

**Bestemmingsplan
Julianastraat 28 en 43 te Diessen**

Gemeente Hilvarenbeek

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Julianastraat 28 en 43 te Diessen

Gemeente Hilvarenbeek

Opdrachtgever : Dhr. van Velthoven
Julianastraat 17
5087 BA DIESEN

Projectnummer : 20160626

IDN : NL.IMRO.0798.BPJulianastr28en43-VO01

Status rapport / versie nr. : Vastgesteld VG01

Datum : 19 oktober 2017

Opgesteld door : drs. ing. K. Jansen

Gecontroleerd door : Drs. M.H. van der Wielen

Voor akkoord : Drs. M.H. van der Wielen

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	28-03-2017	Voorontwerpbestemmingsplan	KJ	MW
D01	07-06-2017	Ontwerpbestemmingsplan	KJ	MW
VG01	19-10-2017	Vastgesteld bestemmingsplan	KJ	MW

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De planpercelen	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Vertaling in bestemmingsplan	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Bodemkwaliteit	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Cultuurhistorie	14
4.4	Waterparagraaf	15
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Akoestiek	24
4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.8	Flora en fauna en stikstofdepositie	26
4.9	Externe veiligheid	27
4.10	Overige belemmeringen	28
4.11	Milieueffectrapportage	29
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Algemene toelichting verbeelding	30
5.3	Algemene toelichting planregels	30
5.4	Toelichting bestemmingen	31
6	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bestemmingsplan
Julianastraat 28 en 43 te Diessen
Gemeente Hilvarenbeek

20160626
oktober 2017
blad 2

BIJLAGEN

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Julianastraat 28 te Diessen, AGEL adviseurs, 21 maart 2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Julianastraat 28 in Diessen, gemeente Hilvarenbeek, is een langgevelboerderij gelegen. In deze langgevelboerderij is momenteel één woning gesitueerd en de eigenaar hiervan is voornemens deze te splitsen in twee wooneenheden. Hiervoor zal in de boerderij een interne verbouwing plaatsvinden. De bebouwing blijft dus gehandhaafd en hieraan vinden aan de buitenzijde geen significante wijzigingen plaats.

Het pand heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kern Diessen" reeds een woonbestemming. Splitsing in twee wooneenheden is echter niet toegestaan, omdat er op het perceel een bouwaanduiding 'vrijstaand' is opgenomen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De gemeente Hilvarenbeek is in principe bereid om medewerking aan het initiatief te verlenen, mits wordt voldaan aan diverse voorwaarden. Één van deze voorwaarden is dat het benodigde extra woningbouwcontingent wordt geleverd door de initiatiefnemer.

Binnen dit plan wordt het benodigde contingent geleverd door op het perceel aan de Julianastraat 43, waar conform het vigerend bestemmingsplan twee woningen juridisch-planologisch zijn toegestaan, één wooneenheid in te leveren. Om dit te borgen wordt ook de locatie aan de Julianastraat 43 in dit bestemmingsplan meegenomen.

Naast levering van het woningbouwcontingent door de initiatiefnemer, heeft de gemeente enkele andere voorwaarden gesteld ten aanzien van de inhoudsmaat van de woningen en ontsluiting van het terrein. Aan deze voorwaarden wordt in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan getoetst.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de woningsplitsing aan de locatie Julianastraat 28, in combinatie met de wijziging ter plaatse van de Julianastraat 43, mogelijk te maken.

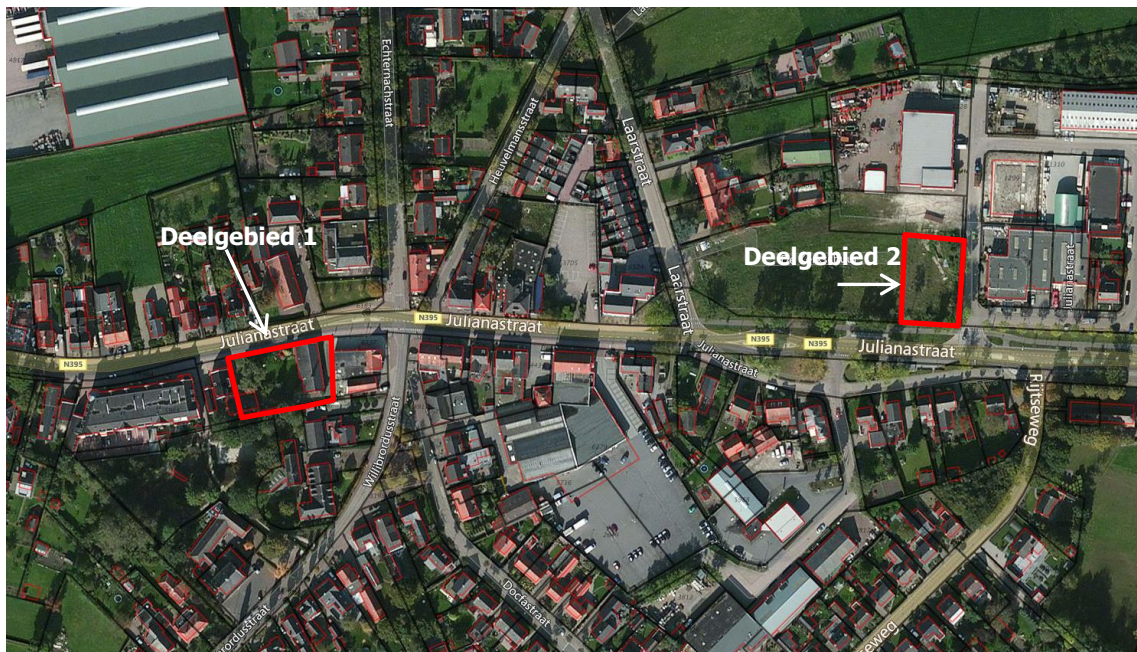
1.2 De planpercelen

De percelen waar dit bestemmingsplan betrekking op hebben zijn gelegen in de kern Diessen; één van de kernen binnen de gemeente Hilvarenbeek. Het gaat om twee locaties aan de Julianastraat, welke in het noorden van Diessen zijn gelegen. Beide locaties, hierna deelgebieden genoemd, liggen in het bestaand bebouwd gebied van deze kern.

Deelgebied 1 betreft het perceel waarop de woningsplitsing plaatsvindt. Dit perceel is gelegen aan de Julianastraat 28 en heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Het perceel is deels bebouwd, deels verhard en deels in gebruik als tuin.

Deelgebied 2 betreft het perceel aan de Julianastraat 43, met een oppervlakte van circa 1.200 m². Dit perceel is momenteel onbebouwd en ligt braak. Wel bestaat de mogelijkheid om hier bebouwing te realiseren.

Op de volgende afbeelding is de ligging van de deelgebieden weergegeven.



Ligging deelgebieden

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor beide deelgebieden geldt het bestemmingsplan 'Kern Diessen', dat door de gemeenteraad van Hilvarenbeek op 22 oktober 2009 is vastgesteld.

