Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
fax 076 – 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan
"Lombartsstraat 22, Diessen"

Datum: 13 februari 2013
Projectnr. 01400.016

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan
"Lombartsstraat 22, Diessen"

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0798.BPLombartsstraat22-OH01
d.d. : 13-02-2013
gew. : --

Auteur: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status: Onherroepelijk bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Begrenzing plangebied ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 5
2.1 Inleiding ... 5
2.2 Omgeving van het plangebied ... 5
2.3 Huidig gebruik plangebied ... 5

3 PLANMOTIVERING 7
3.1 Planbeschrijving ... 7
3.2 Planmotivering ... 7

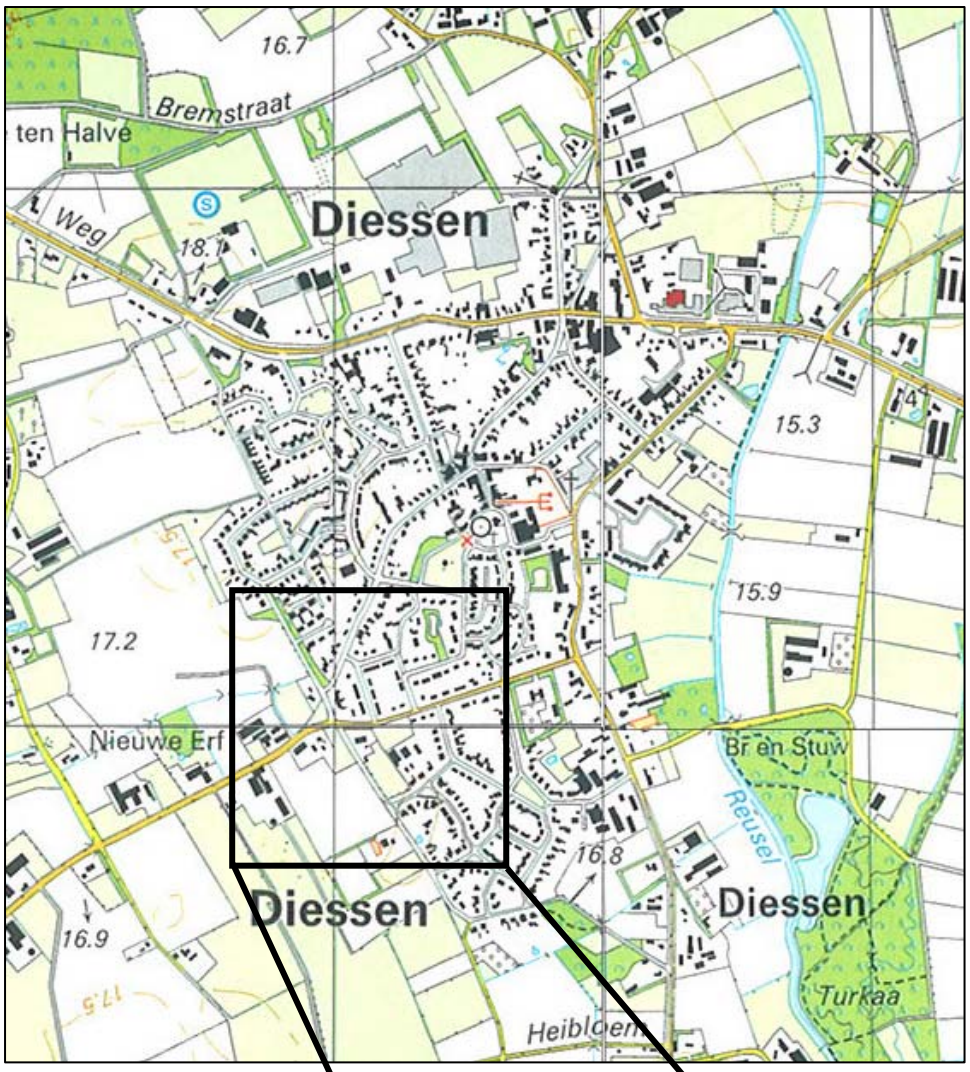
4 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER 9
4.1 Inleiding ... 9
4.2 Nationaal beleid ... 9
4.3 Provinciaal beleid ... 10
4.4 Gemeentelijk beleid ... 13

