

BESTEMMINGSPLAN
JULIANA STRAAT 37-39 DIESSEN
TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan "Julianastraat 37-39 Diessen"
Kern:	Diessen
Gemeente:	Hilvarenbeek
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0798. BPJulianastraat3739-VG01
Project:	16-119
Datum:	28 september 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Vastgoedmeesters in Bedrijf
Informatie mede afkomstig van:	Van Asten Doomen Architecten, M-tech, BK Ingenieurs

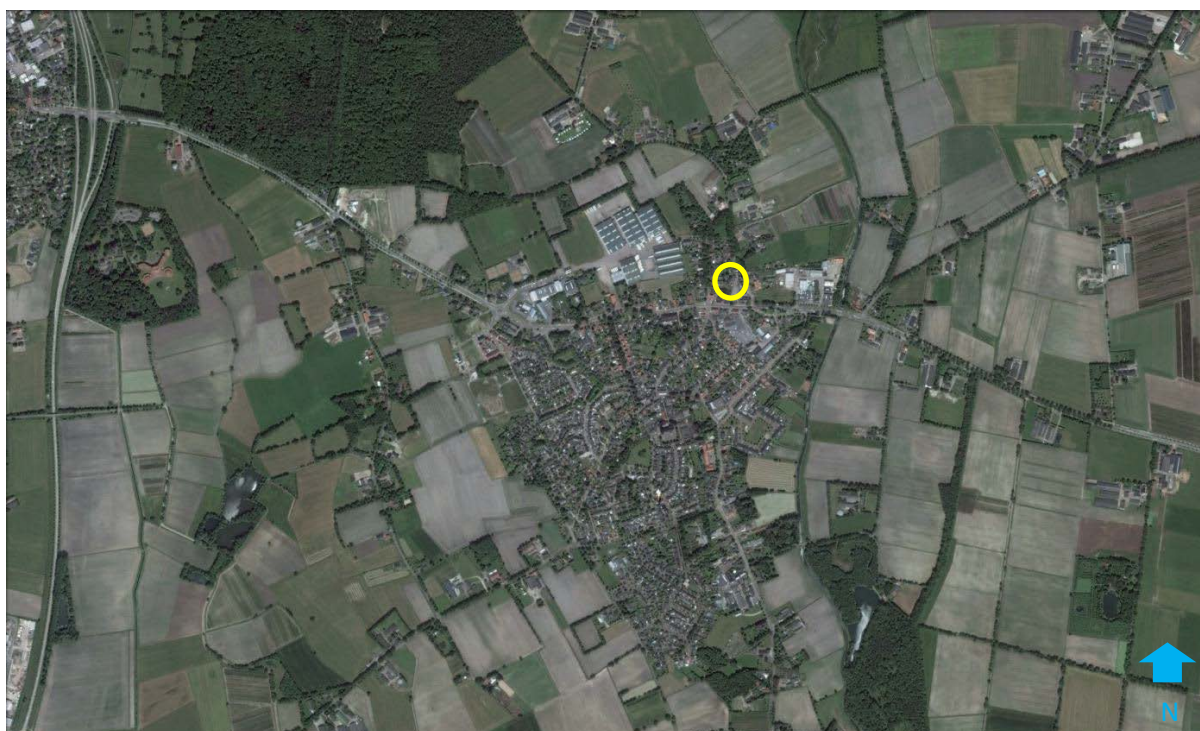
Bijlagen bij de toelichting:

1. Beeldkwaliteitsplan, Van Asten Doomen, 21 juni 2016
2. Verkennend bodemonderzoek, BK Ingenieurs, 22 maart 2016
3. Wateradvies, 20 december 2016
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, M-tech, 6 juli 2016

Aan afbeelding 7 kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van de toelichting	6
H2. Beschrijving bestaande situatie	7
2.1 Historie	7
2.2 Beschrijving planlocatie	7
H3. Planbeschrijving	9
3.1 Beoogde situatie	9
3.2 Stedenbouwkundig plan	10
3.3 Beeldkwaliteit	11
3.4 Inpassing van bestaande bomen	11
H4. Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	14
4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
H5. Randvoorwaarden	18
5.1 M.e.r.-beoordeling	18
5.2 Bodem	18
5.3 Archeologie	19
5.4 Landschap en cultuurhistorie	19
5.5 Water	21
5.6 Natuur	21
5.7 Flora en fauna	22
5.8 Verkeer en parkeren	24
5.9 Milieuzonering	25
5.10 Geluid	26
5.11 Luchtkwaliteit	26
5.12 Externe veiligheid	27
5.13 Kabels en leidingen	27
H6. Juridische vormgeving	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Analoge verbeelding	28
6.3 Planregels	28
H7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1 Economische uitvoerbaarheid	31
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Julianastraat in Diessen staat al lange tijd een pand dat in gebruik is geweest als horecagelegenheid. Eind 2015 is het pand gesloten na de vondst van een grootschalige hennepkwekerij. Het perceel is verkocht en de nieuwe eigenaren hebben flink opgeruimd. Op 8 maart hebben de nieuwe eigenaren een principeverzoek aan de gemeente Hilvarenbeek gericht om medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het perceel.

De gemeente Hilvarenbeek heeft een positieve grondhouding aangenomen en de initiatiefnemer uitgenodigd een bestemmingsplanprocedure te starten, waarin de herbestemming juridisch-planologisch wordt verankerd. Daarbij heeft de gemeente de volgende voorwaarden gesteld:

- Het bestaande horecapand bevat een woning en mag als woning gebruikt worden in combinatie met andere passende functies, niet zijnde horeca, waarbij voor de detailhandelsfunctie wel de behoefte onderbouwd moet worden;
- Op het perceel mogen twee extra woningen worden gebouwd, onder voorwaarde dat de gemeenteraad ermee instemt dat die twee woningen ten laste worden gebracht van het woningcontingent;
- De locaties waar de woningen worden gesitueerd, worden bestemd als woning waar een aan huis gebonden bedrijf bij is toegestaan;
- De bedrijfsruimten bij deze nieuwe woningen niet groter mogen worden dan 170 m² en niet hoger dan 3,5 meter;
- Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Hilvarenbeek;
- Er per woning maximaal één uitrit op de Julianastraat wordt gesitueerd;
- Een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld waaruit de kwaliteit van de woningen in de omgeving blijkt.

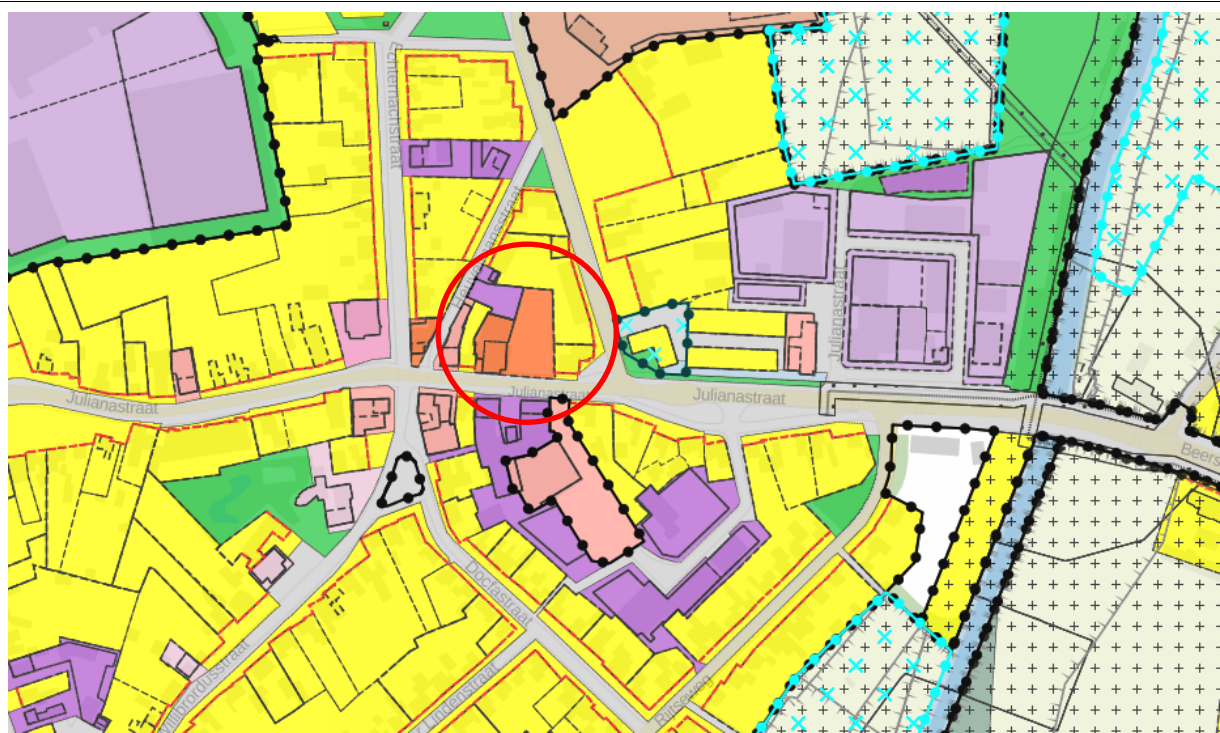
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Diessen C3673 en C3705 met een oppervlakte van circa 2.275 m². De bebouwing van voormalige horecagelegenheid beslaat vrijwel het volledige perceel C3673 en het andere perceel omvat het parkeerterrein. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Julianastraat. Aan de west- en noordzijde grenst het plangebied aan percelen die een adres hebben aan de Heuvelmansstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan percelen met relatief recente woonbebouwing die een adres hebben aan de Laarstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan “Kern Diessen”, vastgesteld op 22 oktober 2009. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Horeca”, waarbij er een bouwvlak is gelegd op het bestaande zalencomplex met woning aan de westzijde. Figuur 3 toont de uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

De horeca-bestemming ter plaatse maakt de volgende onderscheiden typen horeca mogelijk:

- A. een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden voor de consumptie ter plaatse en het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken), zoals een hotel of pension;
- B. een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken), en dat overdag en in de avonden geopend kan zijn, zoals een restaurant;
- C. een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide geringe etenswaren (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van veelal alcoholvrije dranken) en dat zowel overdag als in de avonden geopend kan zijn, zoals een lunchroom, cafetaria, shoarmazaak;
- D. een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van geringe etenswaren) en het ten gehore brengen van muziek en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet incidenteel met levende muziek gecombineerd en dat in de avond en het begin van de nacht geopend kan zijn, zoals een (eet)café, feestzaal.

