Het karakter van deze ruimte wordt immers bepaald door een menging van verschillende functies, waaronder wonen. Deze functiemenging dient ook naar de toekomst behouden te blijven.

Met betrekking tot zakelijke dienstverlening kan worden opgemerkt, dat deze nieuwe vestigingen alleen aanvaardbaar zijn voor die activiteiten die sterk publieksgericht zijn. Met andere woorden, alleen kantoren met baliefunctie worden toelaatbaar geacht. Desondanks kunnen deze functies in de avond en in het weekend als "doodse" elementen worden ervaren. Mede gelet op de reeds aanwezige activiteiten betekent dit, dat in de praktijk het aantal nieuw vestigingen beperkt is en

voorts dat de omvang per vestiging zich dient te beperken tot een pand.

De PPC vraagt meer visie op de samenhang in de plandelen. Niet alleen op de relatie tussen de ruimtelijke karakteristiek en de functietoedeling, maar met name ook op de relatie tussen de onderscheiden plandelen. De positie/potenties van het stadsvernieuwingsgebied de Varkensmarkt als verbinding tussen het kernwinkelgebied en de centrumvoorzieningen aan de Paardenstraat-Doelenstraat krijgt geen aandacht, evenmin als de betekenis van de Varkensmarkt voor de naastgelegen Vrijthof.

De toelichting is terzake aangescherpt. Op deze plaats wordt kortheidshalve naar paragraaf 3.3 verwezen. Met betrekking tot de Varkensmarkt kan worden opgemerkt, dat het westelijk gebied nu aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd. Het betreft dat gedeelte van de Varkensmarkt dat deel uitmaakt van het kernwinkelgebied. Dit betekent, dat de samenhang met de Vrijthof en de overige delen van het centrum duidelijker uit het bestemmingsplan naar voren komt.

In onderhavig bestemmingsplan wordt aan de Gelderstraat een detailhandelsfunctie toegekend. De indruk bestaat, dat dit voor het zuidelijk gedeelte vrij geforceerd heeft plaatsgevonden. Duidelijkheid wordt gevraagd met betrekking tot de motivatie van de vrijstelling voor vestiging van een centrumfunctie ter plaatse van de in dit straatgedeelte aanwezige woningen.

In het centrum van Hilvarenbeek wordt de ontwikkeling van een winkelcircuit voorgestaan. Dit circuit omvat de Gelderstraat (het noordelijk gedeelte), de Diessenseweg (het westelijk gedeelte), de Kokkestraat en de Varkensmarkt (westelijk gedeelte). Buiten dit winkelcircuit komt aan de westkant van de Gelderstraat een concentratie van centrumvoorzieningen voor (detailhandel en horeca). Aan de zuidkant van de gevelwand is een trekker (supermarkt Albert Heijn) gesitueerd. Dit betekent, dat de centrumfunctie van deze straat is versterkt. Tot deze versterking draagt ook de aanleg van een groot parkeerterrein direct ten westen van deze lintbebouwing bij. Deze ontwikkelingen vormden voor het gemeentebestuur de aanleiding op dit gedeelte van de Gelderstraat eveneens op te nemen in de bestemming "Kernwinkelgebied".

De westelijke gevelwand heeft, in overeenstemming met het feitelijk gebruik, een zodanige gebruiksregeling dat hier verschillende commerciële functies toelaatbaar zijn. In de oostelijke gevelwand komt een groot aantal woningen voor. Indien ook hier een dergelijke, flexibele bestemmingsregeling zou worden toegepast dan kan mogelijk een verstoring van de opbouw van het centrum optreden. Niet alleen door een te sterke uitbreiding van het oppervlak van de detailhandel en horeca, maar ook door een te grote parkeerdruk op de omgeving. Teneinde deze ontwikkeling te kunnen sturen en zonodig nadere eisen te kunnen stellen, heeft het gemeentebestuur gekozen

voor een regeling waarbij functieverandering eerst na vrijstelling toelaatbaar is. Hiermee wordt immers een extra afwegingsmoment verkregen.

Ten aanzien van de omvang van de aan de Bloemenstraat en de Pastoor van Bijnenstraat gelegen detailhandelsvestigingen merkt de commissie op, dat deze beperkt dient te blijven tot de bebouwing zoals die op dit moment aanwezig is. Toekomstige uitbreidingen zouden - gehoord de rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten (= Rijksconsulent voor Economische Zaken) - eventueel via een vrijstelling gerealiseerd kunnen worden.