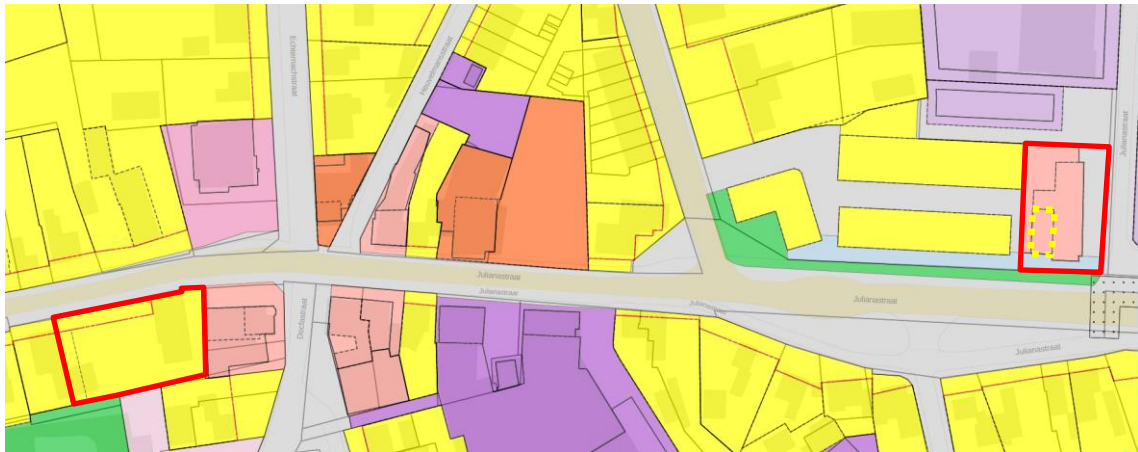
Deelgebied 1 is in het vigerend bestemmingsplan in zijn geheel bestemd als 'Wonen'. Tevens is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen, waardoor enkel dit type woning mag worden gerealiseerd. De maximum goot- en bouwhoogte is respectievelijk 4 en 8 meter.

De bestemmingsplanregels benadrukken dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. De realisatie van twee woningen door woningsplitsing is volgens het vigerende bestemmingsplan derhalve niet toegestaan.

Deelgebied 2 heeft in het vigerend bestemmingsplan drie bestemmingen. Het grootste gedeelte van het perceel is bestemd als 'Detailhandel'. Dit gehele gedeelte is aangeduid als bouwvlak. Dit bouwvlak is gesplitst in diverse gedeelten, waarbinnen een afwijkende maatvoering is opgenomen. Het zuidoostelijke gedeelte van dit bouwvlak heeft daarnaast een aanvullende functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', waarbinnen tevens ook kantoren zijn toegestaan. Een gedeelte hiervan (het geel omlijnde in de volgende figuur) heeft daarnaast tevens de functieaanduiding bedrijfswoning; hierbinnen worden 2 woningen mogelijk gemaakt. Ten slotte is een gedeelte van deelgebied 2 bestemd tot 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Water'.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is een woningsplitsing ter plaatse van deelgebied 1 niet toegestaan. Om dit toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming om de realisatie van de woningsplitsing en de hierbij behorende inlevering van één woningbouwmogelijkheid ter plaatse van de Julianastraat 43, mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Diessen' met in rood de ligging van het plangebied

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving, waarin de woningsplitsing, en de door de gemeente gestelde voorwaarden, zijn beschreven en is aangegeven op welke wijze het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een verantwoording op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen.

2 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk gaat in op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Ten eerste is de huidige situatie beschreven, waarna wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

De beoogde plannen hebben feitelijk enkel betrekking op de locatie aan de Julianastraat 28. Op de locatie aan de Julianastraat 43 vinden, behoudens de vermindering van de mogelijkheid tot de realisatie van één (bedrijfs)woning, geen wijzigingen plaats. De volgende paragrafen zijn derhalve enkel gericht op de woningsplitsing en de bijbehorende maatregelen, aan de Julianastraat 28.

2.1 Huidige situatie

Het deelgebied gelegen aan de Julianastraat 28 in Diessen betreft het perceel welke kadastraal bekend is als gemeente Hilvarenbeek, sectie C, perceelnummers 6088. In de volgende afbeelding is de ligging van het deelgebied aan de Julianastraat weergegeven. Deze straat vormt een belangrijke hoofdstructuur door Diessen en is van oorsprong één van de historische linten.



Ligging deelgebied 1

In de huidige situatie wordt de (lint)bebouwing rondom de Julianastraat ten oosten van het deelgebied hoofdzakelijk gekenmerkt door horeca, kantoren, detailhandel en bedrijven, afgewisseld met woningen. Ten westen hiervan zijn langs de Julianastraat, behoudens enkele detailhandelsvoorzieningen, kantoren en bedrijven, met name woningen gelegen.

De directe omgeving van het deelgebied wordt gekenmerkt door diverse functies. In de gebouwen direct ten oosten vindt kleinschalige detailhandel plaats. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Julianastraat, waaraan de overzijde woningen zijn gesitueerd. Ook ten westen en gedeeltelijk ten zuiden, zijn woningen gelegen. De overige zuidelijke gronden kennen een groene -parkachtige- functie.

Het deelgebied wordt momenteel langs twee zijden ontsloten. Ten eerste door een relatief smalle oprit, ten oosten van de bestaande woning, die aansluit op de Julianastraat. Deze oprit is relatief smal, en grenst dicht tegen de bestaande boerderij en een hoge haag die de perceelgrens vormt.

Het deelgebied zelf is in de huidige situatie deels bebouwd, deels in gebruik als tuin en deels als verharding.



Aanzicht planperceel vanuit oosten Julianastraat



Aanzicht planperceel vanuit westen Julianastraat

2.2 Toekomstige situatie

De plannen zijn om de langgevelboerderij ter plaatse van deelgebied 1, waarin momenteel één woning is gevestigd, te splitsen. Hierdoor ontstaat een twee-onder-een-kapwoning (zie de volgende figuur voor een visualisatie¹). Aan de buitenzijde en de (kap)constructie van de bestaande boerderij vinden geen (significante) wijzigingen plaats. Enkel intern vindt een verbouwing plaats om alle benodigde voorzieningen voor twee woningen hierin aan te brengen. Beide woningen krijgen, conform de regels binnen de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan, een minimale inhoud van 350 m³. De zuidelijke woning krijgt een inhoud van circa 450 m³. De inhoud van de noordelijke woning bedraagt circa 525 m³.

Beide woningen worden middels een andere inrit ontsloten. De zuidelijke woning wordt, middels een bestaande inrit, ontsloten op de Willibrordusstraat. De locatie van deze inrit is in de volgende figuur met de oranje pijl weergegeven. Aan de zuidzijde van het perceel wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien ten behoeve van deze woning.

De noordelijke woning wordt ontsloten door een nieuw te realiseren inrit in de huidige tuin in het westen van het deelgebied. Hier wordt ruimte gecreëerd voor het parkeren van ten minste 3 auto's. In de volgende figuur is het gebied aangeduid waarin deze parkeerplaatsen en ontsluiting worden gerealiseerd.

¹ De aangegeven locatie van de scheiding tussen de twee woningen is indicatief.

Door de nieuw te realiseren inrit ten westen van de woning, waarbij rekening is gehouden met het zicht richting het passerend verkeer op de Julianastraat, wordt de oostelijke inrit minder intensief gebruikt. Dit resulteert in een verkeerskundig veiligere situatie.

Door de ontsluiting op deze manier te realiseren wordt voldaan aan de voorwaarde, zoals deze gesteld is in het principebesluit van de gemeente Hilvarenbeek.