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 17
5.1 Inleiding ... 17
5.2 Bodem ... 18
5.3 Waterhuishouding ... 18
5.4 Cultuurhistorie en archeologie ... 18
5.5 Flora en fauna ... 18
5.6 Akoestiek ... 19
5.7 Bedrijven en milieuzonering ... 19
5.8 Externe veiligheid ... 19
5.9 Kabels en leidingen ... 20
5.10 Luchtkwaliteit ... 20

6 WIJZE VAN BESTEMMEN 21
6.1 Algemene opzet ... 21
6.2 Opbouw van het bestemmingsplan ... 21
6.3 Bestemmingsplanregels ... 21

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 25
7.1 Financiële haalbaarheid ... 25

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 27
8.1 Inleiding ... 27
8.2 Procedure ... 27



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het plangebied.

Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005

Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 29 januari 2009 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek het bestemmingsplan "Kern Diessen" vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel aan de Lombartsstraat 22 de bestemming 'Kantoor' gekregen. Deze bestemming is echter niet toereikend aangezien ter plaatse tevens een showroom en een atelier in gebruik is. Dit gebruik was op basis van de doeleindenomschrijving van het voorgaande geldende bestemmingsplan "Kom Diessen" uit 1991 reeds toegestaan. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn deze gebruiksmogelijkheden abusievelijk niet volledig overgenomen.

De gemeente Hilvarenbeek is voornemens deze gebruiksmogelijkheden alsnog toe te staan, zodat het feitelijk gebruik overeenkomt met de juridische regeling. Om de situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de vestiging van een kantoor, showroom en atelier op de locatie Lombartsstraat 22 te Diessen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Diessen, op de grens met het buitengebied. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Lombartsstraat. De oostgrens wordt gevormd door de Wethouder Roozenstraat respectievelijk de achtererven van de aan die straat gelegen woonbebouwing. In het noorden wordt de plangrens gevormd door het zijerf van de woning aan de Wethouder Roozenstraat 16 en een brandgang op de grens met het zijerf van de woning aan de Heuvelstraat 63. Tenslotte wordt de westgrens van het plangebied gevormd door de Heuvelstraat.

N

Satellietfoto met daarop aangegeven de begrenzing van het plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Diessen, op de overgang met het buitengebied. Het plangebied is gelegen op de kruising van de Heuvelstraat met de Lombartsstraat. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de omgeving van het plangebied gegeven, waarna in de daaropvolgende paragraaf wordt ingegaan op het huidige gebruik van het plangebied.

2.2 Omgeving van het plangebied

Diessen is ontstaan op de hoger gelegen zandgronden direct gelegen aan de Reusel. Naast de gunstige grondslag is de aanwezigheid van de verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en Middelbeers een belangrijke reden geweest voor de eerste boeren om zich in Diessen te vestigen. Bij de ontwikkeling van het dorp hebben de toenmalige gehuchten Haghorst en Baarschot een belangrijke rol gespeeld. Hoewel ze tamelijk ver van elkaar verwijderd zijn, vormen ze toch een belangrijke drie-eenheid. De ligging van Baarschot ten zuiden van het dorp en door de ligging van Annanina's Rust en daarmee de afwezigheid van landbouwgrond ten noorden van de Provinciale weg heeft ertoe geleid dat de ontwikkelingsrichting van Diessen voornamelijk naar het zuiden heeft plaatsgevonden. Veelzeggend voor het karakter van Diessen is dat de functionele binding met de agrarische clusters Haghorst en Baarschot sterker is geweest dan die met Hilvarenbeek en Middelbeers. Het overwegend agrarisch karakter, en daarmee de binding met Haghorst, Baarschot en het landschap, hebben de groeirichting van Diessen bepaald. Er zijn twee soorten linten te onderscheiden, namelijk het verbindende lint met Hilvarenbeek en Middelbeers en de landschapsverbinders met de agrarische clusters Haghorst en Baarschot. Daarnaast is er een landschapsverbinder in de richting van Esbeek, alhoewel deze geen agrarisch-functionele betekenis had. Het onderhavige plangebied is gelegen aan de landschapsverbinder Heuvelstraat. Hier lagen de gronden die het beste voor landbouw geschikt waren. De landschapsverbinders, werden steeds meer door boeren bewoond. De functionele, agrarische relatie met de gehuchten heeft deze vestigingskeuze bepaald. Deze landschapsverbinders hebben voor een groot deel de groeirichting van Diessen bepaald. Het plangebied is gelegen aan het einde van de landschapsverbinder, op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied.