Het gemeentebestuur heeft in het voorliggend bestemmingsplan gekozen voor een conserverende bestemmingsregeling. Deze regeling is afgestemd op de feitelijke situatie en laat geen of slechts een beperkte uitbreiding toe. Een verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden wordt, gelet op het karakter van de Bloemenstraat, de verkeersfunctie (woonstraat) en de ligging ten opzichte van het kernwinkelgebied en de overige concentratiegebieden, niet als wenselijk beoordeeld. Derhalve is de voorgestelde vrijstellingsbevoegdheid niet opgenomen.

Akoestisch onderzoek

Er wordt duidelijkheid gevraagd met betrekking tot mogelijke nieuwe situaties, die kunnen ontstaan na toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, dan wel door functiewisseling van een niet geluidgevoelig in een geluidgevoelig gebouw.

In de voorschriften is nu bepaald, dat binnen de geluidszones van de wegen niet meer dan 2450 mvt/etm. geen functieverandering van een niet-geluidgevoelig gebouw in een geluidgevoelig gebouw is toegestaan als de gevelbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt. Dit betekent, dat er zeker geen nieuwe situaties kunnen ontstaan, waarvan akoestisch onderzoek en ontheffing noodzakelijk is.

5.2.2 Juridische aspecten

De commissie acht het raadzaam om, alvorens Burgemeester en Wethouders over de vrijstelling ex artikel 5, lid 6, beslissen, een terzake deskundige instantie te horen.

Advies zal worden gevraagd van de gemeentelijke monumentencommissie; de voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

De commissie acht het wenselijk artikel 7, lid 1 onder 2 te verduidelijken.

De betreffende zinsnede in artikel 7, lid 1, onder 2 is aangepast en luidt ".... in rechtstreeks contact met het publiek, bijvoorbeeld door middel van een baliefunctie".

In artikel 9, lid 10 wordt een aan-huis-gebonden beroep in een woning

toegelaten. Volgens lid 11 is een aan-huis-gebonden beroep alleen in een bijgebouw toegestaan met vrijstelling. Aangezien de ligging in een hoofdgebouw of bijgebouw niet verschillend behoeft te zijn voor hinder of overlast ware beide situaties gelijk te behandelen.

Artikel 9, lid 11 woondoeleinden:
Er zijn drie mogelijke regelingen:
1. een regeling waarbij de vrije beroepen zonder meer zijn toegelaten in zowel hoofdgebouw als bijgebouw(en);
2. een regeling zoals in artikel 9, lid 11 (aan-huis-gebonden beroep toegelaten in de woning (hoofdgebouw) en het vereiste van vrijstelling voor de uitoefening ervan in een bijgebouw);
3. een vrijstellingsregeling voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw.

Het gemeentebestuur neemt als uitgangspunt de jurisprudentie van de Kroon met betrekking tot dit onderwerp: een aan-huis-gebonden beroep (vrije beroepen) in de woning is toegelaten indien de woningfunctie in overwegende mate behouden blijft.
Het gemeentebestuur acht derhalve een aan-huis-gebonden beroep in principe toelaatbaar, maar acht het noodzakelijk dat daarbij voorwaarden worden gesteld teneinde een beleidsafweging te maken inzake het onderscheid dat volgens het gemeentebestuur aanwezig is tussen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw en in de bijgebouwen. Door de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in met name vrijstaande bijgebouwen kan namelijk het woonmilieu worden verstoord. Deze overlast kan betrekking hebben op de opbouw van de bebouwingsstructuren (de bezonning en privacy van aangrenzende huiskavels mag niet worden verstoord).
Teneinde de beleidsafweging te kunnen maken is de vrijstellingsregeling zoals bedoeld in lid 11 opgenomen. Indien aan de voorwaarden van lid 11 is voldaan, moet de vrijstelling worden verleend. Een regeling zoals bedoeld onder 3 zou een te grote beperking kunnen opleveren voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw.
Het gemeentebestuur acht het derhalve niet noodzakelijk de regeling aan te passen.

Artikel 9, lid 12, sub d ware aan te passen aan de consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

In artikel 9, lid 12, sub e betreffende de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en de daarmee verband houdende vrijstellingsregeling zou tevens het advies kunnen worden ingewonnen van de Rijksconsulent voor Economische Zaken.

In het kader van het vooroverleg inzake het bestemmingsplan "Kom Hilvarenbeek, zuid-westkant" heeft de P.P.C. bij brief d.d. 14 februari 1989, nr. 88.01898 terzake van dezelfde

regeling de vraag gesteld of het horen van de Inspecteur van de Volksgezondheid een niet te verregaande eis is, die extra tijd kost en gesteld, dat door middel van een categorisering het milieu-aspect in voldoende mate getoetst en veilig gesteld kan worden. De regeling in het betreffende bestemmingsplan is aangepast in die zin, dat het verplicht advies van de Inspecteur is komen te vervallen en vervangen door een categorisering. Toegevoegd is het advies van de Rijksconsulent. Deze regeling is, mede met het oog op een uniforme bestemmingsplanregeling in Hilvarenbeek, ook in het onderhavige plan opgenomen.