Indicatie plannen woningsplitsing

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt aangesloten op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Diessen'. Per deelgebied is hierna kort toegelicht wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Ter plaatse van deelgebied 1 wordt de enkelbestemming 'Wonen', evenals de bijbehorende maatvoering, overgenomen. De huidige 'bouwaanduiding 'vrijstaand' wordt verwijderd en toegevoegd wordt de bouwaanduiding 'twee aaneen (tae)'. Daarnaast wordt 'maatvoering' toegevoegd in de vorm van 'Maximaal aantal wooneenheden: - 2'. Met deze wijzigingen wordt de woningsplitsing mogelijk gemaakt en wordt geborgd dat maximaal 2 woningen worden gerealiseerd in het deelgebied.

Ter plaatse van deelgebied 2 worden de geldende enkelbestemmingen 'Detailhandel', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Water' overgenomen. Ook de overige maatvoering en aanduidingen worden overgenomen, met uitzondering van:

- De maatvoering met een maximum bouw- en goothoogte van 4 meter, die nu op het gehele bouwvlak van de bestemming 'Detailhandel' is aangeduid, wordt enkel op het noordelijk- en westelijk gedeelte behouden, omdat dit inconsequent was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan;

- De maatvoering 'Maximaal aantal wooneenheden: 2' wordt gewijzigd in 'Maximaal aantal wooneenheden: 1'.

Voor het overige zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Kern Diessen' één op één overgenomen, tenzij er vanuit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) andere eisen zijn gaan gelden. Een voorbeeld hiervan is dat de term 'ontheffing' is gewijzigd in afwijking. Het gaat hier dus niet om inhoudelijke wijzigingen die van invloed zijn op de ruimtelijke (on)mogelijkheden binnen de deelgebieden.

3 BELEIDSKADER

Ten behoeve van voorliggende woningsplitsing aan de Julianastraat 28 te Diessen, wordt ook het perceel aan de Julianastraat 43 in dit bestemmingsplan meegenomen. Zoals toegelicht wordt op dit laatste perceel enkel de bouwbaarheid beperkt tot één woning, waar momenteel twee woningen zijn toegestaan.

De vermindering in aantal woningen brengt geen nieuwe ontwikkelmogelijkheden met zich mee. Toetsing aan het beleidskader voor het gedeelte van het bestemmingsplan aan de Julianastraat 43 is derhalve niet aan de orde. De woningsplitsing aan de Julianastraat 28 is wel een relevante wijziging in de planologische mogelijkheden, aangezien hier een woning wordt toegevoegd. Voor dit deelgebied dient daarom te worden getoetst aan het relevante beleid. Enkel op dit gedeelte van het bestemmingsplan wordt in de hierna volgende paragrafen ingegaan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beoordeling en conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft geen relatie tot de gestelde rijksdoelen en nationale belangen. De SVIR is derhalve niet relevant voor dit bestemmingsplan. Wel dient bij de ladder voor duurzame verstedelijking in acht te worden genomen. Hierop wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

3.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking*

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan diverse voorwaarden voldoen.

Beoordeling en conclusie

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Met dit bestemmingsplan wordt het aantal woningen niet vergroot; de woningsplitsing gaat gepaard met verwijdering van een woningbouwmogelijkheid in de nabije omgeving. Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor niet hoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciale structuurvisie*

Toetsingskader

In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Ter plaatse van het perceel aan de Julianastraat 28 zijn in de provinciale structuurvisie diverse gebieden aangeduid. Voorliggende ontwikkeling betreft een interne verbouwing welke geen significante fysieke ingrepen met zich mee brengt. De plannen hebben daardoor geen negatieve invloed op de visies die voor het gebied zijn weggelegd. Daarnaast zijn de in de provinciale structuurvisie geformuleerde ambities in de Verordening ruimte gespecificeerd in de vorm van bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.2 *Verordening Ruimte 2014*

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 1 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen. Op 1 januari 2016 is door de provincie Noord-Brabant een geconsolideerde versie van de Verordening ruimte gepubliceerd. Hierin zijn diverse besluiten tot kaartaanpassing opgenomen.

Beoordeling

In de Verordening ruimte is het perceel aan de Julianastraat 28 aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Deze gebieden zijn primair bedoeld om de verstedelijkingsbehoefte in op te vangen. Hoofregel is dat stedelijke ontwikkelingen hierin plaatsvinden. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor compacte bouwwijzen en intensivering van ruimtegebruik.

Met voorliggende ontwikkeling wordt een reeds aanwezige woning in het bestaand stedelijk gebied opgesplitst in twee woningen. Er is dus sprake van inbreiding en intensivering in gebruik

van de bestaande bebouwing. Dit sluit aan op de doelstellingen die voor dit structuurvisie-gebiedstype zijn gesteld. Daarnaast neemt het aantal woningen in harde plancapaciteit door de plannen niet toe; ter plaatse van de Julianastraat 43 wordt namelijk een wooneenheid verwijderd. De plannen hebben derhalve geen invloed op de (harde) plancapaciteit in de gemeente Hilvarenbeek. Deze plancapaciteit is afgestemd in het 'regionaal ruimtelijk overleg'. Belemmeringen zijn daardoor niet aanwezig.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het onderhavige plan heeft betrekking op een bestaand pand en vindt volledig plaats binnen de bestaande gevels. Derhalve is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De woningsplitsing aan de Julianastraat is in overeenstemming met de regels die in de Verordening Ruimte zijn gesteld voor het 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

Toetsingskader

Op 25 februari 2010 is de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Een gemeente waarin het voor iedereen goed wonen, goed leven en goed werken is, nu en in de toekomst; daar zet de gemeente Hilvarenbeek op in. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren.

Beoordeling

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Dorpskern', met als specifieke zone 'Diessen verbindend lint'. Voor dit lint zijn vanuit diverse aspecten toetsingscriteria opgesteld, waaronder het 'ruimtelijk karakter' en 'wonen'.

De plannen sluiten aan op de toetsingscriteria vanuit het ruimtelijk karakter. Omdat het gaat om een interne verbouwing wordt de ruimtelijke structuur niet verstoord en blijft het ruimtelijk karakter behouden; de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd.

Ook de toetsingscriteria vanuit het aspect 'wonen' vormen geen belemmering; omdat de woningsplitsing gepaard gaat met het verwijderen van een mogelijkheid tot de bouw aan de Julianastraat 43, vinden geen veranderingen in het woningbouwprogramma plaats. Daarnaast sluiten de plannen aan op de 'Woonvisie gemeente Hilvarenbeek' (zie § 3.3.2).

Conclusie

De plannen zijn in overeenstemming met de doelstellingen beschreven in de structuurvisie Hilvarenbeek.

3.3.2 Woonbeleid

Woonvisie gemeente Hilvarenbeek (2009)

De gemeenteraad heeft op 10 december 2009 de 'Woonvisie gemeente Hilvarenbeek' vastgesteld. Hiermee geeft de raad kaders aan voor de uitvoering wat betreft de gewenste ontwikkelingen binnen het beleidsterrein wonen. Met de Woonvisie is een beleid voor de komende 10 jaren gesteld, met een doorkijk naar de 10 jaren daarna.