Dit bestemmingsplan vervangt de horecabestemming ter plaatse volledig en maakt nieuwe horeca niet mogelijk. De hoofdfunctie wordt wonen met daaraan ondergeschikt diverse vormen van kleinschalig werken met een beperkte publieksaantrekkende functie.

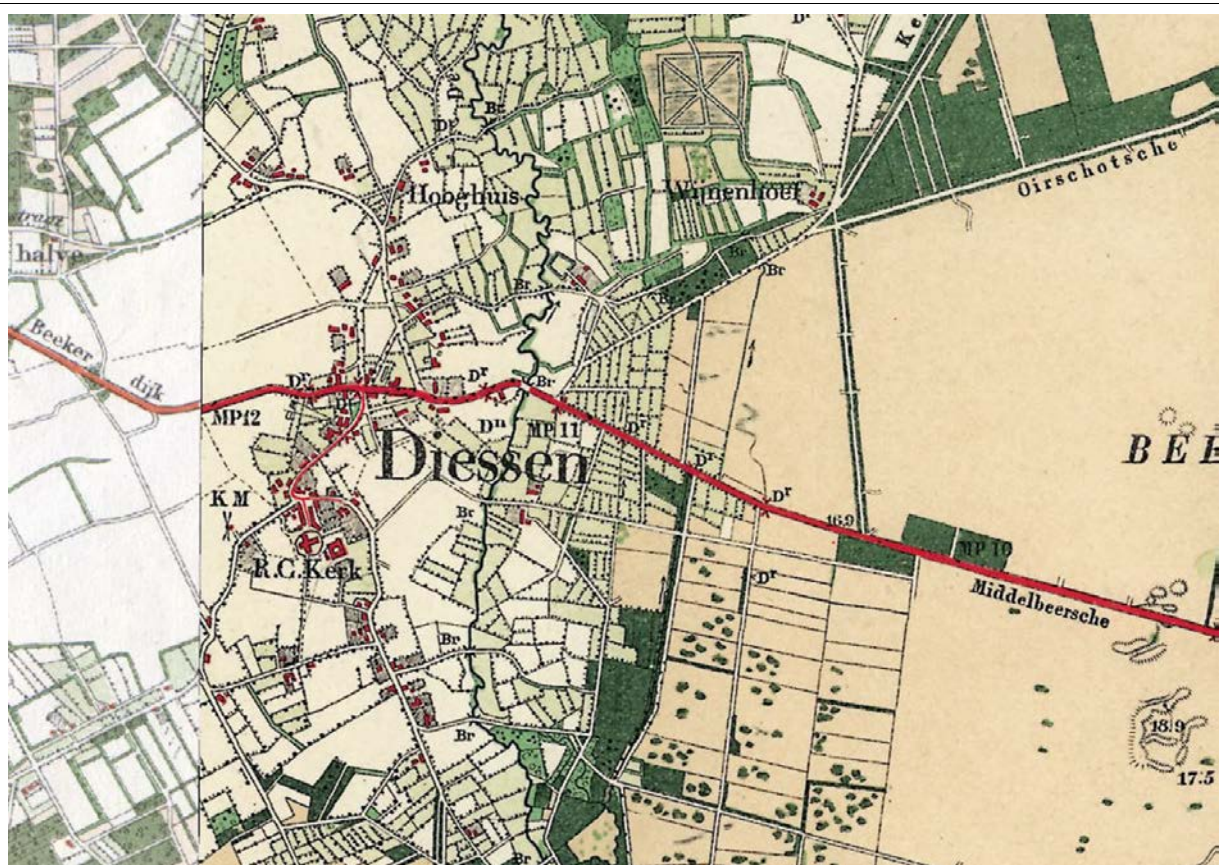
1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 wordt het plan uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 5 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historie

Uit oude kaarten is te achterhalen dat het perceel tot aan het begin van de twintigste eeuw onbebouwd is geweest. Het perceel lag en ligt aan de doorgaande oost-westroute door Diessen die ook in 1925 duidelijk zichtbaar is (figuur 4). Aan deze oost-westroute, langs de noordzijde van het centrum van Diessen, begint lintbebouwing te ontstaan.



Figuur 4. Situatie 1925

Ter plaatse is toen een boterfabriek gebouwd. Daar maakte men boter van de melk die de Diessense en Baarschotse boeren brachten. De ondermelk kregen de boeren terug en gebruikten ze weer als veevoer. Uit iedere buurt werd de melk bij toerbeurt door een boer met paard en kar naar de fabriek gereden. Door de concurrentie kon het kleine Diessense boterfabriekje het niet lang bolwerken. Veel boeren brachten hun melk naar Hilvarenbeek of naar Tilburg, waar men meer betaalde. In 1929 moest de fabriek sluiten. De schoorsteen werd gesloopt en het pand werd verkocht aan Nol Verhoeven die er een café van maakte.

Na de Tweede Wereldoorlog werd het café uitgebreid tot partycentrum 't Tunneke dat tot in de wijde omtrek bekend was. In de laatste jaren was er buffetrestaurant de Eeterij gevestigd.



Figuur 5. Foto van de boterfabriek in 1929 (Fotostichting Diessen)

2.2 Beschrijving planlocatie

In de huidige situatie maakt het plangebied deel uit van de lintbebouwing langs de Julianastraat tussen de kruisingen met de Echternachstraat en de Laarstraat. Deze lintbebouwing geeft een zeer gemêleerd beeld in kleurstelling, kapvorm en omvang. Ook in de functies is er sprake van een grote verscheidenheid met horeca (De Zwaan), detailhandel (bakker), grondgebonden wonen en zorg (huisvesting Amarant). Het profiel van de Julianastraat omvat naast de rijbaan een fietspad en een smalle loopstrook die overgaat in verharde privéruimten voor publieksfuncties of gescheiden wordt van een voortuin bij de woonfuncties. Op de erfgrans van het parkeerterrein staan twee bomen die voor het straatbeeld van belang zijn; deze bomen blijven gehandhaafd.



Figuur 6. Bebouwingsbeeld langs de Julianastraat (Van Asten Doomen Architecten)

Aan de achterzijde van het plangebied is langs de Laarstraat en de Heuvelmansstraat in het afgelopen decennium nieuwe woningbouw gepleegd. Het parkeerterrein wordt daardoor inmiddels vrijwel volledig omgeven door de erfscheidingen van de aangrenzende woningen. Alleen aan de Heuvelmansstraat is nog een perceel onbebouwd, waar opslag plaatsvindt en waar ook een transformatorhuis staat.

Het perceel van de voormalige horecagelegenheid is vrijwel volledig bebouwd. Het bestaat uit een cafédeel aan de voorzijde met een zaal die aan de kant van het parkeerterrein volledig naar achteren doorloopt en het grootste deel van het perceel beslaat. Aan de westzijde is de toegang tot de bovenwoning en de dubbele garage gesitueerd.

H3. Planbeschrijving

3.1 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie wordt het plangebied verdeeld in drie kavels. Qua gebruik ligt de nadruk op de woonfunctie. De woonfunctie is thans gebruikelijk in het lint langs de Julianastraat. De ontwikkeling van andere functies in de omgeving die mogelijk milieuhinder kunnen opleveren, wordt gelet op de aanwezigheid van direct aangrenzende woonbestemming niet verder ingeperkt. Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar dient te blijven en waarbij het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend, zijn in tegenstelling tot de regeling in het vigerende bestemmingsplan Kern Diessen voor soortgelijke locaties, direct toegestaan. Detailhandel, horeca en activiteiten met een sterk verkeersaantrekkende werking zijn op de nieuwe kavels uitgesloten. Er worden voor de nieuwe kavels wel grenzen gesteld aan de maximale vloeroppervlakte (maximaal 170 m²).

Het perceel met de voormalige horecagelegenheid is vrijwel volledig bebouwd. De beoogde functie daar is wonen met ruime mogelijkheden voor diverse vormen van bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en detailhandel, voor zover passend op de kavel en in de omgeving.

Dat betekent dat alle werk- en maatschappelijke functies die onder de noemer functiemenging geschaard kunnen worden, op de locatie denkbaar zijn, met uitzondering van horeca. Welke beperkingen gelden voor de bedrijfsmatige activiteiten? Beperkingen worden opgelegd door verkeersaantrekkende werking en overlast in termen van geluid, geur of externe veiligheid. En verder door de omvang van en de beperkte bouwmogelijkheden op de locatie.

Gelet op de huidige bestemming voor horeca die volgens de uitgave Bedrijven en Milieuzonering gelijk staat aan milieucategorie 2, zijn in beginsel alle activiteiten in milieucategorie 2 toegestaan. Uitgesloten worden:

- activiteiten met een sterk verkeersaantrekkende werking voor personen, zoals casino's, theaters, bioscopen, ziekenhuizen en bouwmarkten; dit is geoperationaliseerd door activiteiten met de code 3 in de indicator 'verkeer' voor wat betreft personen (P) uit te sluiten.
- activiteiten met een sterk auto-karakter, zoals handel in auto's en benzineservicestations die niet op een veilige manier aan te sluiten zijn op de Julianastraat.
- activiteiten met een negatief visueel aspect of die qua functie niet passen op de locatie, zoals landbouw, energieopwekking, groothandel in zand en grind.
- activiteiten die een relatie hebben met vuurwerk of munitie vanwege het veiligheidsaspect;
- horeca-activiteiten, vanwege overlast in het recente verleden.
- detailhandelsactiviteiten die te ver uit kunnen groeien, zoals supermarkten.
- activiteiten die qua omvang niet kunnen passen op de locatie, zoals golfbanen, sporthallen, skibanen en begraafplaatsen.
- openbaar bestuur en onderwijs, omdat die niet gekoppeld kunnen zijn aan de bewoner.

De lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten, die resulteert nadat de uitgesloten activiteiten zijn verwijderd, is als bijlage aan de regels gekoppeld, zodat er duidelijkheid is over de bestemmingsmogelijkheden.

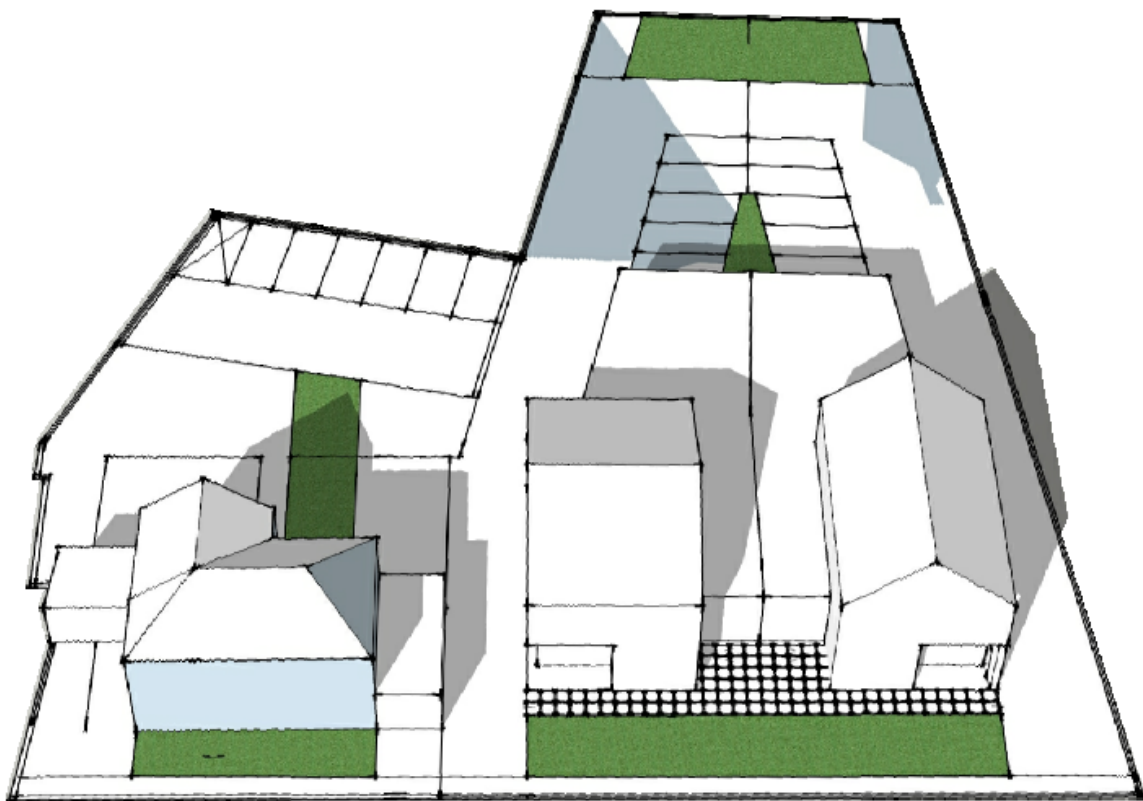
3.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied gaat uit van drie kavels met drie losse hoofdgebouwen. De hoofdgebouwen staan in een voorgevellijn op minimaal 5 meter van de erfgrans langs de Julianastraat, zodat er sprake kan zijn van een groen in te richten voortuin. Voor het bestaande horecapand, betekent dat dat idealiter de voorbouw voor de oorspronkelijke gevel wordt verwijderd; dit is echter geen verplichting op voorhand, maar na sloop mag voor de oorspronkelijke gevel geen nieuwe voorbouw meer worden geplaatst.

De twee nieuwe woningen kunnen geschakeld worden door middel van een lagere bedrijfsruimte. Deze bedrijfsruimte is evenals de woning te bereiken via een uitrit aan de buitenzijde van de nieuwe percelen. Deze uitrit geeft toegang tot het achterterrein waar het parkeren is gesitueerd. Daarmee wordt voorkomen dat er bedrijfsbebouwing tegen de erfgrans van de omliggende woonbebouwing komt te staan. Parkeren aan de straatzijde is niet toegestaan. De private buitenruimte van de woningen kan gesitueerd worden op het dak van de bedrijfsruimte of in een patioachtige vorm direct achter het huis.

Het bestaande horecapand mag vooralsnog intact blijven met uitzondering van de overkapping aan de zijde van het parkeerterrein (die op het nieuwe perceel komt te vallen). Het oorspronkelijke hoofdgebouw (twee lagen met kap) wordt in ere hersteld. Naast het oorspronkelijke hoofdgebouw kan een nieuwe poort in de aanbouw toegang geven tot het volledig overdekte achterterrein, waar ook het parkeren voor eventuele bedrijfsmatige activiteiten moet worden opgelost. Voor de bestaande woning is er parkeerruimte op de oprit en in de garage aan de oostzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

In figuur 7 is het bebouwingsvoorstel gevisualiseerd.



Figuur 7. Bebouwingsvoorstel (Van Asten Doomen Architecten)

3.3 Beeldkwaliteit

Parallel aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan welstand de te ontwerpen gebouwen kan toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

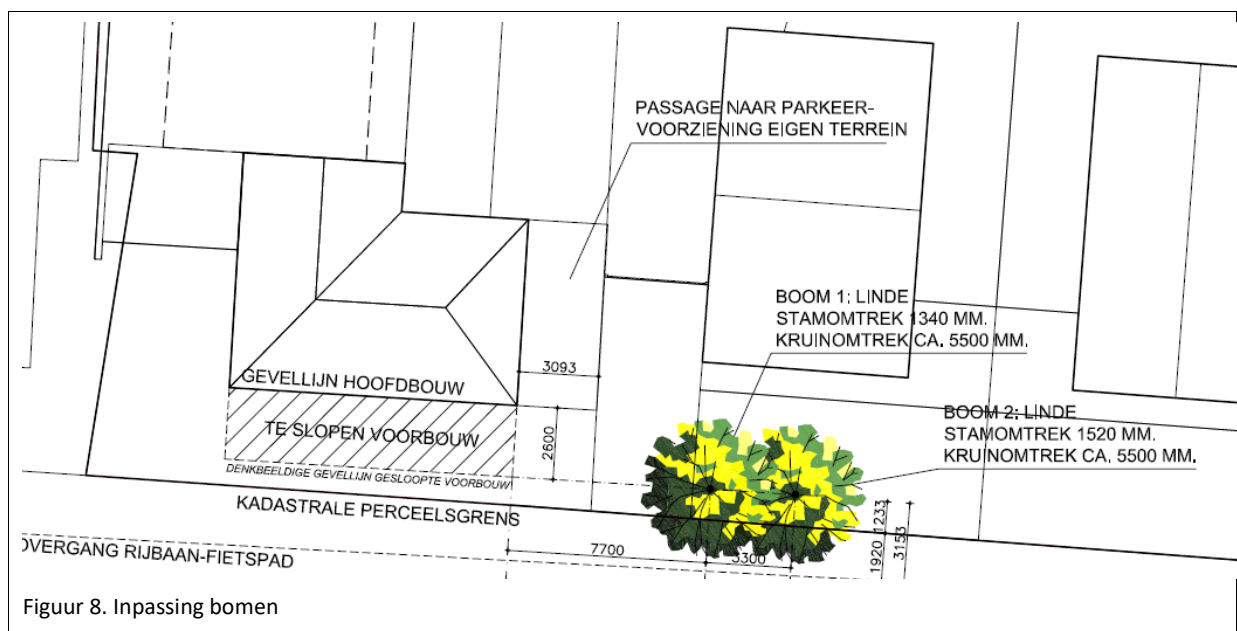
Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over:

1. Bouwvolume en hoofdvorm van zowel de nieuwe hoofdgebouwen als de bij die hoofdgebouwen te situeren bedrijfsruimten (aanbouwen);
2. Materialisering en kleurstelling van de gevels;
3. Materialisering en kleurstelling van de daken;
4. Terreininrichting, waaronder bestrating, erfscheiding en reclame-uitingen.

Leidend in de keuzen over beeldkwaliteit is de inpassing van de nieuwe bouwvolumes in het lint van de Julianastraat, waarbij niet zozeer al de woningen zijn ontworpen, maar waarin is beoordeeld welke randvoorwaarden het lint stelt aan de nieuwe bebouwing. Daarbij is het opvallend dat er in kleurstelling en in materialisering al een grote verscheidenheid langs de Julianastraat voorkomt.

Daarbij aansluitend is gekozen voor drie afzonderlijk herkenbare hoofdvolumes die met elkaar een relatie aangaan door te kiezen voor een voorgevelijn met een minimale frontbreedte van het hoofdgebouw, een oriëntatie van de naar achteren liggende bedrijfsruimte naar de Julianastraat en een groene aankleding van het voorterrein. Daarbinnen is ruimte voor zowel een moderne als een klassieke uitstraling. Om de verscheidenheid aan te zetten krijgt de nieuwbouw een ander kleurenpalet mee dan het bestaande horecapand.

Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Per brief van 6 oktober 2016 heeft de commissie laten weten dat zij van mening is dat het beeldkwaliteitsplan een bruikbaar toetsingskader voor de welstandsadvisering vormt.