In de bestemming Bedrijfsdoeleinden (artikel 10) worden autoreparatiebedrijven zonder nadere motivering uitgesloten. Dit ware alsnog te doen omdat uitsluiting een te grote beperking kan inhouden.

De betreffende uitzondering is geschrapt. De bepaling was enerzijds opgenomen omdat autoreparatiebedrijven hinder en overlast kunnen veroorzaken, met name de visuele hinder van gestalde auto's en anderzijds omdat autospuitinrichtingen en autoplaatwerkerijen mogelijke activiteiten zijn, die ernstige hinder veroorzaken binnen een overwegend woongebied. Door middel van een categorisering kunnen deze bedrijfsactiviteiten in voldoende mate geweerd worden, immers toegelaten zijn slechts de categorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst. Daarnaast biedt de milieuwetgeving voldoende bescherming tegen de eventuele overlast.

In artikel 10, lid 10 wordt abusievelijk gesproken over een vrijstelling ten behoeve van een detailhandelsbedrijf. Dit komt niet overeen met de aanduidingen in de voorschriften en op de plankaart. De vrijstellingsbevoegdheid dient te worden verwijderd.

De vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van detailhandel is geschrapt.

De gehanteerde basiszoneringslijst vormt een exacte copy van de door de VNG uitgebrachte lijst "Bedrijven en milieuzonering". Deze lijst is niet bedoeld om geheel ongewijzigd als een Staat van Inrichtingen aan een bestemmingsplan toe te voegen, doch dient in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan beperkt te blijven tot met name industriële, ambachtelijke en groothandelsfuncties, alsmede tot eventuele nutsvoorzieningen. Zwembaden, heftrucks, detailhandel, horeca, religieuze instellingen en dergelijke behoren niet te worden opgenomen.
Tevens dient een correctie te worden uitgevoerd voor wat betreft de in die lijst opgenomen afstandstabellen en milieucategorieën, omdat de afstanden betrekking hebben op een "rustige woonwijk". Het betreft hier echter geen rustige woonwijk; volstaan kan worden met een minder streng regime.

De basiszoneringslijst is inmiddels aangepast, de bedoelde functies zijn geschrapt; opgenomen is de zogenaamde "kleine lijst". In de inleiding bij de basiszoneringslijst is een correctietabel opgenomen.