In de woonvisie wordt ten eerste ingegaan op de kwantitatieve woningbouwopgave. Hieruit blijkt dat in de periode van 2010-2030 in de gemeente, en ook specifiek in de kern Diessen, woningen aan de woningvoorraad dienen te worden toegevoegd om de woningvraag op te vangen.

Actieplan Wonen (2013)

De gemeente Hilvarenbeek heeft in 2013 het 'Actieplan Wonen' vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de acties die de gemeente op korte termijn onderneemt om, samen met partners, de woningbouw in de gemeente te stimuleren. Het actieplan brengt het woningbouwprogramma van de gemeente in beeld en toetst dit zowel kwantitatief als kwalitatief aan de opgave op het gebied van wonen in Hilvarenbeek op dit moment. Daarnaast gaat het actieplan in op stimuleringsmaatregelen die kunnen bijdragen aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt. Doel is om beweging op de woningmarkt te creëren en woningbouw te stimuleren.

Woningbouwnotitie 'Kiezen en delen'; voortgangsnotitie Wonen 2015

De voortgangsnotitie 'Kiezen en delen' geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw in de gemeente Hilvarenbeek sinds de vaststelling van de Woonvisie in 2009 en het Actieplan Wonen in 2013. Uit de woningbouwnotitie blijkt dat er onder andere voor Diessen vooralsnog geen ruimte is om harde plancapaciteit toe te voegen.

In algemene zin kan gesteld worden dat door de toenemende vergrijzing de komende jaren behoefte bestaat aan senior-geschikte woningen. Het levensloopbestendig bouwen van nieuwbouwwoningen is daarom één van de uitgangspunten die de gemeente Hilvarenbeek nastreeft.

Conclusie

In voorliggend plan is geen sprake van een feitelijke toevoeging van woningen. De plannen hebben derhalve geen invloed op de kwantitatieve woningbouwopgave; er wordt geen (harde) plancapaciteit toegevoegd. Hoewel het voorliggend plan geen invloed heeft op de harde plancapaciteit (en daarmee het woningbouwprogramma) wordt in kwalitatief opzicht wel aangesloten bij de actuele woningbouwopgaven door rekening te houden met het principe van levensloopbestendig bouwen. Het plan is derhalve in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.3.3 Parkeerbeleidsplan

Toetsingskader

De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft op 16 juli 2015 het 'parkeerbeleidsplan 2015-2020' vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op het parkeerbeleid voor de periode tot 2020; de gemaakte keuzes en de hieruit volgende maatregelen zijn in het document beschreven.

Het parkeerbeleidsplan gaat onder andere in op parkeernormen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Eisen worden gesteld aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein in geval van een ruimtelijke ontwikkeling. Als uitgangspunt is hierbij de CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) gehanteerd.

Beoordeling

Uit het gemeentelijke parkeerbeleidsplan blijkt de parkeernorm afhankelijk te zijn van de ligging van het plangebied; in het centrum van Hilvarenbeek, de rest van de bebouwde kom of het buitengebied. Daarnaast is het type woning een bepalende factor.

In voorliggend plan is sprake van een twee-onder-een-kap koopwoning in de 'rest van de bebouwde kom'. Hierdoor is de minimale parkeernorm 1,8 en de maximale parkeernorm 2,6 per woning. Aan deze parkeernorm wordt voldaan door de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ten behoeve van de parkeervoorziening van de huidige woning aan de Julianastraat 28, wordt op de westzijde van het perceel een nieuwe in-/uitrit gerealiseerd. Deze uitrit, die aansluit op de Julianastraat, vormt de ontsluiting van de nieuwe parkeervoorziening van de bestaande woning. Ook ten behoeve van de nieuwe woning die door de splitsing wordt gerealiseerd wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze worden ontsloten via de zuidzijde richting de Willibrordusstraat.

Conclusie

Voorliggende plannen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om parkeergelegenheid voor ten minste 3 auto's per woning. Voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.

4 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 milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. In deze verantwoording is enkel ingegaan op het deelgebied aan de Julianastraat 28. Zoals reeds toegelicht vinden enkel op dit gedeelte feitelijke veranderingen plaats; de aanwezige woning wordt gesplitst en een nieuwe oprit- en parkeerplaats wordt toegevoegd. Op het perceel aan de Julianastraat 43 wordt enkel de bouwmogelijkheid beperkt van twee (bedrijfs)woningen naar één. Deze wijziging heeft geen invloed op de omgevingsaspecten. Een nadere toetsing hieraan is voor dit gedeelte van het bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

4.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader en beoordeling

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

In voorliggend plan is geen sprake van een functiewijziging. De woning waarbinnen de woningsplitsing plaatsvindt heeft immers reeds een woonfunctie en dit wordt niet gewijzigd. Op het perceel hebben zich geen bodembelastende activiteiten voorgedaan. Derhalve kan vastgesteld worden dat de bodemkwaliteit aanvaardbaar is voor de woonfunctie.

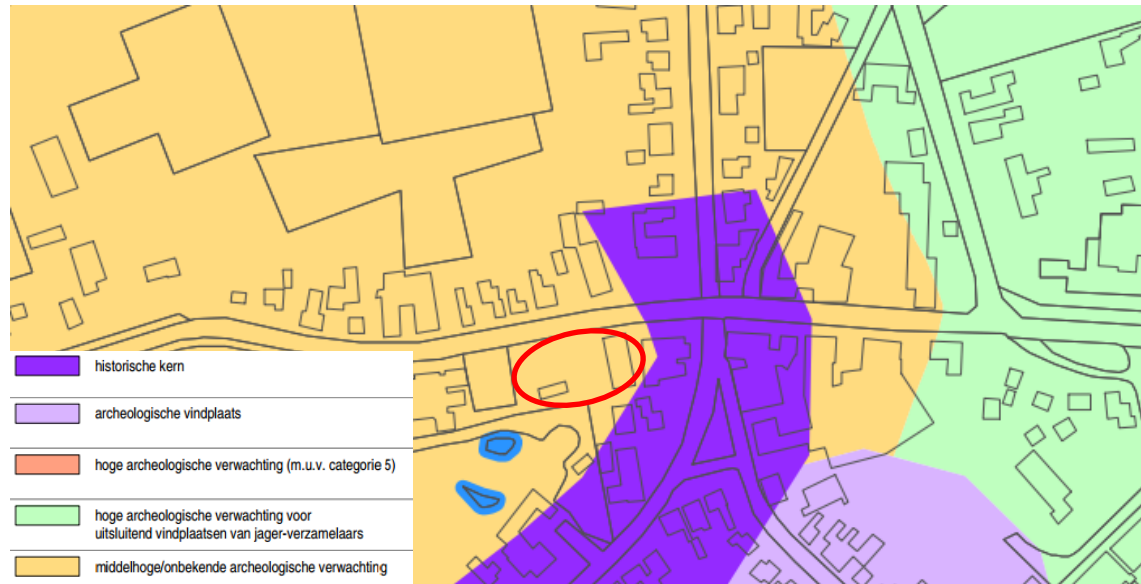
Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen voor de woningsplitsing.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beoordeling

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente Hilvarenbeek heeft voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Uit de hierbij behorende beleidskaart blijkt dat voorliggend plangebied is gelegen in een gebied aangeduid als 'middelhoge/onbekende archeologische verwachting' (zie ook de volgende figuur). Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek niet benodigd is indien bodemingrepen niet dieper gaan dan 50 cm. Daarnaast is een onderzoek enkel benodigd indien het gebied groter is dan 2.500 m².