2.3 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende delen. Het noordelijke deel van het plangebied is bebouwd met bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een hoofdgebouw bestaande uit drie verschillende volumes met een nok die haaks georiënteerd is op de Lombartsstraat. Het gebouw is thans in gebruik als kantoorruimte, met daarbij een showroom en een atelier. Rondom het kantoor zijn parkeervoorzieningen en een trottoir aanwezig. Het oostelijke deel van het plangebied is in gebruik als groenvoorziening.

Het plangebied bezien vanuit de Heuvelstraat. Grenzend aan het plangebied is woonbebouwing aanwezig.

Het plangebied bezien vanuit de kruising Heuvelstraat – Lombartsstraat.

Het plangebied is gelegen op de rand van het buitengebied van Diessen.

Het plangebied bezien vanuit de Lombartsstraat richting het westen. Het oostelijke deel van het plangebied is in gebruik als groenvoorziening.

3 PLANMOTIVERING

3.1 Planbeschrijving

Functiewijziging

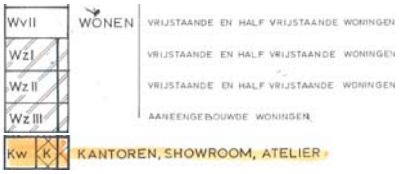
Het project dat gerealiseerd wordt bestaat uit een functiewijziging in een functie die reeds mogelijk was in het bestemmingsplan "Kom Diessen" uit 1991. Abusievelijk is de in dit plan gegeven functie, het medegebruik van het gebouw aan de Lombartsstraat 22 ten behoeve van showrooms en ateliers, niet opgenomen in het bestemmingsplan "Kern Diessen" uit 2009. Het de jure vergroten van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw en de facto handhaven van de huidige situatie zorgt er voor dat het kantoorgebouw niet leeg komt te staan en dat de bestaande dynamiek behouden blijft.

Verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte van de showroom en het atelier wordt geaccommodeerd op eigen terrein. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Heuvelstraat.

3.2 Planmotivering

Onderhavig plan betreft een reparatie van een omissie in het bestemmingsplan "Kern Diessen" uit 2009. In dat plan was de volgende doeleindenomschrijving opgenomen: 'de gronden die op de plankaart als "kantoren, showroom, atelier" zijn aangewezen zijn bestemd voor kantoordoeleinden, een showroom en/of atelier'. In het vigerende bestemmingsplan zijn de showroom en het atelier niet opgenomen. In het onderhavige plan worden deze functies toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Kantoor'.



Uitsnede bestemmingsplan "Kom Diessen" uit 1991. In dit plan (thans niet meer vigerend) was het plangebied bestemd voor 'Kantoren, showroom en atelier'.

4 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010
De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Voor het plangebied binnen de kern Diessen geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Diessen onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