5.2.3 Verslag inspraak

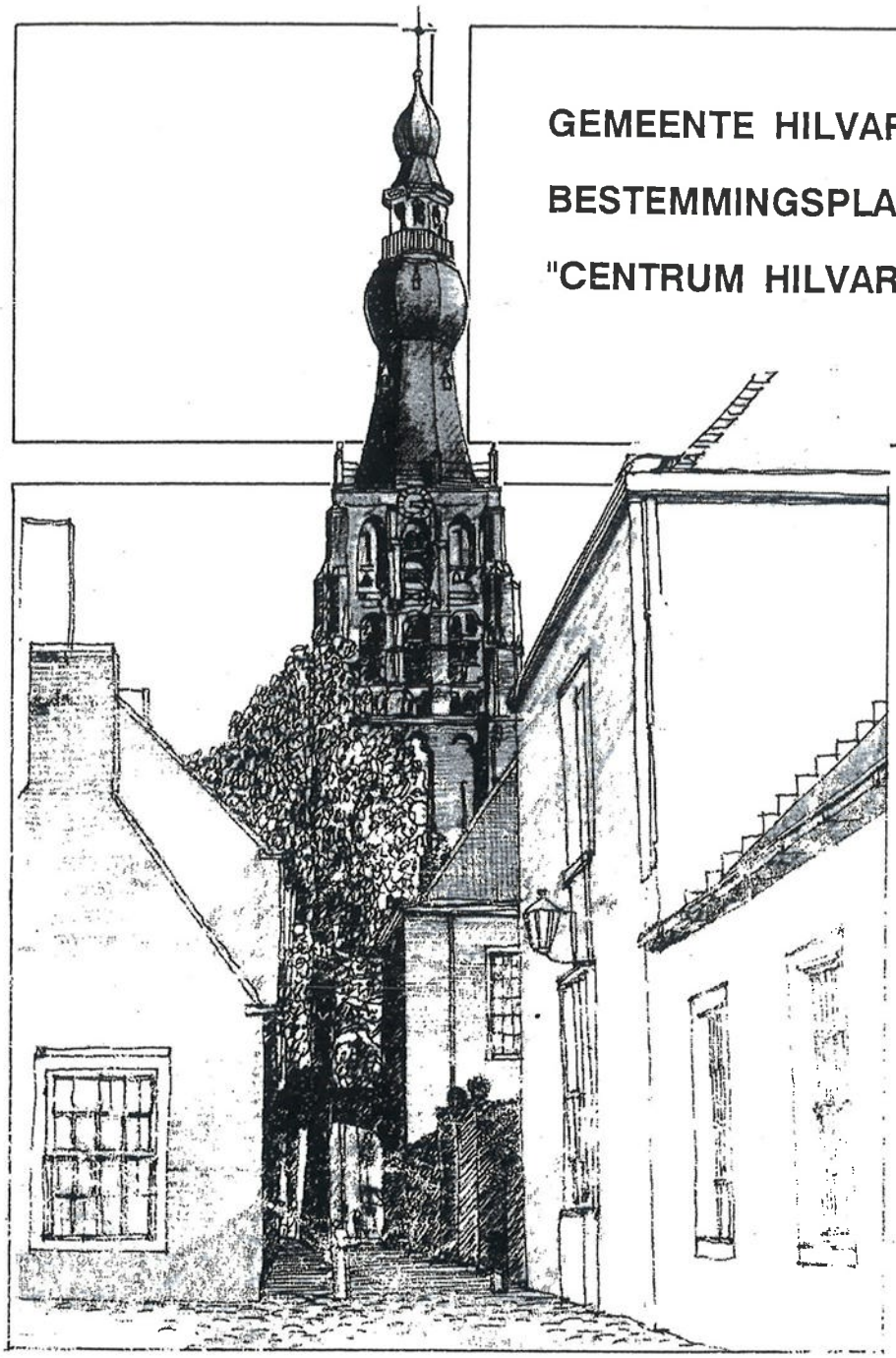
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en ter uitvoering van de Inspraakverordening van de gemeente Hilvarenbeek is ten behoeve van de beide ontwerp-bestemmingsplannen voor de kom te weten "Centrum Hilvarenbeek" en "Kom Hilvarenbeek zuid-westkant" gelegenheid tot inspraak gegeven.
Aan de hand van een publikatie in een weekblad zijn de ingezetenen en de belanghebbenden geïnformeerd over de mogelijkheden om hun mening over deze plannen kenbaar te maken. Voor dit doel hebben de plannen in de periode van 8 oktober 1990 tot 8 november 1990 op de gemeentesecretarie ter inzage gelegen. Daarbij zijn de vragen c.q. opmerkingen schriftelijk vastgelegd en schriftelijk beantwoord. Waar nodig zijn aanpassingen op plankaart, planvoorschriften en toelichting doorgevoerd. Uitdrukkelijk werd aangegeven dat de inspraakmogelijkheden beperkt waren tot die onderdelen, die niet zuiver conserverend van aard waren. Ten behoeve van de inspraak werd aanvullend op 6 november 1990 een informatie-avond belegd. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage aan de toelichting van het voorliggende plan toegevoegd.

bouwzaken

GEMEENTE HILVARENBEEK

BESTEMMINGSPLAN

"CENTRUM HILVARENBEEK"



C.S. 3-sept-92

Behoor ...
Raad der ge...
Hilvarenbeek d.d. 26 MAART 1992
Mij bekend,
De Secretaris,

X.4030.160.1362

GEMEENTE HILVARENBEEK

BESTEMMINGSPLAN

"CENTRUM HILVARENBEEK"

toelichting en voorschriften

Oktober 1991

Postbus 68
5260 AB Vught
Taalstraat 36
Telefoon 073 - 57 91 02
Telefax 073 - 56 16 65