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Hilvarenbeek + plangebied

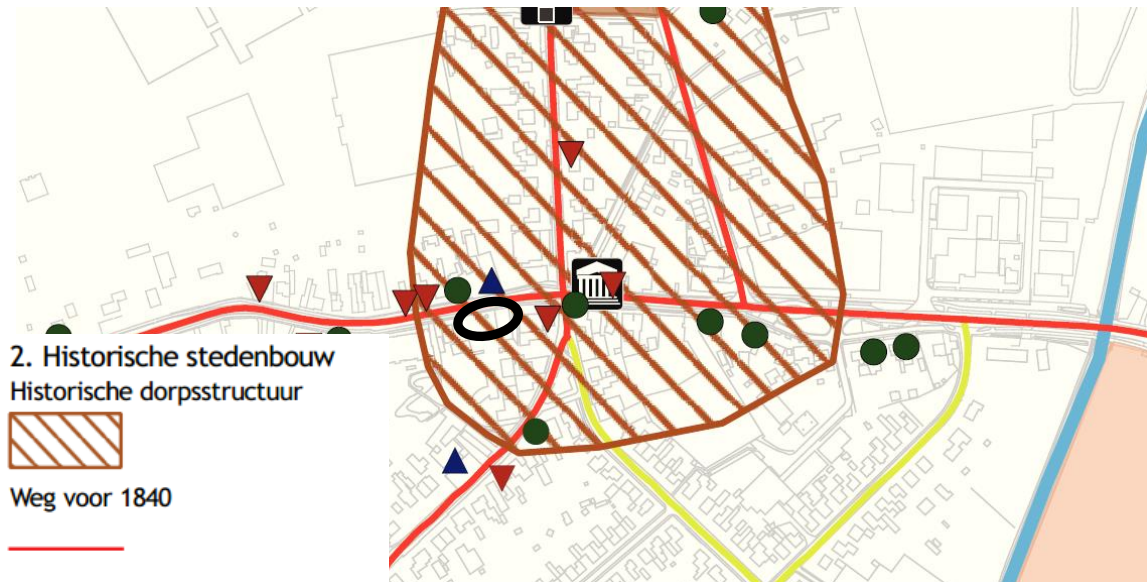
Conclusie

Enkel ter plaatse van de te nieuw realiseren oprit en parkeervoorzieningen vinden ingrepen in de bodem plaats. Deze gaan echter niet dieper dan 50 cm en het oppervlak ligt ruim onder de onderzoeksgrens. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Cultuurhistorie

Toetsingskader en beoordeling

Het gebouwde en landschappelijke erfgoed is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente Hilvarenbeek. Om deze identiteit een meer nadrukkelijke plaats te geven, heeft de gemeente de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gehele gemeentelijke grondgebied in beeld gebracht. Op basis hiervan is een cultuurhistoriekaart opgesteld. Een uitsnede hiervan is in de volgende figuur weergegeven.



Uitsnede cultuurhistoriekaart gemeente Hilvarenbeek + plangebied (zwarte arcering)

Uit de cultuurhistoriekaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de 'historische dorpsstructuur' van Diessen. Daarnaast blijkt ook de Julianastraat, een weg van voor 1840, cultuurhistorisch waardevol.

Conclusie

Met de plannen aan de Julianastraat 28 worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast. De bebouwing blijft immers behouden en enkel een nieuwe oprit wordt gerealiseerd. Cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de plannen.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Aanleiding waterparagraaf

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure van voorliggend bestemmingsplan dient een watertoets te worden uitgevoerd. Het verwijderen van de bebouwingsmogelijkheid ter plaatse van het perceel aan de Julianastraat 43 brengt geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden met zich mee. Voor dit gedeelte is een waterparagraaf derhalve niet aan de orde. Op het perceel aan de Julianastraat 28 vinden wat betreft bebouwing aan de buitenzijde geen veranderingen plaats; de boerderij wordt enkel intern verbouwd. Wel neemt de oppervlakte aan verharding toe door een oprit inclusief parkeerplaats die in de tuin ten westen van het gebouw worden gerealiseerd.

Voor de planologische wijziging is een waterparagraaf benodigd. In deze waterparagraaf wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden die de toekomstige ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft en middels welke maatregelen / voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd. In verband met het watertoetsproces dienen de afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' te worden doorlopen.

4.4.2 Beleid

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van

watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen te behalen.

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Hilvarenbeek.

4.4.2.1 Beleid Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 (vGRP) opgesteld. Onderdeel van dit beleid is het document 'Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek'.

Vanaf 1 januari 2008 is de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken in werking getreden. De gemeenten hebben volgens deze wet en de Wet Milieubeheer drie zorgplichten voor:

- Inzameling en transport van afvalwater (afvalwaterzorgplicht);
- Inzameling en verwerking van overtollig hemelwater (hemelwaterzorgplicht);
- Inzameling en verwerking van overtollig grondwater (grondwaterzorgplicht).

De regelgeving in de wet gemeentelijke watertaken is inmiddels geïntegreerd in de Waterwet die acht voormalige waterwetten vervangt en in de Wet Milieubeheer. Een specifieke zorgplicht voor het hemelwater bestond voor 1 januari 2008 niet, maar in de praktijk gaf de gemeenten al invulling aan taken die samenhangen met de inzameling en verwerking van (overtollig) hemelwater. De zorgplicht voor grondwater betreft wel een nieuw taakveld voor de gemeenten. In het verleden was niet duidelijk welke instantie verantwoording droeg voor het behandelen van structurele grondwatergerelateerde problemen in stedelijk gebied.

Volgens de Nieuwe Waterwet uit 2009 beginnen de nieuwe zorgplichten op hemel- en grondwater bij de perceelseigenaar. Zij moet het in eerste instantie op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet redelijkerwijs kan. Met de Nieuwe Waterwet heeft de gemeente nu ook juridische instrumenten om een meer duurzame omgang met water af te dwingen. Bij de woningbouwontwikkelingen wordt getracht een betere onderbouwing te krijgen van de bouwplannen in relatie tot optredende grondwaterstanden. De laatste jaren streeft de gemeente Hilvarenbeek ook naar het afkoppelen van hemelwater van het vuile rioolwater bij de uitvoering van rioolvervangingen. Om wateroverlast te voorkomen is het ook nodig om op de ontwikkellocatie maatregelen tot het vasthouden van hemelwater te nemen.

Om de afkoppelambitie van de gemeente op een doelmatige manier te realiseren is, buiten de aanpassingen in het rioolstelsel en openbare ruimte, de aanscherping ten opzichte van het hydrologisch neutraal bouwen ten opzichte van de Keur nodig. Hierbij moet het afstromend hemelwater worden behandeld volgens een voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld.

4.4.2.2 Beleid waterschap De Dommel

Zoals aangegeven is voor de gemeente Hilvarenbeek, het Waterschap De Dommel de voerende kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor ruimtelijke plannen worden door deze instantie getoetst en gekeurd.

