



**Partiële herziening
kern Hilvarenbeek,
Diessenseweg 31**

Toelichting

Gemeente Hilvarenbeek

Colofon

Titel:	Toelichting Partiële herziening kern Hilvarenbeek, Diessenseweg 31
Auteurs(s):	Roel Mennen
Opdrachtgever:	Smulders en Rietveld
Projectnaam:	Diessenseweg 31
Projectnummer:	16102 (V03)
Datum:	22 februari 2018
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	4
2 Achtergrond	5
3 Beleids- en omgevingstoets	6
3.1 Beleidskader	6
3.2 Omgevingsaspecten	6
4 Juridische opzet	7
4.1 Algemeen	7
4.2 Toelichting op de verbeelding	7
4.3 Toelichting op de regels	7
5 Procedure	8
5.1 Algemeen	8
5.2 Ter inzage legging	8
5.3 Vaststelling	8

1 Inleiding

Met de ontwikkeling van het winkelcentrum Hilverhof in Hilvarenbeek is een belangrijke impuls gegeven aan de herontwikkeling van het kernwinkelgebied in het centrum van Hilvarenbeek. Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het centrumplan bestond uit drie bouwdelen, waarvan de eerste twee bouwdelen (Blok A & B) in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd.

Via een uitgebreide procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt een omgevingsvergunning verkregen om te komen tot een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van de derde en laatste fase van het centrumplan Hilverhof (Blok C). Het programma voor Blok C voorziet in een combinatie van detailhandel, horeca, wonen en overige commerciële voorzieningen.

Ten aanzien van het woonprogramma voor Blok C heeft de gemeenteraad op 29 september 2016 ingestemd met de realisatie van twee appartementen op het desbetreffende perceel. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat gelijktijdig met de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning een bestemmingsplanprocedure gestart en doorlopen dient te worden voor het onttrekken van de planologische mogelijkheid voor een woonfunctie op het perceel Diessenseweg 31.

Om de gronden behorend tot het perceel Diessenseweg 31 te voorzien van een passend juridisch planologisch kader is de voorliggende partiële herziening opgesteld, waardoor in totaal maar één woning aan de woningvoorraad wordt onttrokken.



Figuur 1: Situering plangebied Diessenseweg 31 in relatie tot blok C van het winkelcentrum De Hilverhof

2 Achtergrond

Binnen het centrumgebied van Hilvarenbeek worden vier gebieden onderscheiden. Dit betreft het winkelconcentratiegebied, het centrumondersteunend gebied, het toeristisch en cultureel centrum en het overgangsgedebied tussen het winkelconcentratiegebied en het Vrijthof. Ter vergroting van de duidelijkheid van het bestemmingsplan zijn aan deze gebieden in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Hilvarenbeek' aparte bestemmingen toegekend.

Het perceel aan de Diessenseweg 31 behoort tot het zogenaamde winkelconcentratiegebied en is bestemd als 'Centrum – 1'. Binnen deze bestemming is onder meer wonen op zowel de verdieping als op de begane grond toegestaan, met dien verstande dat per hoofdgebouw niet meer dan één woning is toegestaan tenzij het bestaande aantal woningen meer bedraagt. In de bestaande situatie is op het perceel aan de Diessenseweg 31 geen woning aanwezig. Dit neemt echter niet weg dat ter plaatse wel een planologische mogelijkheid aanwezig is voor de realisatie van één woning.

Met de initiatiefnemers is overeengekomen dat met de onderhavige bestemmingsplanprocedure de planologische mogelijkheid wordt onttrokken voor de realisatie van een woonfunctie op het perceel Diessenseweg 31, ten behoeve van het woonprogramma voor Blok C van het centrumplan Hilverhof. In de voorgangsnotitie Wonen: Kiezen én Delen was daarnaast een zachte plancapaciteit opgenomen voor drie woningen aan de Hilverstraat (Blok C). Hiervan resteert per saldo nog één woning omdat in de eerdere fasen van het centrumplan meer woningen zijn gerealiseerd dan oorspronkelijk voorzien. Het toekennen van de resterende woning uit het beschikbare woningcontingent is daarmee te verantwoorden.