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
HOOFDSTUK 1 : INLEIDING	1
1.1 Ligging van het plangebied	1
1.2 Vigerende bestemmingen	1
1.3 Motivering van het plan	2
1.4 Korte beschrijving van de inhoud van de toelichting	3
HOOFDSTUK 2 : STRUCTUURBEELD PLANGEBIED	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Beknopte ontstaansgeschiedenis	4
2.3 De ruimtelijk-structurele opbouw	7
2.4 De functionele opbouw	9
2.5 Openbaar gebied	12
HOOFDSTUK 3 : BEHEERREGELING	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Bescherming cultuurhistorische elementen	15
3.3 Kernwinkelgebied en centrumvoorzieningen	23
3.4 Woondoeleinden	30
3.5 Bedrijfsdoeleinden	33
3.6 Maatschappelijke doeleinden	34
3.7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	34
HOOFDSTUK 4 : ONTWIKKELINGSREGELING	36
4.1 Inleiding	36
4.2 Pastoor van Bijnenstraat	36
4.3 Bloemstraat	38
4.4 Sint-Sebastiaanstraat	39
HOOFDSTUK 5 : VERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Verslag vooroverleg	40
5.2.1 Planologische uitgangspunten	40
5.2.2 Juridische aspecten	42
5.2.2 Verslag inspraak	45
Bijlage 1 : omschrijving cultuur-historisch waardevolle gebouwen	
Bijlage 2 : omschrijving van de monumenten	

Bijlagen

Gemeente Hilvarenbeek.

Bestemmingsplan Centrum Hilvarenbeek.

Bijlage 1: omschrijving cultuur-historische waardevolle gebouwen.

Ten behoeve van de regeling van de cultuur-historisch waardevolle bebouwing en van de beeldondersteunende bebouwing zijn alle gebouwen gekarakteriseerd naar gebruik of vroeger gebruik, leeftijd, dakvorm, dakbedekking, gevelindeling, metselverband, roedeverdeling, goot-lijnen, kleurgebruik enz.
De inwendige indeling van de panden is niet in beschouwing genomen. Het onderzoek en de uiteindelijke bescherming richt zich voornamelijk op de zijden van het gebouw, welke vanaf het openbaar gebied waarneembaar zijn. Door deze benadering wordt de bewoners/gebruikers in principe geen belemmering opgelegd bij het meest doelmatige gebruik van de verschillende vertrekken. Voor een aantal situaties zijn bij de beschrijving tevens waardevolle erfbeplantingen genoemd, voor zover deze tenminste een samenhang hebben met de hoofdbebouwing.

Gelderstraat 5/7
- restaurant Pieter Bruegel;
- zadeldak bedekt met zwarte pannen;
- zware houten goot- en kroonlijsten. Deze worden op drie plaatsen door dakkappellen doorbroken: goothoogte ca. 3.50 meter;
- in voorgevel komen naast een betrekkelijk kleine deur 5 grote zestiendelige ramen voor.

Gelderstraat 9
- horecabedrijf 't Snoekske;
- mansardekap tussen standgevels geplaatst;
- een sterk versierde, zware houten goot- en kroonlijst. De klossen waarop de goot is geplaatst, zijn extra levendig versierd;
- boven goot komen 3 smalle, hoge dakkappellen voor die omlijst worden door een zware houten en sterk versierd kozijn. Het houtwerk is grijs geverfd;
- de gevelindeling kenmerkt zich verder door een viertal hoge, smalle traveeen met lichtgebogen lateien en een versierd ornament;
- gepleisterde plint.

Gelderstraat 10
- bedrijfswoning van een voormalige schoenenfabriek;
- hoog tweelaags woonhuis;
- zadeldak met nokrichting evenwijdig aan wegas geplaatst: op noordelijke vleugel is het zadeldak haaks op de rijbaan geplaatst;
- zware, relatief ver overkragende gootlijst;
- de gevelindeling kenmerkt zich door vijf traveëen. Het middelste travee bestaat uit een diepe portiek waarin de voordeur is geplaatst: op de eerste verdieping komt een deur voor met een gietijzeren borstwering. Smalle, hoge ramen met een groot door middel van glas-in-lood versierd bovenlicht. Rolluiken als zonwering;
- een ca. 1 meter hoge gepleisterde plint.