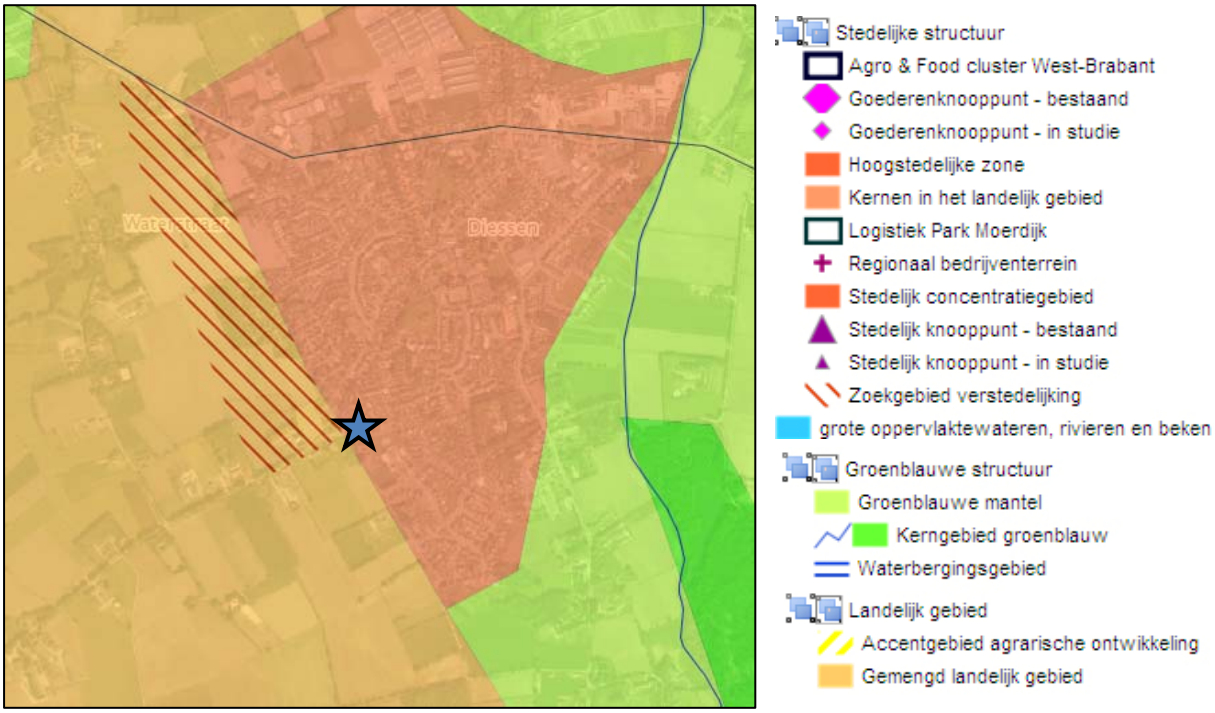
Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen. Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in de kern van Diessen ligt en voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, 2011

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde geïntegreerde Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (fase 1 en fase 2), verder te noemen Verordening ruimte, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor kantorenlocaties (artikel 3.6). Aangezien de onderhavige locatie kleiner is dan 1 hectare is het artikel ten aanzien van kantorenlocaties niet van toepassing.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Uitsnede uit de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn. Bron: provincie Noord-Brabant.

De kern Diessen waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met het onderhavige plan worden de gebruiksmogelijkheden van een bestaand kantoorpand vergroot, waardoor intensivering van activiteiten kan plaatsvinden en geen nieuw ruimtebeslag is benodigd. Gesteld kan worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de beleidsregietypen 'basisverantwoordelijkheid' en het 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in Hilvarenbeek en erkent dat het zelf tevens een verantwoordelijkheid heeft voor het creëren van een goed ondernemersklimaat.

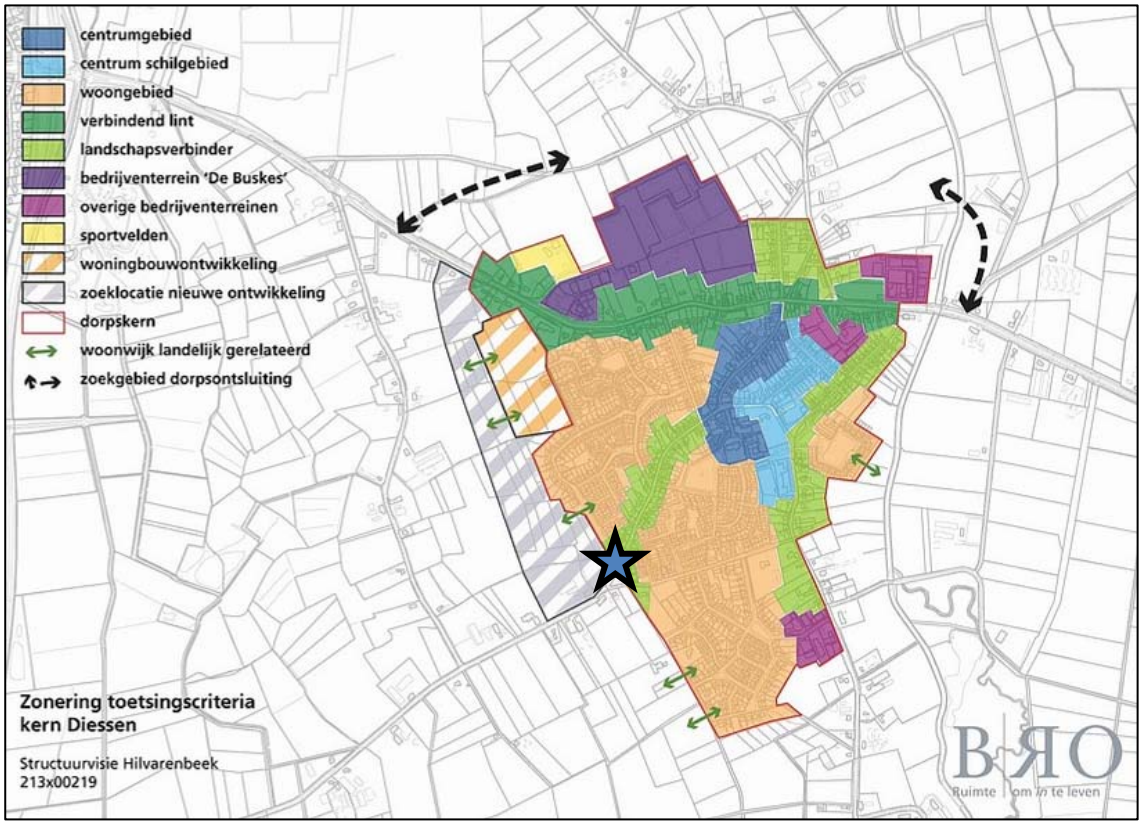
Het onderhavige plan staat de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een kantoorgebouw voor met de functies showroom en atelier. De huidige mogelijkheid tot het vestigen van een kantoor blijft behouden. Deze functionele uitbreiding kan worden aangemerkt als business-to-business en business-to-consumer bedrijvigheid. Ten aanzien van dit type bedrijvigheid stelt de gemeente Hilvarenbeek zich op het standpunt dat het behouden en versterken van bedrijvigheid binnen de kern voorop staat. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