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

De belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode zijn:

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden, opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;

4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

- De initiatiefnemer dient deze trits te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening, of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
- Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
- Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de (nood)nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

4.4.2.3 Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren; rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

4.4.3 *Huidige situatie*

4.4.3.1 Algemeen

Het plangebied waar deze waterparagraaf betrekking op heeft is gelegen in het noorden- en bestaand stedelijk gebied- van de kern Diessen (gemeente Hilvarenbeek). Het betreft een perceel ten zuiden van Julianastraat. In de volgende figuur is de situering van het planperceel ten opzichte van de omgeving weergegeven, welke een oppervlakte heeft van circa 1.500 m². Het gaat om het volgende kadastrale perceel: gemeente Hilvarenbeek, sectie C, nummer 6088. De maaiveldhoogte van het plangebied is gelegen tussen de 16,18 en 16,70 m +N.A.P. (bron AHN).



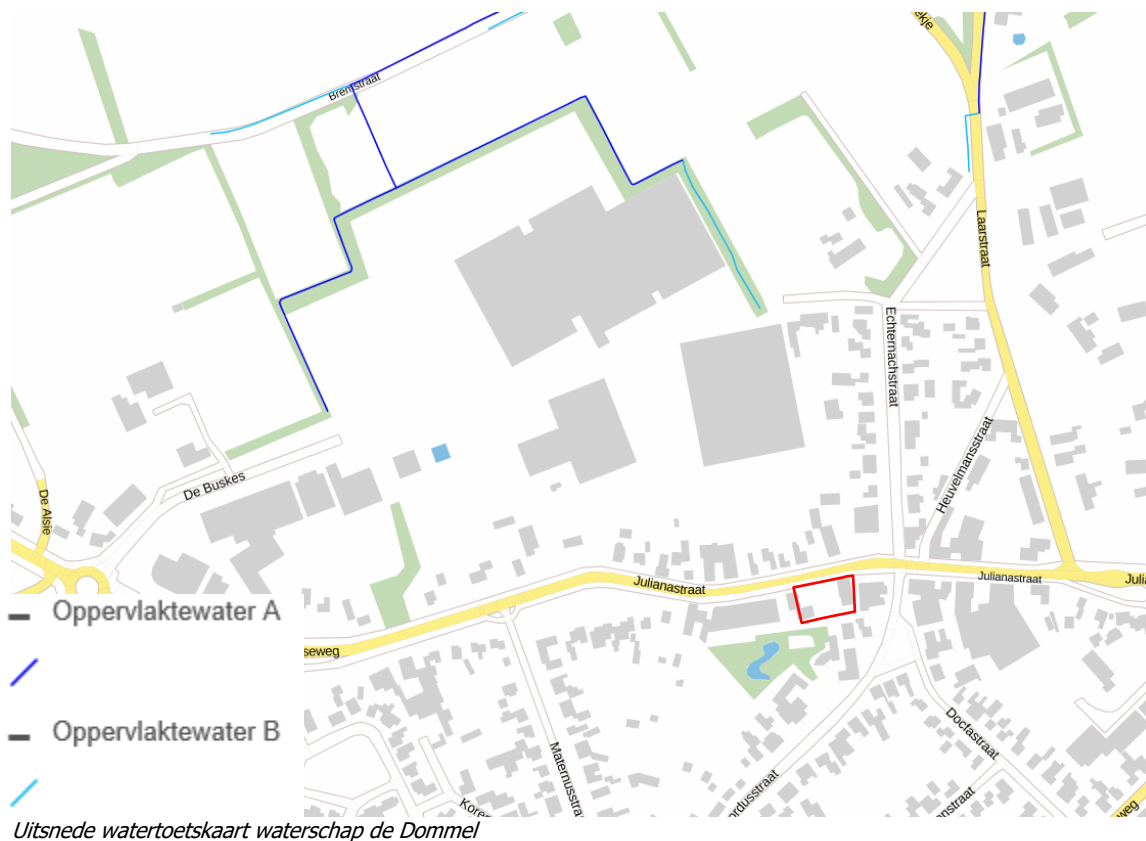
Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

4.4.3.2 Riolering

In de Julianastraat is een gescheiden rioolstelsel gelegen van de gemeente Hilvarenbeek. In de directe omgeving is geen riolering van het waterschap gelegen.

4.4.3.3 Geohydrologie

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Reusel. Ten noorden van het plangebied ligt de A-watergang 'RS320'. Diverse B-watergangen hebben een aansluiting op deze A-watergang. De volgende figuur geeft de situering van de watergangen in de omgeving van het deelgebied weer.



Het plangebied is gelegen in het bestaand bebouwd gebied en maakt geen onderdeel uit van de Groenblauwe mantel, attentiegebied ecologische hoofdstructuur. Daarnaast is deze niet in een grondwaterbeschermingsgebied gesitueerd.

Uit de bodemkaart van Nederland, kaart 50 Oost, uitgave van 1975 blijkt dat de gemeente Hilvarenbeek is gelegen binnen een zandig gebied (zie ook de volgende tabel). Daarnaast blijkt uit een geologisch bodemonderzoek op het perceel aan de Willibrordusstraat 12 A, gelegen op een afstand van circa 60 meter van het plangebied, dat de bovenste grondlagen bestaan uit matig fijn zand. De volgende laag betreft een sterk-zandige leemlaag, waarna een matig-grof zandpakket volgt.

Diepte (m-mv)	Geohydrologische schematisatie	Formatie	Samenstelling
0 - 3	Deklaag	Nuenen-groep	Matig fijn zand
5 - 32	Eerste watervoerende pakket	Sterksel	Matig grof zand
32 - 90	Scheidende laag	Kedichem en Tegelen	Klei en matig grof zand

Regionale bodemopbouw

4.4.3.4 Grondwater

In de omgeving van het plangebied is één peilbuis vanuit het TNO beschikbaar. Ter hoogte van de Kerkstaart, circa 280 meter ten zuiden van het plangebied. Op basis van deze gegevens,

uitgaande van de jaren 2003-2010, is de GHG²-situatie bepaald. De grondwaterstand blijkt uit de berekening 15,18 m+ NAP. Op basis van een minimaal maaiveldniveau van 16,18m+ NAP, is de GHG gelegen op 1,00 m-mv.

Vanuit de wateratlas wordt een GHG-situatie van waterschap de Dommel aangegeven van 0,80-1,40 m-mv. (grondwatertrap VII). In verband met stedelijk gebied is deze GHG bepaald direct aan de rand van de Kern van Diessen. Deze waarde is verkregen door een regionaal watermodel die gekalibreerd en gevalideerd is op basis van onder andere TNO-gegevens. De geanalyseerde GHG vanuit de peilbuis ter hoogte van Kerkstraat val binnen de marge van de grondwatertrap.

Voor deze watertoets wordt uitgegaan van een GHG van 15,18 m +N.A.P. Op basis van een minimaal maaiveldniveau van 16,18m+ NAP, is de GHG gelegen op 1,00 m-mv.

4.4.4 Toekomstige situatie

4.4.4.1 Planontwikkeling

De bestemmingsplanprocedure moet de splitsing van de woning aan de Julianastraat 28 mogelijk maken. Tevens wordt hierbij een oprit, inclusief parkeervoorziening, in de bestaande tuin gerealiseerd (zie de volgende figuur). In de huidige situatie is het plangebied deels verhard; zowel bebouwing als inrit/oprit. Het overige gedeelte is in gebruik als tuin.

De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel. Als uitgangspunt voor de toename aan verharding door de te realiseren oprit en parkeervoorzieningen is een ruime aanname gedaan, namelijk 200 m².