Gelderstraat 22	- horecabedrijf; - klokgevel met zware goot en kroonlijst; - op eerste verdieping komen 2 smalle, hoge viervlakkige ramen voor: op begane grond twee grote twaalfdelige ramen en centraal geplaatste ingang; - lichtgrijs gepleisterde gevel.
Gelderstraat nr. 30-32	- half vrijstaande woningen in een bouwlaag; - mansarde kap met twee houten dakkapellen; - zware houten goot- en kroonlijst; - vijf smalle, hoge ramen; de voordeuren zijn in een portiek teruggeplaatst; - drie horizontale banden over de gehele voorgevel alsmede een gepleisterde plint.
Gelderstraat 33	- vrijstaande woning in een bouwlaag; - zadeldak met twee kleine dakkapellen; - houten goot- en kroonlijst; - twee smalle, hoge ramen en een betrekkelijk lage voordeur met hoog bovenlicht. Boven ramen komen lichtgebogen gemetselde lateien voor; - drie smalle, horizontale banden vormen een horizontale geleding van de gevel alsmede de gepleisterde plint.
Gelderstraat nr. 35-37	- dubbel woonhuis in één bouwlaag; - mansarde kap met kleine dakkapel en oranje pannen; - lichtversierde houten gootlijst op kleine klossen alsmede een lichtversierde gemetselde kroonlijst; - smalle, hoge vierdelige schuiframen met achtdelig bovenlicht; - voordeur is in een portiek teruggeplaatst; - boven ramen komen hoge muurankers en een lichtgebogen lateien voor. Onder de ramen komt een gepleisterde plint voor.
Gelderstraat 41	- vrijstaande woning in een bouwlaag; - zadeldak; - zware houten, donkergroene goot alsmede een beige geverfde kroonlijst; - vier muurankers en twee smalle, hoge ramen met dubbele luiken alsmede de voordeur bepalen de indeling in de gevel; - onder de ramen komt een gepleisterde plint voor; - aanbouw onder zadeldak, waarvan nokrichting haaks op de rijbaan is geplaatst.
Gelderstraat 53	- lage, kleine woning t.o.v. de rijbaan lager gesitueerd; - voor de gevel zijn twee leilinden geplant; - lichte, houten gootlijst; - smalle, hoge negendelige ramen, zowel in voor- als zijgevel; - vier muurankers in zowel de voor- als zijgevel; - gepleisterde plint.

Diessenseweg 24	- vrijstaande woning met gevelopschrift "Huize Kroonlust 1812"; - zadeldak met nokrichtingen deels evenwijdig, deels haaks aan de as van de weg. Laatstgenoemd kapgedeelte heeft een wolfeinde. Kap is bedekt met rode pannen; - goothoogte afwisselend 4,5 en 6 meter; - de kap kraagt betrekkelijk ver over; - smalle, hoge ramen met versierd en door raamlatten in kleine vlakken verdeeld bovenlicht; - voordeur in een klein portiek teruggeplaatst. Luiken in driehoekige rood-witte vlakken geschilderd en in een zwarte omranding geplaatst.
Diessenseweg 26-28	- half vrijstaande woningen in een bouwlaag; - zadeldak; - zware goot- en kroonlijst; - drie smalle, hoge ramen; - drie horizontale banden geleden de voorgevel alsmede een gepleisterde plint.
Diessenseweg 30-32	- half vrijstaande woningen in een bouwlaag; - zadeldak; - zware goot- en kroonlijst; - smalle, hoge ramen.
Paardenstraat 49, 51, 53	- drie langgevelwoningen in een bouwlaag; - zadeldak met zwarte dakpannen; - lichte goot; - in westelijk gedeelte van de voorgevel komen kleine muurankers en smalle, hoge ramen voor.
Paardenstraat 55, 57	- twee langgevelwoningen in een bouwlaag (goot hoogte ca. 3 meter); - zadeldak met lichte goot.
Paardenstraat 59, 61, 69	- drie langgevelwoningen in een bouwlaag met tussenliggende kleine bedrijfsruimte; - voor de meest westelijk gelegen woning zijn twee linden geplaatst: voor de oostelijke hoekwoning twee leilinden; - zadeldak met twee hoge op nok geplaatste schoorstenen en tussen standgevels. Boven oostelijke hoekwoning zijn 4 kleine dakkapellen aangebracht. In deze woning komen zesdelige ramen in zware kozijnen voor; - lichte gootlijst waarvan de goothoogte ca. 3 meter bedraagt; - in de westelijke hoekwoning komen drie tweedelige ramen voor, die door middel vn glas-in-lood zijn versierd. Boven de voordeur komt een eveneens versierd bovenlicht voor; - gepleisterde ca. 0,50 meter hoge plint.
Vrijthof 2	- huis onder dwars zadeldak en met gepleisterde lijstgevel uit 1660; - voorgevel hoger dan de achtergevel; - inwendig volledig gebint; half in het smallere bovendeel.

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan "Centrum Hilvarenbeek".

Bijlage 2: omschrijving van de monumenten.