Figuur 8. Inpassing bomen

3.4 Inpassing van bestaande bomen

In het voorterrein wordt nadrukkelijk gezocht naar eenheid in het beeld langs de Julianastraat. Op de perceelsgrens is beperkt ruimte voor losse reclame-uitingen. Daarachter is een rustig groen tuinbeeld tot aan de voorgevelijn. De toegangen tot het achterterrein kunnen afgesloten worden met

hekwerken die of in de voorgevellijn of op 3 meter achter de voorgevellijn staan. Omdat auto's dan al van de Julianastraat het perceel op kunnen draaien en voor het hekwerk stil kunnen staan, wordt de verkeersveiligheid bevorderd.

Op het voorterrein staan in de perceelsgrens nog twee bomen. Deze bomen blijven gehandhaafd, dit is mede in het belang van het benadrukken van het profiel van de Julianastraat. In figuur 8 is aangegeven hoe de bomen ten opzichte van de uitrit gepositioneerd zijn. Door de uitrit van het voormalige horecapand te combineren met de uitrit van de naastgelegen nieuwe woning, komen de bomen in het voorterrein van deze nieuwe woning te staan.

H4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Crisis- en herstelwet

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wil het kabinet de procedures voor grote projecten versnellen. Hiermee wordt een stap gezet om de gevolgen van de economische crisis te bestrijden. De Chw zorgt voor een toename van het aantal kwalitatief goede woningen en bedrijfslocaties. Integrale gebiedsontwikkeling krijgt een belangrijke impuls. Op het gebied van bedrijventerreinen ligt de nadruk op herstructurering. De regels uit de Chw betreffen in deze vooral het bestuursprocesrecht waardoor de doorlooptijd van procedures voor in de wet aangewezen projecten kan worden verkort. De Chw is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan omdat dit plan niet kan worden aangemerkt als een besluit dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een ruimtelijk project zoals omschreven in de Chw.

4.2 Provinciaal beleid

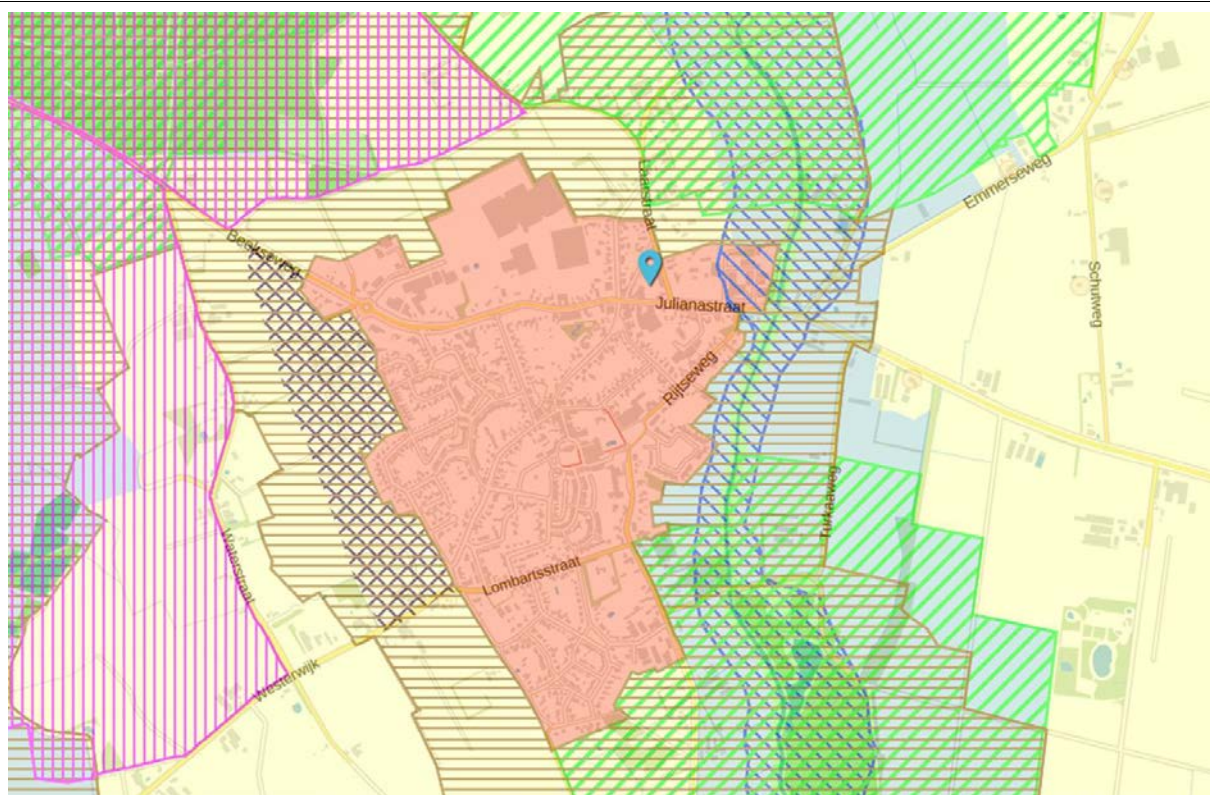
Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

Op de structurenkaart staat Diessen als een kern in het landelijk gebied en de Julianastraat als een onderliggende weg van provinciaal belang. De ambitiekaart geeft alleen een ambitie aan voor de versterking van het beeklandschap van de Reusel op een afstand van 300 meter ten westen van het plangebied. De visie geeft derhalve geen directe aanleiding voor de herstructurering van het plangebied. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de Verordening ruimte 2014.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, in werking vanaf 15 juli 2015, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied (figuur 9).



Figuur 9. Uitsnede structuurenkaart Verordening ruimte 2014, in werking 15 juli 2015 met indicatie ligging plangebied

De Verordening ruimte 2014 stelt in het bestaande stedelijk gebied de voorwaarde dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Deze onderbouwing is opgenomen in paragraaf 4.3.

Verder stelt de provincie als voorwaarde dat in geval van een stedelijke ontwikkeling toepassing gegeven moet worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De daarin opgenomen ladder van duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.4.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft haar ruimtelijk beleid verwoord in de Structuurvisie Hilvarenbeek. Er wordt ingezet op een gemeente waarin het voor iedereen goed wonen, goed leven en goed werken is, nu en in de toekomst. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. De gemeente heeft met deze visie niet zozeer een toekomstvisie als wel een toetsingskader voor initiatieven voor de komende jaren.

In de structuurvisie maakt de gemeente onderscheid naar type gebied en baseert daar haar beleid op. Het plangebied is gelegen in de kern Diessen en het gebiedstype verbindend lint. Dit gebiedstype (met de Julianastraat) kent een hoge dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en een grote functionele diversiteit). De bebouwing bestaat uit veelal individuele panden. Kenmerkend hierdoor is de grote diversiteit aan gevelbeelden.

De relevante toetsingscriteria voor nieuwe ontwikkelingen zijn in dit geval:

- a. Initiatieven, ook in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
- b. Nieuwe initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, op meerdere aaneengesloten percelen, dienen het oorspronkelijk individueel karakter van het straatbeeld te respecteren. Mogelijkheden hiertoe zijn massaopbouw, gevelindeling en wisselingen van rooilijnen, of wisselingen van kapvormen;
- c. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie dienen kleinschalig te zijn en moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2. Te denken valt aan kleinschalige commerciële voorzieningen, zoals zakelijke dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid.
- d. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;

In de beschrijving van het stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan is ruimschoots aandacht besteed aan het voorkomen van grote schaalverschillen en het individueel karakter van het straatbeeld. Dit wordt ook op de verbeelding vastgelegd. De nieuwe mogelijkheden op het gebied van werken en economie blijven beperkt tot milieucategorie 2 en de maatvoering is gemaximeerd. Aan de CROW-normen voor parkeren (inmiddels vastgelegd in het parkeerbeleidsplan) wordt tegemoetgekomen; zie daarvoor paragraaf 5.8.

Regionale woningbouwafspraken

Met de andere gemeenten in de regio en met de provincie zijn woningbouwafspraken gemaakt. De provinciale bevolkings- en woningbehoeftenprognose vormt hierbij de basis voor de regionale woningbouwafspraken. In de Regionale Agenda Wonen 2016, vastgesteld eind 2015, is aangegeven dat de gemeente Hilvarenbeek in de periode t/m 2024 maximaal 670 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen. Daarin zijn onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De regionale woningbehoefte die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) is richtinggevend voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
- De woningbouwopgave betreft de maximale toename van de bestaande woningvoorraad op 1 januari 2025, voor de regio uitgesplitst per gemeente.
- Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogrammering én -planning uit van de maximale woningbouwopgave voor de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2024. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat het woningtekort op termijn volledig wordt ingelopen.
- Gemeenten kunnen de volledige woningbouwopgave binnen de 10-jaarsperiode in harde bestemmingsplannen opnemen. Het streven is echter om flexibiliteit binnen hun woningbouwopgave te hebben door de harde bestemmingsplancapaciteit te beperken tot niet meer dan 70% van de totale woningbouwopgave.
- Gemeenten kunnen onderling programmaruimte uitwisselen uit kwalitatieve overwegingen. Deze uitwisseling dient regionaal in het RRO te worden vastgesteld.

Het initiatief heeft betrekking op een verdichting van het bestaand stedelijk gebied in Diessen en leidt tot 2 extra wooneenheden die worden opgenomen in de harde plancapaciteit. Het plan past daarmee binnen de regionale afspraken.

Woningbouwnotitie 'Kiezen en delen'

De 'Voortgangsnotitie Wonen: Kiezen én Delen' geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw in onze gemeente sinds de vaststelling door de gemeenteraad van de Woonvisie in 2009 en het Actieplan Wonen in 2013. De notitie gaat in op de actuele volkshuisvestelijke vraagstukken. Uit de notitie blijkt dat ten opzichte van de behoefte er te veel 'contingenten' vast zitten in harde plancapaciteit, met name in bestemmingsplannen. Dit geldt zeker voor de kern Diessen, met vooral het uitbreidingsplan Vroonacker, het plan Hart van Diessen en het plan voor het Brameco-terrein. In de zachte plancapaciteit was al het plangebied opgenomen, echter met 5 extra woningen, waarbij er met dit plan slechts 2 woningen worden toegevoegd.