- het initiatief is passend binnen de grenzen van milieu;
- het initiatief is passend binnen de schaal van bedrijfsvoering binnen de gemeente Hilvarenbeek;
- het initiatief is passend ten aanzien van de omgeving;
- het initiatief zorgt voor het behoud van het woon- en leefklimaat.

De gemeente wil dat bestaande bedrijven zich, mits passend binnen de bovenstaande criteria, moeten kunnen doorontwikkelen. De gemeente wil daaraan bijdragen door te zorgen dat bestemmingsplannen geen onnodige beperkingen opleggen aan doorontwikkeling. Het onderhavige initiatief is passend binnen de criteria omdat het louter de gebruiksmogelijkheden vergroot en daarmee geen grote nadelige invloed heeft op het milieu. Daarnaast zorgt de vergroting van de gebruiksmogelijkheden voor het kantoorpand niet voor de vestiging van een bedrijf met een dusdanige bedrijfsvoering, dat deze niet meer past binnen de kern. Het initiatief zorgt niet voor aantasting van de ruimtelijke structuur van Hilvarenbeek. Tenslotte wordt het woon- en leefklimaat door de onderhavige ontwikkeling niet aangetast. De in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk te maken functies zijn reeds aanwezig in het plangebied. Door een omissie in het vigerende bestemmingsplan is deze bedrijvigheid echter niet juridisch-

planologisch mogelijk gemaakt. De bestaande situatie zorgt niet voor aantasting van het woon- en leefklimaat; gesteld kan worden dat de onderhavige correctie niet van negatieve invloed is op het woon- en leefklimaat. De gemeente Hilvarenbeek hanteert tevens beleid voor werken in de wijk. Het beleid is er op gericht binnen de woonwijken voldoende mogelijkheden voor daarbij passende vormen van bedrijvigheid te behouden en nieuwe mogelijkheden voor daarbij passende bedrijfsomgevingen te ontwikkelen. De gemeente wil dat doen door het vastleggen binnen de kern dat vestiging van woonmilieuvriendelijke bedrijvigheid op plaatsen waar het ruimtelijk inpasbaar is, is toegestaan. De uitbreiding met een showroom en atelier kan worden aangemerkt als woonmilieuvriendelijke bedrijvigheid.

Naast het sectorale beleid bevat de Structuurvisie Hilvarenbeek ook ruimtelijk beleid voor de kernen. Daartoe is een gebiedstypologie opgesteld. Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebiedstype 'landschapsverbinder'. Gesteld wordt dat uitbreiding van bedrijvigheid en voorzieningen in deze gebieden niet gewenst is. Het onderhavige plan betreft niet een uitbreiding van bedrijvigheid, maar de legalisatie van op dit moment reeds aanwezige bedrijvigheid. Door het onderhavig plan wordt voorkomen dat het bestaande bedrijfspand aan de Lombartsstraat leeg komt te staan, waardoor de vitaliteit van de landschapsverbinder verminderd. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief passend is binnen het beleid van de gemeente Hilvarenbeek.