In het komplangebied is een groot aantal monumenten gelegen. Krachtens de Momumentenwet worden de architectonische kwaliteiten van deze panden beschermd. In het Register van beschermde monumenten (artikel 10 van de Monumentenwet) zijn binnen het onderhavige plangebied de navolgende panden opgenomen:

Vrijthof 3	- huis onder zadeldak en met gebosseerd gepleisterde gevel (18e en 19e eeuws); - zeven hardstenen stoeppalen.
Vrijthof 5	- huis onder dwars zadeldak en met gebosseerd gepleisterde lijstgevel (19e eeuws). Gerestaureerd in ca. 1975.
Vrijthof 9	- huis onder dwars zadeldak en met lijstgevel (19e eeuws); - ingang met kroonlijst op voluutvormige consoles; - gootlijst op consoles.
Vrijthof 14	- huis onder schilddak en met lijstgeven, waarin zes- en vierdelige schuiframen; - dakkapel met voluten.
Vrijthof 22	- N.H. kerk in 1809 gebouwd in gemengd klassicistisch-neogotische trant naar ontwerp van L. van Heijst; - bakstenen zaalkerk met 3/8 sluiting en een open achtkant torentje op het dak; - voorgevel met pilasters en frontons; - spitsboogvensters; - inwendig stuczoldering; - eiken kansel uit omstreeks 1775, geelkoperen lezenaar en doopbekkenhouder uit dezelfde tijd, vroeg 19e eeuws orgel.
Vrijthof 23	- breed herenhuis met dwars zadeldak, links beëindigd door een schild, rechts door een topgevel; - voorgevel in Empire stijl gewijzigd: zes- en vierdelige schuiframen, door pilasters en kroonlijst omgeven; ingang met bovenlicht waarin roeden in segmentmotieven; - inwendig nog met houtconstructie uit 1717 (inscriptie met de naam H. Otten).

Koestraat 9/9a

- pand, dat waarschijnlijk dateert uit de 18e eeuw onder met pannen gedekt schilddak, evenwijdig aan de straat (gerestaureerd in 1979-1980);
- ten dele voor de kap opgetrokken, gepleisterde lijstgevel. In de huidige vorm derde kwart 19e eeuw in de eclectische vormen van die periode met boven de deuren een hoofdgestel op consoles, geprofileerde vensteromlijstingen met stuckuiven;
- kroonlijst met consoles in neo-Lodewijk XIV trant met panelen in het fries;
- links een getoogde inrijpoort.

I. Toelichting bij bestemmingsplan "Centrum Hilvarenbeek".

De heer de Ruiter geeft aan de hand van de plankaart de grenzen van het bestemmingsplan aan. Hij wijst op de voornamelijk conserverende aard van het onderhavige plan. De betekenis die aan dit conserverende karakter gehecht mo worden is in belangrijke mate het scheppen van een juridisch kader voor de bestaande situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van het gebied, dat bij beschikking van de ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht en is voorts gericht op het gericht bewaren van het aanwezige cultuur-historisch erfgoed. Daarom is voor de onderdelen van het bestemmingsplan, waarin het gebied beschermd dorpsgezicht en de overgangszon beschermd dorpsgezicht vallen, voorzien in specifieke voorschriften, waarbij de bevoegdheid van het college van B & W tot het verlenen van bepaalde vrijstellingen is beperkt in die zin dat advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, cq de gemeentelijke monumentencommissie dient te worden ingewonnen, en waarbij ook de mogelijkheid wordt geboden tegen deze vrijstellingen bezwaar te maken.

De heer de Ruiter merkt op, dat dit plan het best gekenschetst kan worden al een "globaal eindplan", waardoor een flexibele bestemmingsregeling bereikt wordt

Deze flexibiliteit komt heel duidelijk tot uitdrukking in de zone, welke wor aangemerkt als zg. kernwinkelgebied. Dit gebied omvat het noordelijk gedeelt van de Gelderstraat, het westelijk gedeelte van de Diessenseweg, de Kokkenstraat en het westelijk gedeelte van de Varkensmarkt. Funktiewijziging van woonfunktie in een centrumfunktie is hier op vrij eenvoudige wijze mogelijk door een aan B & W verleende vrijstellingsbevoegdheid, waarbij overigens wel een aantal randvoorwaarden gelden, o.a. de verplichting tot inwinnen van advies van de Rijksconsulent voor Economische Zaken.

Vervolgens gaat de heer de Ruiter in op de betekenis van de gebieden, die op de plankaart zijn aangemerkt als resp. Centrumvoorzieningen I, II en III. Deze gebieden zijn onderverdeeld in zg. differentiatievlakken, hetgeen wil zeggen dat - onder bepaalde voorwaarden - alle bestaande funkties gedifferentieerd van aard zijn. Voor de deelgebieden I, II en III gelden daarbij een aantal regels. Zo is in deelgebied I, gevormd door de Diessensew en Bloemenstraat/Pastoor van Bijnenstraat veelal een woonbestemming aanwezig De uitoefening van horeca- of detailhandelsactiviteiten is hier alleen toegelaten in panden die deze funktie al hebben. Er is wel vrijstelling mogelijk van wonen in zakelijke dienstverlening. Voor deelgebied II , gevorm door het gebied Paardenstraat/Doelenstraat, is het streven gericht op het zoveel mogelijk bevriezen van de bestaande toestand. Geringe wijzigingen in bestaande activiteiten behoort wel tot de mogelijkheden. Binnen deelgebied III, de Vrijthof, is funktieverandering van de bestaande bestemming horeca niet toegelaten.