In de notitie is aangegeven op welke wijze initiatieven beoordeeld worden.

1. Op de eerste plaats wordt de locatie beoordeeld. Verbetert de stedenbouwkundige situatie door de invulling? Past het in de oorspronkelijke structuren van het dorp? Hieruit volgt de conclusie of het wenselijk is dat de locatie wordt bebouwd, los van de manier waarop dat gebeurt.
2. Als de vorige vraag positief beantwoord is, wordt het gepresenteerde plan beoordeeld. Past de invulling op deze plek? Het plan moet in stedenbouwkundige zin en in het kader van dorps bouwen passen in de omgeving (straatbeeld, hoogte, massa, verschijningsvorm etc). Ook moet de invulling van het onbebouwde terrein aansluiten bij de omgeving. Functiemenging kan als er geen overlast optreedt. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Verder moet voorkomen worden dat de privacy van omwonenden in het geding komt door inkijk vanaf korte afstand.
3. Is er nog volkshuisvestelijk ruimte binnen de richtgetallen? Draagt het plan bij aan de realisatie van de opgave en hoe zijn de marktkansen van de woning(en)? Gaat het om woningen in de sociale sector of is er een maatschappelijke urgentie?
4. Wordt de aanvraag positief beoordeeld, dan wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken staan over onder meer het verhaal van (ambtelijke) kosten, eventuele planschade en termijn waarbinnen realisatie moet plaatsvinden.

De positieve grondhouding ten aanzien van het principeverzoek is omgezet in het besluit van de raad van de gemeente Hilvarenbeek om twee woningen van het contingent voor deze locatie in te zetten. Deze maken dan deel uit van het niet meer afweegbare programma uit de woningbouwnotitie 'Kiezen en delen'. Deze keuze komt voort uit de wenselijkheid om het lint op deze locatie met individuele kavels en woningen te optimaliseren en uit de wenselijkheid de bestaande horecabestemming te wijzigen. Alle te toetsen planologische aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat bij ruimtelijke vraagstukken uit van drie tredes die onderstaand worden behandeld:

Trede 1. Actuele behoefte

De gemeente Hilvarenbeek is nog tot 2030 een behoefte aan uitbreiding van het aantal wooneenheden naast de kwalitatieve vervangingsvraag naar woningen. De mogelijkheden om woningen te realiseren met kleinschalige en lichte vormen van werken zijn niet dik gezaaid. Op deze locatie aan de Julianastraat is dat een voor de hand liggende combinatie. De gemeente Hilvarenbeek is bereid 2 woningen van haar woningcontingent in te zetten op deze locatie, zodat het weefsel van Diessen hier op een nette manier wordt geheeld.

De te gebruiken ruimte op de twee nieuwe woonpercelen voor bedrijf aan huis is gemaximeerd op 170 m². Voor het bestaande gebouw is de ruimte gemaximeerd op grond van de indeling van het gebouw. Aangezien daar ook het parkeren moet worden opgelost kan de te gebruiken ruimte niet groter zijn dan 250 m². Verder is de restrictie opgenomen dat de bewoner van de woning ook

verantwoordelijk is voor de bedrijfsmatige activiteiten, zodat er geen bedrijventerrein kan ontstaan. Daarmee is de invloed op (regionale) werklocaties verwaarloosbaar.

In het bestaande pand zijn ook vormen van leisure en detailhandel toegestaan. Deze passen in de omgeving gelet op de aanwezigheid van verschillende detailhandels- en horecavoorzieningen aan beide zijden van de Julianastraat dat op deze plek een uitloper van het centrum vormt. Detailhandel mag wel een nevensgeschikte crossover-functie zijn in het totaal; gelet op de krimp van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak is het niet gewenst hier pure detailhandel toe te staan, enkel ondergeschikte detailhandel. De detailhandelsfunctie als ondergeschikte crossover-functie is gemaximeerd op 100 m². Daarmee wordt de mogelijkheid om pure detailhandel te realiseren ontnomen, wordt er geen inbreuk gedaan op de behoefteraming aan detailhandelslocaties en is de invloed op (regionale) detailhandelslocaties verwaarloosbaar.

Trede 2. Bestaand stedelijk gebied

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en wordt opgenomen in de plancapaciteit. Er is sprake van een optimalisering van de stedenbouwkundige structuur van het lint, waarbij de lintstructuur aanleiding geeft voor wonen in combinatie met kleinschalige en lichte vormen van werken. De herontwikkeling houdt rekening met de recente ontwikkeling van naastgelegen percelen met woningen. Er wordt een kwalitatieve toevoeging aan de woningmarkt gedaan waarbij (jonge) ondernemers wonen en werken kunnen gaan combineren.

Trede 3. Bereikbaarheid

Omdat de locatie in het bestaand stedelijk gebied ligt, is de derde trede niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking.

H5. Randvoorwaarden

5.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is het opstellen van een MER nodig. In de toets dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt horeca met een substantiële mogelijke hinder naar de omgeving wegbestemd en er worden maximaal 2 extra woningen en lichte bedrijfsmatige activiteiten tot een maximum van 590 m² bvo (2x 170 en 250) mogelijk gemaakt. In het Besluit m.e.r. is in het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar gebied. Er zijn dan ook geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In dit hoofdstuk wordt het plan verder getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten. Eventuele beperkingen voor het plan die hieruit voortvloeien, worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.2 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

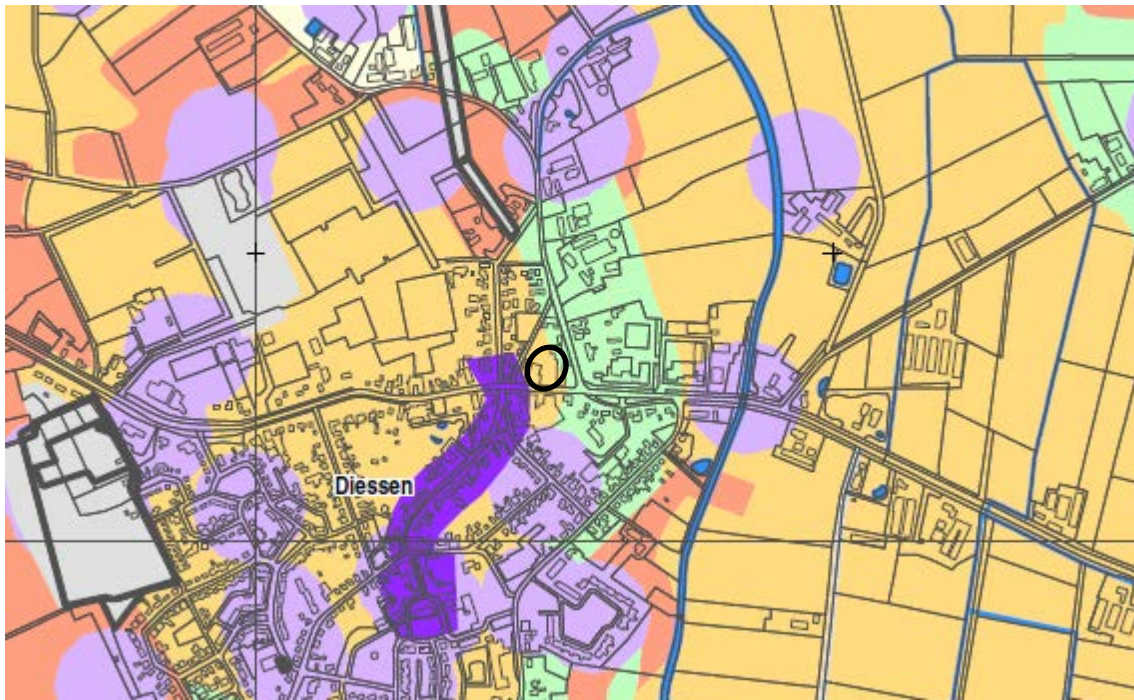
In maart 2016 heeft BK Adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Daarbij is op grond van historisch onderzoek en de bodemkwaliteitskaart uitgegaan van de onderzoekshypothese 'onverdacht'. Ter plaatse van een olie-vetafscheider is een diepe boring gezet en ter controle van de bodemkwaliteit van aangrenzende percelen, waar in het verleden mogelijk een brandstofverkooppunt en kolenopslag aanwezig was, zijn twee extra peilbuizen gezet. Plaatselijk worden licht verhoogde gehalten aan zware metalen (cadmium, kwik, zink en lood) en/of PAK aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

In opdracht van de gemeente Hilvarenbeek is het verkennend bodemonderzoek beoordeeld. In de beoordeling worden enkele methodische punten aangehaald en wordt geadviseerd te motiveren waarom de olie-vetafscheider niet als aparte deellocaties is onderzocht en de puinfundering te onderzoeken op asbest. De olie-vetafscheider is geen olie-benzineafscheider en ligt op een plek die niet wordt aangepast; het betreft de oprit van de achterliggende te handhaven garage. Het is gelet op het plan niet nodig deze locatie apart te onderzoeken. De puinfundering wordt bij herontwikkeling afgevoerd. Daarbij zal een partijkeuring plaatsvinden, waarbij op voorhand rekening gehouden wordt met beperkte afvoermogelijkheden.

Conform het onderzoek en het advies vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging of aanvraag voor een omgevingsvergunning.

5.3 Archeologie

Op de gemeentelijke beleidskaart (figuur 10) ligt de locatie binnen de zone met een middelhoge of onbekend archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven voor locaties van meer dan 2.500 m². Het totale plangebied is kleiner en daarenboven voor minimaal een derde deel al bebouwd. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig. Archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.