Tabel 1.4.1: Oppervlakteverdeling.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Dakoppervlak	Woning: 253 Schuur: 77 Totaal: 330	Woning: 253 Schuur: 77 Totaal: 330
Verharding	440	640
Groen/onverhard	730	530
Totaal	1.500	1.500

Op basis van deze uitgangspunten is er sprake van een verhardingstoename van 200 m².

4.4.4.2 Advies behandeling regenwater (RWA)

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt, zijn minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de aanname van een verhardingstoename van slechts 200 m², valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen

² GHG: voor de gemiddeld hoogste grondwaterstand worden jaarlijks de 3 hoogste grondwaterstanden op de 14^e en 28^{ste} gemiddeld (HG3) over de periode van 1 april tot en met 31 maart (hydrologisch jaar) en het gemiddelde van deze jaarlijkse HG3-waarden over een periode van tenminste 8 jaar waarin geen ingrepen hebben plaatsgevonden wordt gebruikt als GHG.

verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap De Dommel en kan het regenwater direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlakte water. De gemeente Hilvarenbeek conformeert zich aan de beleidsregels vanuit de Keur.

Het regenwater wat valt op de aangebrachte verharding, stroomt af richting de omliggende tuin. Door de zandige (onder)grond, zal dit water direct ter plaatsen infiltreren.

4.4.4.3 Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

4.4.4.4 Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied wordt één woning toegevoegd (splitsing). Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er door de woningsplitsing (2,5 personen x 120 liter/dag =) 300 liter per dag vanuit het plangebied extra wordt "geproduceerd".

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het reeds aanwezige DWA-stelsel van de bestaande woning aan de Julianastraat 28. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Hilvarenbeek te worden uitgevoerd.

4.4.4.5 Ontwatering planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Voor woningen wordt een ontwateringsdiepte van 1,00 m –mv. en 0,70 m-mv voor kruin wegen nagestreefd.

Voor deze watertoets wordt uitgegaan van een GHG van 15,18 m +N.A.P. Op basis van een minimaal maaiveldniveau van 16,18m+ NAP, is de GHG gelegen op 1,00 m-mv. Het plangebied voldoet aan de ontwateringsdiepte van 1,00 m-mv.

Volgens de eisen van het waterschap dient er waterneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel of verdroging mag ontstaan. Vooral de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder of de aanleg van drainage verdient de aandacht.

4.4.5 *Conclusie*

Om te voldoen aan de watertoets is deze waterparagraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het waterschap heeft middels een vooroverlegreactie ingestemd met de waterparagraaf, mits enkele aanvullingen in het bestemmingsplan worden gedaan. Deze aanvullingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In voorliggend plan is geen sprake van een feitelijke toevoeging van woningen. Aan de Julianastraat 28 wordt een woning toegevoegd, maar aan de Julianastraat 43 vervalt de mogelijkheid van het bouwen van één (bedrijfs)woning. De ontwikkeling kan daardoor als NIBM worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Akoestiek

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met woningen, geluidsgevoelige gebouwen, nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien van toepassing dient aanvullend te worden aangetoond dat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Beoordeling

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de Julianastraat. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde 30 km/uur wegen bij het onderzoek betrokken.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd.³ De resultaten hiervan zijn terug te vinden in de bijlage. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies gegeven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Julianastraat ter plaatse van de west- en oostgevel van de nieuwe woonfunctie wordt overschreden. De hoogst optredende geluidbelasting ter plaatse van de westgevel bedraagt 54 dB en ter plaatse van de oostgevel 52 dB. De zuidgevel kan als geluidsluw aangemerkt worden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat het terugbrengen van de geluidbelasting als niet doelmatig aangemerkt kan worden. Op basis hiervan kan een verzoek hogere waarde worden verleend.

Uit de onderzoeksresultaten kan worden herleid dat de bijdrage van de 30 km/uur wegen als akoestisch niet relevant is. Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als matig tot zeer goed. Deze classificatie past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder en daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Middels een hogere waarde procedure kan de woningsplitsing mogelijk worden gemaakt. Wegverkeerslawaai is derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai; Julianastraat 28 te Diessen, AGEL adviseurs, 21 maart 2017

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd (zie de volgende figuur). De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v. Rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Milieucategorie en bijbehorende richtafstanden uit de VNG publicatie

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied komen meerdere bedrijfsfuncties voor. Met name ten oosten zijn diverse bedrijven, winkels en horeca gesitueerd. Ook ligt ten noorden, aan de overzijde van de Julianastraat, een bedrijventerrein. De Julianastraat is daarnaast een belangrijke en drukke, doorgaande ontsluitingsweg door Diessen. Door de combinatie van de omliggende bedrijvigheid en de ligging direct naast hoofdinfrastructuur, kan het plangebied en de omgeving worden beschouwd als een gemengd gebied.

Bepaald dient te worden of de woningbouw het functioneren van de omliggende bedrijven beperkt en of het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied in voldoende mate kan worden gegarandeerd.

De meest nabijgelegen niet-woonfunctie is gelegen op de belendende percelen ten oosten van het plangebied aan de Willibrordusstraat 2 en 4. Op deze percelen is detailhandel gesitueerd. Detailhandel wordt op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gerekend tot milieucategorie 1 vanwege het aspect geluid. Omdat sprake is van het

omgevingstype gemengd gebied, heeft de detailhandel een gereduceerde richtafstand van 0 meter. Deze afstand reikt niet tot het plangebied. Daarnaast is sprake van een bestaande woonfunctie ter plaatse van de woonboerderij en wordt de splitsing gerealiseerd binnen het huidige woongebouw, waardoor de nieuwe woning na de splitsing niet dichterbij de detailhandel wordt gesitueerd en derhalve niet bepalend is voor de milieuruimte van de omliggende bedrijvigheid. De detailhandel wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering als gevolg van de woningsplitsing.

Ten zuiden van het plangebied is een perceel aan de Willibrordusstraat 8 gelegen met de bestemming 'Kantoor'. Deze bestemming maakt kantoren mogelijk. Voor een kantoor geldt milieucategorie 1, hetgeen overeenkomt met een gereduceerde richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ten noordoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Julianastraat zijn percelen gelegen waar dienstverlening wordt mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming 'Dienstverlening' zijn functies mogelijk, die gerekend worden tot milieucategorie 1 of 2. Er geldt derhalve een maximale (gereduceerde) richtafstand van 10 meter. Aangezien het plangebied is gelegen op een afstand van circa 15 meter, wordt voldaan aan deze afstand. Bovendien wordt de nieuwe woning niet dichterbij de inrichting gesitueerd, aangezien het grondvlak van de woning identiek is aan de bestaande situatie.

Conclusie

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kan in voldoende mate worden gegarandeerd. Daarnaast worden de omliggende inrichtingen door de beoogde ontwikkeling niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Bedrijven en milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen op voor de woningsplitsing.

4.8 Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) zijn gericht op de bescherming van gebieden. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

De verwachting is dat door de planontwikkeling geen beschermde soorten worden aangetast. De nieuwe inrit- en parkeervoorziening worden gerealiseerd in een gecultiveerde tuin, waar beschermde soorten niet te verwachten zijn. Tevens vinden aan de buitenzijde van de bebouwing geen wijzigingen plaats aan de dak- en gevelconstructie. De impact op (habitat) van eventueel aanwezige beschermde soorten is daardoor marginaal.