Bij de afweging om al dan niet een vrijstelling te verlenen, dient B & W een aantal aspecten in ogenschouw te nemen; deze aspecten zijn in de voorschrifte bij het bestemmingsplan opgenomen. De heer de Ruiter noemt o.m. het belang va een evenwichtige opbouw van het voorzieningenniveau, de kwaliteit van het woon- en leefmilieu en het aanwezig zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Vervolgens verklaart de heer de Ruiter het onderscheid tussen zg. verkeers- e verblijfsdoeleinden. Hij wijst er op, dat beide de verkeerssituatie ter plekk kunnen betreffen. De omschrijving verkeersfunktie duidt echter op het belangrijkste element, nl. het hebben van de funktie van lokale hoofdweg. De gronden die aangewezen zijn voor verblijfsdoeleinden hebben een ruimere funktie: behalve als ontsluiting van de omliggende straten etc. dienen zij tevens voor groen-, speel- en parkeervoorzieningen.

Tot slot gaat de heer de Ruiter in op het (kleine) deel van het bestemmingsplan, waarvoor een ontwikkelingsregeling ontworpen is. Het betreft hier de Pastoor van Bijnenstraat, de Bloemenstraat en de Koestraat-Ypelaerstraat. Voor de panden aan de Pastoor van Bijnenstraat, waarop nu een bedrijfsfunktie rust, voorziet het onderhavige plan in een wijzigingsbevoegdheid van bedrijfsfunktie naar woonfunktie. Wat betreft de Bloemenstraat wordt gestreefd naar versterking van de funktionele en ruimtelijke opbouw. Om dit te bereiken wordt voorgesteld de onbebouwde grond op de hoek Bloemenstraat/Paardenstraat te bebouwen met woningen. Het gebied hoek Koestraat/Ypelaerstraat vormt een deel van het planonderdeel Centrum-voorzieningen III. Dit houdt in, dat ter plaatse een specifieke centrumvoorziening in combinatie met woningbouw ontwikkeld kan worden. Met de ontwikkeling van dit gebied is reeds een aanvang gemaakt.

Hiermede besluit de heer de Ruiter zijn toelichting, waarna de burgemeester de toehoorders de gelegenheid biedt vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen over bestemmingsplan "Centrum Hilvarenbeek".

Vraag : a. Welke middelen zijn voorzien om de structurerende elementen van de Vrijthof te behouden en
b. Wat zijn de mogelijkheden om te voorkomen, dat een grootschalige koppeling van gevelwanden ontstaat, waarachter zich anderssoortige funkties bevinden?

Antwoord : De beplanting en verdere elementen maken deel uit van het beschermde dorpsgezicht. Om hierin enige wijziging in brengen dient het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te worden ingewonnen. Wat betreft de mogelijkheid van funktieverandering is het college van B & W gebonden aan regels, zoals b.v. dat te allen tijde gezorgd moet worden voor een evenwichtige opbouw van de verschillende funkties en funktieverandering van de bestaande horecavoorzieningen is uitgesloten.

Vraag : Hoe kan voorkomen worden dat de panden gekoppeld raken?
Zou het niet beter zijn de bestemming nu vast te leggen?

Antwoord : Alle elementen van de Vrijthof, inclusief het groen, zijn geïnventariseerd. De burgemeester voegt hieraan toe dat de bestemming dienstverlening een blijvende is, terwijl een eventuele verandering van een woonbestemming in een dienstverlenende funktie altijd een belangenafweging inhoudt. De burgemeester wijst erop, dat een stilzwijgende funktiewijziging in ieder geval nooit mogelijk is.

Vraag : Het gebied voor de horeca-bedrijven heeft een verblijfsfunktie, maar grenst aan de openbare weg, voor gebruik waarvan altijd een vergunning nodig is. Kan dit mogelijk gewijzigd worden?

Antwoord : In de nota Toeristisch Recreatief Beleid is een suggestie opgenomen om de mogelijkheden te bezien of gedurende het toeristenseizoen de verblijfsbestemming voor de horeca wat verruimd kan worden. Ook hier speelt echter altijd de afweging van de onderscheiden belangen mee, b.v. de verkeersafwikkeling, het rustig en ongestoord wonen etc.