Op basis van het voorgaande is door de gemeenteraad op 29 september 2016 ingestemd met het toevoegen van twee koopappartementen in het hogere segment voor Blok C van het centrumplan Hilverhof aan de woningvoorraad van de gemeente Hilvarenbeek.



Figuur 2: bestaande situatie Diessenseweg 31 (westzijde)



Figuur 3: bestaande situatie Diessenseweg 31 (oostzijde)

3 Beleids- en omgevingstoets

3.1 Beleidskader

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente, binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken, in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van woningbouw kiest de gemeente Hilvarenbeek in de voorgangsnotitie Wonen: Kiezen én Delen ervoor dat er in elke kern naar behoefte gebouwd wordt en kan worden. In de kaderstellende opgave van de Woonvisie is daar nadrukkelijk rekening mee gehouden en is een onderverdeling van de behoefte over de kernen gemaakt. De omvang van die behoefte is geraamd in de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose. Hierbij is geconcludeerd dat de capaciteit in de plannen de richtcijfers en behoefte overstijgt. Er is hierbij een onderscheid tussen harde en zachte plancapaciteit.

De harde capaciteit bevat de bouwtitels die vastliggen in vastgestelde bestemmingsplannen. Een probleem treedt op als deze bouwtitel ongebruikt blijft liggen. Dit heeft tot gevolg dat de richtcijfers niet optimaal benut kunnen worden. Om het aantal ongebruikte titels zo veel mogelijk te beperken, treedt de gemeente Hilvarenbeek in overleg met de eigenaren/initiatienemers om alsnog tot realisatie te komen. Ten aanzien van de Diessenseweg 31 is daarom met de initiatiefnemers afgesproken om de onbenutte bouwtitel op het perceel te onttrekken en te benutten voor de realisatie van Blok C van het centrumplan Hilverhof, die in de voorgangsnotitie Wonen: Kiezen én Delen is aangewezen als zachte plancapaciteit (Hilverstraat).

3.2 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Aangezien het onderhavig bestemmingsplan slechts voorziet in het onttrekken van de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een woonfunctie op het perceel Diessenseweg 31 wordt alleen, op niet noemenswaardige wijze, afgeweken van het vigerend bestemmingsplan.

Er kan derhalve aangesloten worden op de bevindingen uit het bestemmingsplan 'Kern Hilvarenbeek', waarin reeds inzicht is gegeven in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

Deze partiële herziening bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Om na te gaan welke regeling geldt, zal deze herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan, te weten het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek, moeten worden gelezen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en uitgangspunten die aan deze partiële herziening ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan is de landelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen editie 2012 (SVBP2012) toegepast.

4.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding behorend bij deze partiële herziening is voor het perceel Diessenseweg 31 de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over wat de toekomstige rechten zijn ter plaatse, is ervoor gekozen het gehele perceel opnieuw op de verbeelding op te nemen waarin de eerder beschreven wijziging gecombineerd is met de vigerende en geconsolideerde rechten.

4.3 Toelichting op de regels

De regels behorende bij het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek (NL.IMRO.0798.KernHilvarenbeek-OH01) zijn onverminderd van toepassing, met dien verstande dat artikel 5.1.2 sub h lid 1 als volgt wordt gewijzigd: "Wonen is zowel op de verdieping als de begane grond toegestaan, met dien verstande dat wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'."

5 Procedure

5.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten. Voor de herbestemming van onderhavige locatie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst, afgesloten zodat voldaan is aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening bepaald. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. In de navolgende paragraaf wordt de doorlopen procedure voor het bestemmingsplan 'Partiële herziening kern Hilvarenbeek, Diessenseweg 31' beschreven en de resultaten vermeld.

5.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 22 september 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn géén zienswijzen binnengekomen.

5.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Partiële herziening kern Hilvarenbeek, Diessenseweg 31 in de openbare vergadering van 22 februari 2018 ongewijzigd vastgesteld.