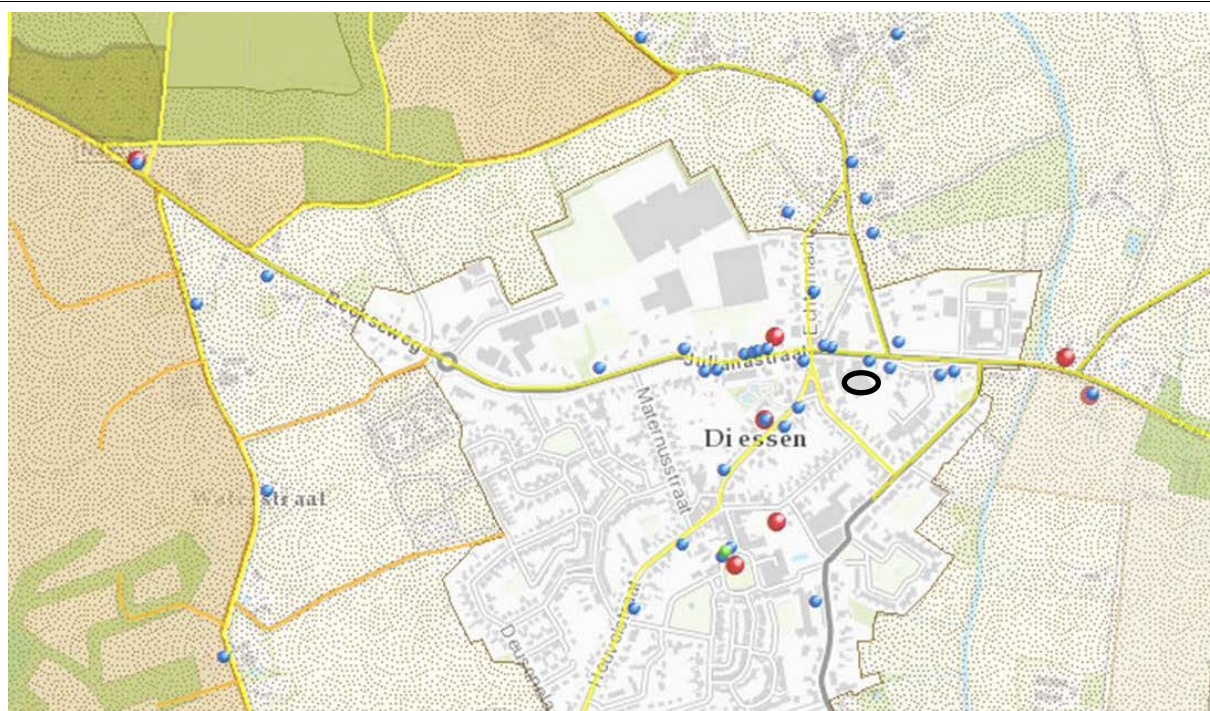
Figuur 10. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Hilvarenbeek

5.4 Landschap en cultuurhistorie

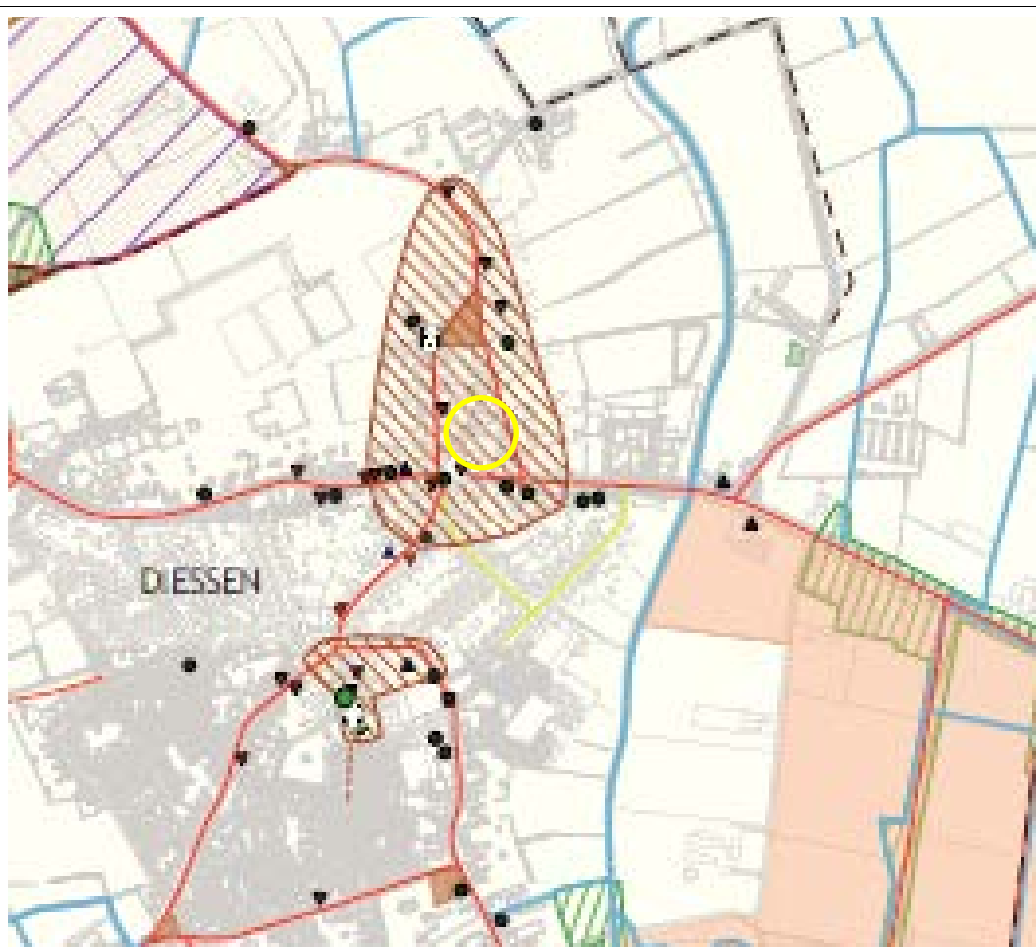
Diessen behoort tot de oudste dorpen van Nederland. Al in de Vroege IJzertijd, rond jaar 700 voor Christus, moet Diessen reeds bewoond zijn geweest. Diessen is een voorbeeld van een akkerdorp met plaatse, zoals die ontstonden in de Middeleeuwen. De naam Heuvelstraat verwijst nog naar het voor dit type kenmerkende bezit van een driehoekige plaatse of heuvel. De heuvel is bij Diessen door bebouwing als zodanig slecht herkenbaar. Diessen heeft zeer lang bestaan uit lintbebouwing langs de oude wegen. De tussenliggende gedeelten zijn inmiddels volgebouwd.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (figuur 11) is zichtbaar dat de Julianastraat als oude doorgaande lijn stedenbouwkundige waarde heeft. Datzelfde geldt voor de Laarstraat en de Echternachstraat. Aangrenzend aan het plangebied staan langs de Julianastraat een rijksmonument en diverse gemeentelijke monumenten.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente (figuur 12) is het driehoekige gebied tussen Julianastraat, Laarstraat en Echternachstraat aangegeven als een historische dorpsstructuur. De kruising van Laarstraat en Echternachstraat vormt een van de 'plaatsen' waar Diessen is ontstaan. De nieuwe bebouwing die recent is gerealiseerd langs de Laarstraat is op deze oude lijnen georiënteerd. Dat geldt ook voor de beoogde situatie in het plangebied, waarbij de oriëntatie op de omliggende hoofdstructuur (Julianastraat) wordt benadrukt.



Figuur 11. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant



Figuur 12. Uitsnede cultuurhistoriekaart gemeente Hilvarenbeek

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Hilvarenbeek wordt waarde gehecht aan de laanbeplanting langs de oude structuurlijnen. In de kernen zijn die veelal niet meer aanwezig. Gepleit wordt voor een versterking van de laanbeplanting. Daartoe worden de bestaande bomen die langs het profiel staan in de erfgrans behouden.

5.5 Water

Op grond van informatie uit Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 'Waardevol water' 2016-2021 van waterschap De Dommel, de Beleidsbrief regenwater en riolering, het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 (vGRP) is de onderstaande waterparagraaf opgesteld.

In het waterbeleid wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Hergebruik-bergen en vertraagd afvoeren-rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater-afvoeren naar het riool (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied van de kern Diessen. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard en grenst aan alle zijden aan bestaand bebouwd gebied. Grondwater komt voor op 1 tot meer dan 2 meter beneden maaiveld. Deze ontwateringsdiepte is ruim voldoende voor het realiseren van bebouwing. Ophoging van het terrein is niet aan de orde. Het verhard oppervlak neemt door de ontwikkeling niet toe, als gevolg van de aanleg van tuinen in beginsel zelfs af. Er is geen sprake van een waterbergingsopgave in het kader van de Brabantbrede Keur (minder dan 2.000 m² toename).

Als aanscherping op de Brabantbrede Keur geldt de gemeentelijke eis tot compensatie bij meer dan 250 m² nieuwe verharding of bebouwing, onafhankelijk van de bestaande situatie. In dit geval is er sprake van nieuwe verharding of bebouwing op de twee percelen ter plaatse van het parkeerterrein. Het bestaande horecapand blijft vanuit wateroptiek gelijk aan de huidige situatie. In de nieuwe situatie is sprake van een perceel van 1.450 m² met volgens het huidige bebouwingsvoorstel circa 470 m² bebouwing en 730 m² verharding. Dat betekent dat in dat geval 1.200 m² als nieuw verhard oppervlak moet worden beschouwd. De compensatieverplichting wordt berekend met behulp van de factor in de themakaart Keur; deze factor bedraagt in het plangebied 1. Dat betekent dat per m² nieuw verhard oppervlak 60 mm berging moet worden gerealiseerd ofwel 72 m³ berging van hemelwater.

Om aan de bergingsopgave te voldoen, zal bij de vergunningverlening moeten worden gezien hoe groot de bergingsopgave daadwerkelijk is, in hoeverre met behulp van vegetatiedaken en hergebruik de bergingsopgave kan worden teruggebracht en in hoeverre aquaflow of een infiltratieriool tot de mogelijkheden behoort. Oppervlaktewater in de nabijheid om overtollig hemelwater naar af te voeren is niet aanwezig. In ieder geval wordt de eis gesteld dat het hemelwater gescheiden wordt afgewaterd naar het gemeentelijk riool. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen zodat er ook geen consequenties zijn voor de waterkwaliteit.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is evenmin gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het waterschap De Dommel. Op basis van de Keur gelden derhalve geen beperkingen voor het initiatief.