Een onderzoek naar flora en fauna is niet benodigd.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Directe negatieve effecten hierop zijn derhalve niet aanwezig. Wel bevindt het plangebied zich nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand van minimaal 410 meter ligt het Natura 2000-gebied 'Kempenland West'. Een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen zijn de verzurende en/of vermestende werking van atmosferisch stikstof. Stikstofemissie vindt plaats bij verbranding van fossiele brandstoffen zoals motorbrandstoffen en aardgas en bij veehouderijen.

Op 1 juli is de Regeling Programmatische aanpak stikstof (kortweg: PAS) in werking getreden. De PAS is een programma waarin overheden, natuurorganisaties en ondernemers samenwerken en vormt een nieuw kader voor aanvragen in het kader van de Natuurbeschermingswet. In de PAS is opgenomen dat een deel van de trendmatige daling van de stikstofdepositie mag worden ingezet voor nieuwe projecten of projecten waarin uitbreiding van bestaande stikstofemissie aan de orde is. Dit wordt de 'ontwikkelingsruimte' genoemd. Voor activiteiten die een stikstofdepositie hebben kleiner of gelijk aan de drempelwaarde, geldt geen meldings- of vergunningsplicht. Deze drempelwaarde is vastgesteld op 0,05 mol/ha/jaar.

In dit plan dient uit te worden gegaan van de toevoeging van 1 woning⁴. Uitgangspunt voor één woning is een toename van 6 motorvoertuigen per etmaal. Gelet op de afstand aan de emissie aan stikstof die daarbij vrijkomen, kan zonder nader onderzoek gesteld worden dat de ontwikkeling zal resulteren in een toename aan stikstofdepositie, die lager is dan 0,05 mol per hectare per jaar. Door deze beperkte invloed van de plannen geldt vanuit de PAS geen meldings- of vergunningsplicht. Belemmeringen voor de woningsplitsing zijn dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Omdat de bestaande situatie grotendeels wordt gehandhaafd, hebben de plannen geen invloed op potentieel aanwezige beschermde flora en fauna. Daarnaast is de impact op het nabij gelegen Natura 2000-gebied minimaal. Derhalve gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

⁴ Vanuit de PAS kan de toevoeging van de woning door de woningsplitsing niet worden weggestreept met de reeds bestemde wooneenheid die wordt verwijderd. De PAS gaat namelijk uit van het feitelijk gebruik op 1 januari 2015. De woning aan de Julianastraat 43 is nog niet gerealiseerd. Kijkend naar het feitelijk gebruik is door voorliggende plannen dus sprake van de toevoeging van 1 woning.

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

4.9.2 *Beoordeling*

Met het plan wordt voorzien in de realisatie van een woning. Woningen zijn kwetsbare objecten in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarom dient bepaald te worden in hoeverre risicobronnen in de omgeving van het projectgebied aanwezig zijn.

Nabij het projectgebied komen geen risicobronnen voor. Derhalve hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden in het kader van externe veiligheid.

4.9.3 *Conclusie*

In de omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Vanuit externe veiligheid gelden derhalve geen belemmeringen voor de planvorming.

4.10 Overige belemmeringen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Derhalve zijn er geen overige belemmeringen voor de woningsplitsing.

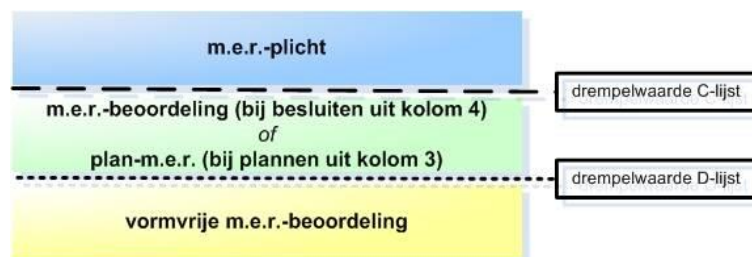
4.11 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden; hiervoor is een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. noodzakelijk. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien de activiteit onder de drempelwaarde van de D-lijst valt, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk (zie onderstaande figuur). Het bevoegd gezag dient na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.



Beoordeling

In de D-lijst is de volgende activiteit opgenomen: *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. In gevallen waarin de activiteit onderstaande drempelwaarden overschrijdt is een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. noodzakelijk:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling ter plaatse van de Julianastraat 28, ligt ver onder de drempelwaarden van de D-lijst, waardoor kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (in het bestaand bebouwd gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderbouwing van de verschillende milieuaspecten.

Conclusie

Voor het plan is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Kern Diessen'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit deze aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Detailhandel

Ter plaatse van deelgebied 2 is de enkelbestemming 'Detailhandel' overgenomen. Deze bestemming is bedoeld voor winkels. Op een gedeelte van de bestemming is tevens een functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd. Hierop mag 1 wooneenheid worden gerealiseerd. Daarnaast heeft een gedeelte de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', waarbinnen tevens een (zelfstandig) kantoor is toegestaan. Na binnenplanse afwijking mag een deel van de gebouwen ook voor een aan huis gebonden bedrijf worden gebruikt. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen in de regels.

Op de verbeelding is de gehele enkelbestemming 'Detailhandel' aangeduid als bouwvlak, welke volledig mag worden bebouwd. Op de verbeelding zijn, op gedeelten van de bestemming 'Detailhandel', van elkaar afwijkende maximum bouw- en goothoogten opgenomen.

Verkeer – Verblijfsgebied en Water

Deze bestemmingen zijn gegeven aan structurele wegen en het oppervlaktewater. De bestemming "Water" is bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

De bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" is gegeven aan alle wegen en straten in het gebied. Hierbinnen zijn onder andere wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten toegestaan.

Wonen

Deze bestemming is gelegen aan de Julianastraat 28 en maakt woningen mogelijk, alsmede aan huis verbonden beroepen, erven en tuinen. Op dit perceel is een bouwaanduiding 'twee aaneen' (tae) opgenomen, waarmee één tweekapper mogelijk is. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 4 en 8 meter. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 350 m³ per woning.

Er is een (voor)gevelrooilijnen aangegeven waarachter de woningen en bijbehorende gebouwen kunnen worden opgericht; achtererven zijn daarbij niet expliciet bestemd.

Bij het formuleren van de (bouw)regels ten aanzien van woningen en bijgebouwen worden de volgende begrippen gebruikt:

- Hoofdgebouw: het gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- Bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig, ruimtelijk, functioneel, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwterrein staand hoofdgebouw;
- Aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd en daarmee in directe verbinding staat, terwijl het door zijn vorm wel onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, maar in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- Uitbouw: een gebouw dat is gebouwd aan het hoofdgebouw, als vergroting van een bestaande ruimte dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw

en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Voor aan- en uitbouwen gelden bij deze bestemming dezelfde regels. Uitgangspunt is een bebouwingsvrije maat tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens van 2,5 m.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt altijd een maximale bouwhoogte van 5,5 meter en een situering van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn. Bij woningen geldt een maximale oppervlaktemaat voor aan- en bijgebouwen.

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Julianastraat 28 te Diessen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er is één vooroverlegreactie d.d. 18 mei 2017 ingediend door het Waterschap de Dommel. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening de procedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad dan ook ongewijzigd vastgesteld.