Het perceel is op de riolering aangesloten die onder de Julianastraat ligt. Het afvalwater van de extra kavels kan daar (gescheiden van het hemelwater) op aangesloten worden.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd. Het wateradvies is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan gevoegd. De daarin gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

5.6 Natuur

Het plangebied ligt binnen 3 kilometer van delen van het Natura 2000-gebied 'Kempenland West', bestaande uit de heide- en vennengebieden de Roovertsche Heide, de Mispelendsche Heide, de Neterselsche Heide, de Landschotsche Heide en het Groot en Klein Meer. Tussen deze heideterreinen stromen de laaglandbeken Reusel, Groote Beerze en Kleine Beerze. Van deze beken zijn als Natura 2000-gebied aangewezen:

- de beekdalen van de Reusel, vanaf Langevoortse Brug ten oosten van Hooge Mierde tot aan de Wilhelminadijk ten westen van Haghorst;
- de beekdalen van de Groote Beerze, vanaf Bladel tot de samenvoeging met de Kleine Beerze, ten noorden van Middelbeers;
- de beekdalen van de Kleine Beerze vanaf de Urnenweg ten oosten van Hoogeloon tot de samenvoeging met de Groote Beerze ten noorden van Middelbeers.

Het beekdal van de Reusel stroomt op een afstand van circa 300 meter van het plangebied



Figuur 13. NatuurNetwerk met beekdal van de Reusel

De instandhoudingsdoelen uit het aanwijzingsbesluit voor de Reusel hebben betrekking op:

- Uitbreiding van het areaal beken en rivieren met waterplanten (waterranonkels) met behoud van kwaliteit;
- Behoud van beekbegeleidende bossen met verbetering van kwaliteit;
- Behoud van de doelsoort Drijvende waterweegbree met behoud van kwaliteit;
- Behoud van de doelsoort Kleine modderkruiper met behoud van kwaliteit.

Uit het concept-beheerplan blijkt dat de instandhoudingsdoelen gehaald worden door beekherstelprojecten stroomopwaarts, door kleinschalig beheer van bossen en door beheer- en inrichtingsmaatregelen van het waterschap. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de waterkwaliteit en daarmee is er geen sprake van enig effect van het voornemen op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk, naast de Reusel, liggen op grotere afstand van het plangebied (figuur 13). Van enig effect door het voornemen is geen sprake.

5.7 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet is nagegaan welke natuurwaarden binnen het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, in welke mate deze natuurwaarden beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet, in hoeverre deze beschermde natuurwaarden worden aangetast door de geplande activiteiten en of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

In de Flora- en faunawet zijn de beschermde planten- en diersoorten verdeeld in vier groepen:

1. De algemene soorten (tabel 1);
2. De overige soorten (tabel 2);
3. De beschermde dier- en plantensoorten (tabel 3);
4. Inheemse vogels.

Het plangebied bestaat uit volledig verhard parkeerterrein en uit een gebouw dat van origine een tweelaags gebouw met kap was en waar later een eenlaags gebouw dat is gebruikt als partycentrum aan is gezet. Het tweelaags gebouw met kap dat als dagverblijf voor vogels en vleermuizen zou kunnen dienen, blijft gehandhaafd. Ook de eenlaagse bebouwing kan blijven staan met uitzondering van de aanbouw aan de zijde van het parkeerterrein. Aangezien deze serre-achtige aanbouw geen spouwmuur kent, is de aanwezigheid van beschermde soorten ter plaatse uitgesloten. Ook de rest van de eenlaagse uitbouw is als gevolg van de gebruikte materialen niet geschikt. Verder staan in het gebied twee bomen die gehandhaafd blijven.

De beperkte betekenis van het perceel voor beschermde flora en fauna blijft derhalve als gevolg van deze bestemmingswijziging onveranderd, omdat de enige mogelijke waardevolle plekken (de woning en de bomen) gehandhaafd blijven.

Bij realisering van de plannen dient rekening gehouden te worden met twee algemene voorwaarden uit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing.

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juni) mogen eventueel in het plangebied aanwezige vegetatie, bosjes, en opstallen niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun omgeving.

De aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora- en fauna-wet is voor de geplande activiteiten niet noodzakelijk.

5.8 Verkeer en parkeren

De verkeersgegevens van de Julianastraat (met een regime van 50 km/h) zijn verkregen via de provincie Noord-Brabant, de wegbeheerder. Uitgangspunt voor de berekening is het maatgevende jaar binnen 10 jaar na planrealisering, in dit geval 2026. De verkeersintensiteit wordt dan geschat op

9.163 motorvoertuigen, waarvan 90% personenauto, 7% bestelauto en 3% zwaar vrachtverkeer. De overige wegen rond het plangebied zijn wegen met een regime van 30 km/h en niet in de beschouwing meegenomen. Het aantal autobewegingen vanuit de nieuwe woningen valt in het niet bij de verkeersintensiteit en is gunstiger dan op grond van de horecabestemming. Doordat de uitritten overzichtelijk vorm zijn gegeven, wordt ook de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Op 16 juli 2015 is het parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Hilvarenbeek. In dat beleidsplan wordt gesteld dat er in de kern Diessen nauwelijks parkeerknelpunten zijn. In het parkeerbeleidsplan worden ook de parkeernormen vastgelegd, waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen. De basis voor het bepalen van de parkeernormen staat in de CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). De in deze publicatie genoemde kengetallen zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als meest betrouwbare gegevens voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. De gemeente Hilvarenbeek valt in de CROW-publicatie onder de stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk". Het plangebied schaaft de gemeente onder de noemer "rest bebouwde kom". Het CROW kent per functie een minimum en een maximum parkeerkencijfer. De gemeente Hilvarenbeek gebruikt de bandbreedte van de minimale en maximale kencijfers als parkeernorm met een bandbreedte.

De volgende parkeernormen zijn op het plangebied van toepassing:

Type functie	Minimaal	Maximaal	Per
Alle kavels			
Koopwoning, vrijstaand	1,9	2,7	Woning
Kantoor zonder baliefunctie	2,3	2,8	100 m ² bvo
Kantoor met baliefunctie	3,3	3,8	100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief	2,1	2,6	100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief	0,8	1,3	100 m ² bvo
Voormalige horecagelegenheid			
Detailhandel (crossover) – kringloopwinkel	1,7	2,2	100 m ² bvo
Detailhandel overig	3,0	3,5	100 m ² bvo
Museum	1,0	1,2	100 m ² bvo
Fitnesscentrum	6,8	6,9	100 m ² bvo
Apotheek	3,1	3,6	Apotheek
Medische praktijk	1,7	2,8	Behandeltkamer
Medisch centrum	3,0	3,5	100 m ² bvo

In het stedenbouwkundig plan zijn op de twee nieuwe kavels in ieder geval 6 parkeerplaatsen voorzien (figuur 14). In plaats van het groen aan de achterzijde zijn zo nodig nog 3 extra parkeerplaatsen te realiseren.



Ter plaatse zijn aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan. In het geval de totale oppervlakte aan bedrijfsruimte van 170 m² wordt ingezet voor kantoren met balie-functie, betekent dat voor een van de twee nieuwe kavels dat er dan $2,7 + (170/100) \cdot 3,8$ maximaal 9 parkeerplaatsen moeten zijn. Dit is inpasbaar, zodat de regeling op die manier opgenomen kan worden.

Voor de voormalige horecagelegenheid is rekening gehouden met een dubbele garage en een dubbele parkeerplaats voor de garage. Dit zou voor de bewoner van de woning genoeg moeten zijn. Volgens de beleidsnota parkeren mag voor die situatie echter maar 1,5 parkeerplaats gerekend worden, omdat de oprit minder dan 4,5 meter breed is en de garage niet één op één meegerekend mag worden. Er is hier sprake van een bestaande situatie, zodat het reëel is om aan te nemen dat aan die zijde de parkeerbehoefte van de woning afgedekt is.

Aan de achterzijde van het perceel zijn 6 parkeerplaatsen te realiseren (zie figuur 14). Er resteert dan 183 m² als bedrijfsruimte. Een parkeernorm van 3,3 per 100 m² bvo is daarmee nog inpasbaar. Als gevolg van de voorwaarde dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden, is het nauwelijks denkbaar dat een fitnesscentrum ingepast kan worden. Detailhandel is een aandachtspunt; vormen als supermarkten en discountshops vergen een groter aantal parkeerplaatsen. Er wordt slechts ondergeschikte detailhandel toegestaan, zodat supermarkten en discountshops uitgesloten zijn. De andere activiteiten kunnen wel binnen de voorwaarde gerealiseerd worden.

Het huidige parkeerterrein is specifiek bedoeld ten behoeve van de horeca-accommodatie. Het eigendom is ook altijd in één hand geweest. Gelet op de gastvrijheid van een horeca-accommodatie wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van slagbomen en bordjes eigen terrein. Zo lang er niet te veel oneigenlijk gebruik van het parkeerterrein wordt gemaakt is dit ook niet nodig. In beperkte mate zal het huidige parkeerterrein soms door omwonenden worden gebruikt, met name voor bezoek. Gelet op het feit dat er geen toegangen zijn vanaf het parkeerterrein naar de omliggende achtertuinen van percelen, nodigt het niet uit om het huidige parkeerterrein te gebruiken, zeker niet omdat bij de ontwikkeling van de woningen aan de Laarstraat en de Heuvelmansstraat een eigen parkeerterrein is gerealiseerd. In de nieuwe situatie zal de functie van het parkeerterrein vervallen; de parkeerdruk in de omgeving kan daardoor op piekmomenten (bezoek) beperkt hoger komen te liggen, maar dit is oplosbaar in de omgeving, waar voldoende parkeerruimte beschikbaar is.

5.9 Milieuzonering

Er wordt een gevoelige functie toegevoegd op deze locatie. Er was een horecabestemming en het wordt enerzijds een woonbestemming met aan-huis-verbonden bedrijven en anderzijds een gemengde bestemming met wonen en mogelijkheden voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsmatige activiteiten tot categorie 2 en ondergeschikt detailhandel.

Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het plangebied aan woonbestemmingen. Ten noorden van de bestaande horecagelegenheid en ten zuiden van de Julianastraat zijn bedrijfsbestemmingen. Deze bedrijfsbestemmingen geven in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1 en 2. Activiteiten in milieucategorie 2 moeten in beginsel een afstand van 10 meter tot een gevoelige functie, waaronder wonen, aanhouden. Er is planologisch gezien sprake van een gemengd gebied waardoor op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering gebruik gemaakt mag worden van een afstandsrap minder; in het geval van milieucategorie 2 gaat het dan om 0 meter. De voorziene activiteiten zijn uitstekend inpasbaar in het gebied. Elke bedrijfsbestemming grenst al direct aan een woonbestemming zodat er als gevolg van de bestemmingsverandering geen sprake is van inperking van rechten. Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

5.10 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de herontwikkeling van het plangebied. Dit akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een bestemmingsplanprocedure. Alleen de Julianastraat, die formeel onder de Wet geluidhinder valt, is beschouwd. De Heuvelmansstraat en de Laarstraat zijn niet beschouwd, omdat de maximum snelheid 30 km/u is en de bebouwing aan die straten een afschermende werking heeft. De verkeersintensiteiten, zoals die in paragraaf 5.8 zijn weergegeven, zijn daarbij gebruikt. De Julianastraat is nu uitgevoerd in dicht asfaltbeton, maar zal in de komende jaren door de wegbeheerder (provincie Noord-Brabant) vervangen worden door het wegdektype SMA-NL G8+. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Julianastraat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, maar minder bedraagt dan de maximale ontheffing van 68 dB voor de te handhaven woning en 63 dB voor de nieuwe woningen. Aangezien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot 48 dB realistisch niet mogelijk zijn (er is al rekening gehouden met het akoestisch gunstigere nieuwe wegdektype) en bovendien stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard, zullen hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. In opdracht van de gemeente Hilvarenbeek is het akoestisch onderzoek beoordeeld. De rekenresultaten zijn geaccordeerd en er is voldoende gemotiveerd waarom geluidreducerende maatregelen ondoelmatig of ongewenst zijn. De hogere waarden passen binnen het ontheffingenbeleid van de gemeente Hilvarenbeek.

Voor de twee nieuwe woningen zal voor de voorgevel een hogere grenswaarde van 62 dB aangevraagd moeten worden. Voor de zijgevels kan een lagere hogere waarde aangevraagd worden. Op grond van de hogere waarden moeten er aanvullende voorzieningen worden getroffen om te voldoen aan de eis voor karakteristieke geluidwerende voorzieningen, zoals vermeld is in het bouwbesluit. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” dient door middel van gevelberekeningen te worden aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen aan deze eis kan worden voldaan. In het bestemmingsplan is de minimale afstand tot de weg met behulp van een bouwvlak vastgelegd.

Voor de te handhaven woning geldt een berekende waarde van maximaal 65 dB. Hier hoeft geen ontheffing voor aangevraagd te worden omdat er geen sprake is van een nieuwe situatie of van vervangende nieuwbouw.

5.11 Luchtkwaliteit

In de ‘Wet luchtkwaliteit’ (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

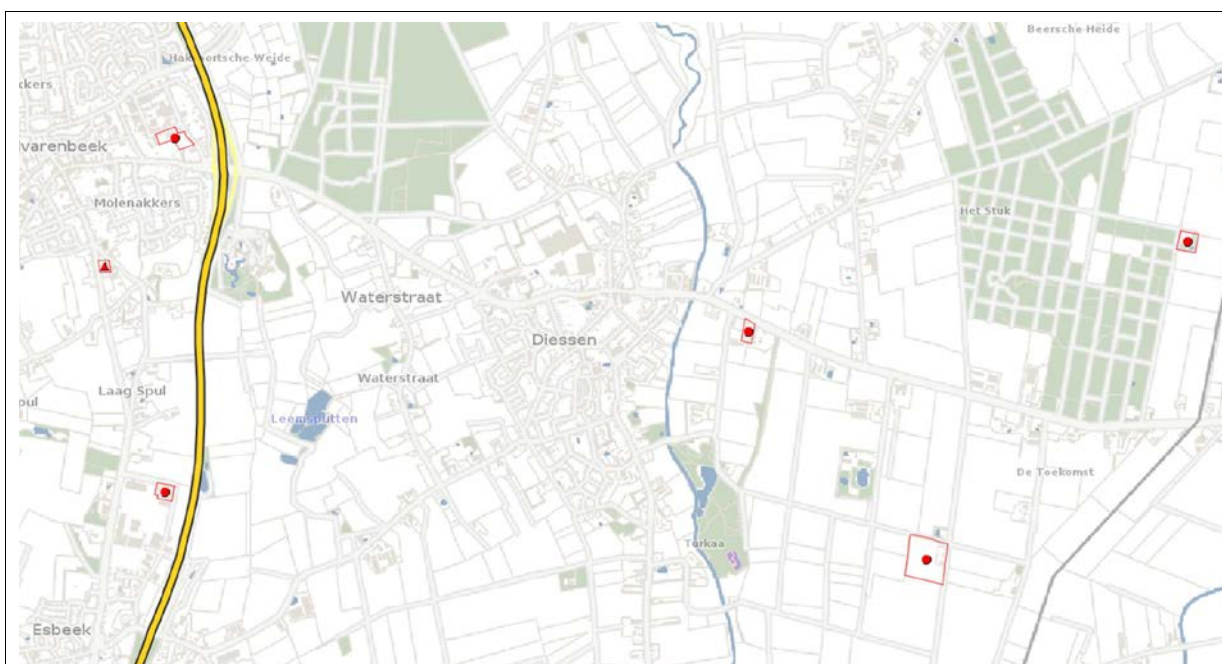
In de NIBM-tool dienen de extra voertuigbewegingen als gevolg van het plan ingevuld te worden. Ten opzichte van de situatie met een horecagelegenheid nemen de voertuigbewegingen af. Zelfs als er gerekend wordt met een volledig nieuwe situatie met alle ruimte gevuld met kantoren met baliefunctie en detailhandel (figuur 15), blijkt dat het project niet “in betekenende mate” bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
		Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		135 ¹
	Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer		NO ₂ in µg/m ³	0,12
		PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 15. Resultaat NIBM-tool

5.12 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen kwetsbare objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant laat zien dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. De dichtstbijzijnde risicovolle objecten liggen op 600 meter afstand (figuur 16). Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 16. Uitsnede risicokaart

5.13 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare nutsvoorzieningen (riolering, gas, water en elektra). De nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

¹ Gerekend is met de maximale verkeersgeneratie vanuit ASVV2012. 3 woningen maal 8,6, 2*170 m² plus 100 m² kantoor maal 17,7 per 100 m² en 100 m² detailhandel maal 29 per 100 m², afgerond naar boven.

H6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

6.3 Planregels

Opzet planregels

Er is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan “Kern Diessen” teneinde gelijksoortige bestemmingsplannen in dezelfde kern te hebben. Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Het plangebied komt overeen met de kavels kadastraal bekend als Diessen C3673 en C3705.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming (hoofdstuk 2)

De hoofdbestemming van het plangebied verandert van “Horeca” in “Wonen” voor de nieuwe kavels en “Gemengd” voor de voormalige horecagelegenheid. De bestemming “Wonen” volgt de gebruikelijke bestemmingsregeling van de gemeente Hilvarenbeek, maar maakt wel direct aan-huis-verbonden bedrijven mogelijk. De bestemming Gemengd breidt de mogelijkheden voor werken uit, zoals aangegeven in paragraaf 3.1.

Voor het bouwen is een bouwvlak gelegd bepaald voor de hoofdgebouwen, de woningen. Ook het maximaal aantal woningen is vastgelegd. Daarbinnen is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Achter de voorgevel van de woningen zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan. In een zone van 4 meter langs de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen van de woonkavels is een maximale hoogte van bijgebouwen opgenomen van 2,5 meter, terwijl op de rest van het achterterrein 3,5 meter is toegestaan.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen is voor de bestaande kavel gelijk aan de oppervlakte zoals die aanwezig was ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen is voor de woonkavels gelijk aan 100 m² conform de rest van de bebouwde kom. Alleen als er bedrijven-aan-huis worden gerealiseerd is het mogelijk de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 250 m² te vergroten, waarbij de bedrijfsruimte maximaal 170 m² mag bedragen.

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, waarbij het gebruik van de parkeernormen van de gemeente Hilvarenbeek als voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Verder is het gebruik voor horeca uitgesloten en het gebruik voor detailhandel en kantoor gemaximeerd op 100 m². Ten slotte is voor het bestaande pand een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor het pas mogelijk is een dakterras te realiseren als voorkomen wordt dat er inkijk op de erven van belendende woonpercelen ontstaat.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 6, 7 en 8 bevatten respectievelijk algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan “Kern Diessen” en aangevuld met gebruikelijke regelingen voor kleine afwijkingen.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Julianastraat 37-39 Diessen”.

H7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer

Tussen de gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Tevens zijn afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de veiligheidsregio. Er zijn geen provinciale belangen die worden geraakt. Het wateradvies is als bijlage bijgevoegd. De opmerkingen uit het wateradvies zijn verwerkt.

Van 20 januari 2017 tot en met 16 februari 2017 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft, tegelijk met de ontwerpbeschikking tot het verlenen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder, vanaf vrijdag 28 april 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 28 september door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De wijziging had betrekking op aanvulling op de waterparagraaf, die overigens geen verdere gevolgen voor de met de initiatiefnemer reeds afgestemde, omgang met het hemelwater en afvalwater heeft.