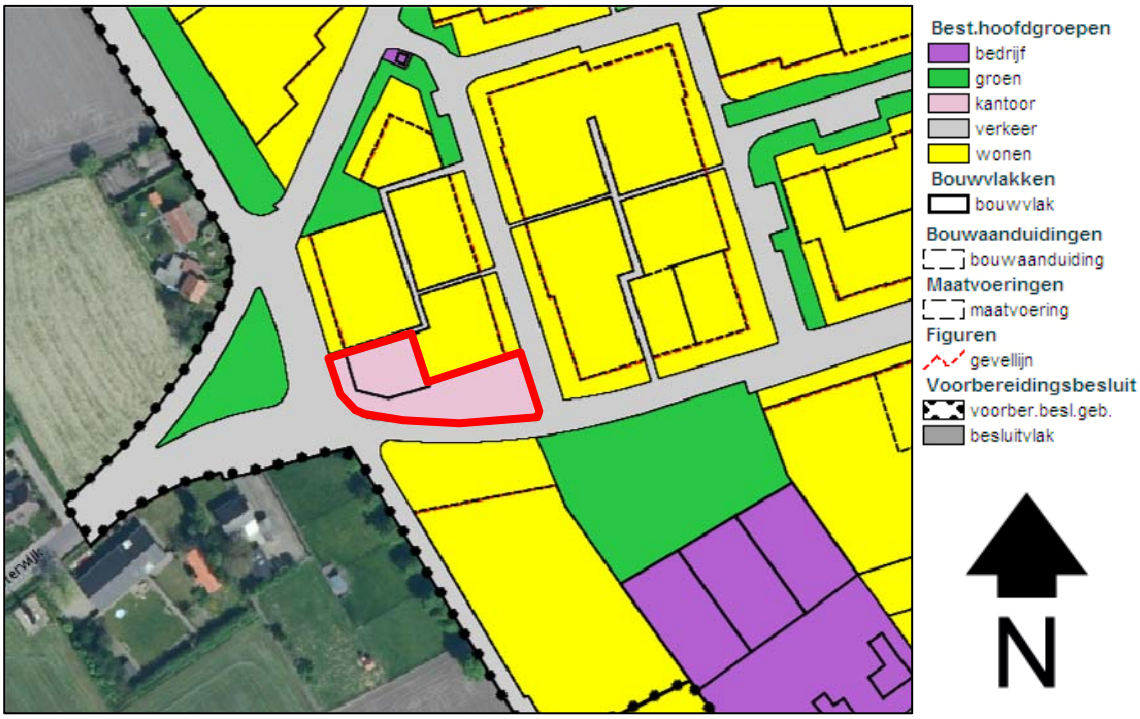


Uitsnede structuurvisiekaart Diessen. Het plangebied is weergegeven met een ster.

Bestemmingsplan Kern Diessen, 2009

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kern Diessen", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 2009. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor'. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de voor 'Kantoor'

aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, alsmede (bedrijfs)woningen met aan huis verbonden beroepen, erven, tuinen en terreinen, nutsvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, groen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. In tegenstelling tot het voorgaande bestemmingsplan "Kom Diessen" uit 1991 zijn showrooms en ateliers niet in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Het bestaande gebruik van het pand is, volgens het bestemmingsplan "Kom Diessen" uit 1991 in gebruik als kantoor, atelier en showroom. Gesteld kan worden dat het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de planologische situatie.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kern Diessen" uit 2009. Het plangebied, welke is aangegeven met een rode contour, kent de bestemming 'Kantoor'.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing Besluit m.e.r.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is 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 worden aanvullend op de bestaande bestemming 'Kantoor', nu tevens showrooms en ateliers mogelijk gemaakt. De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is 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..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Onderhavig ontwikkeling betreft een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing. Ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw aan de Lombartsstraat 22 dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wel

getoetst te worden aan een aantal uitvoeringsaspecten. Met de uitbreiding wordt aangesloten op de al reeds functionele structuur. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

5.2 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Onderhavige ontwikkeling betreft slechts een geringe functiewijziging, waardoor de bodem niet geroerd zal worden. De functiewijziging is dermate gering, het gaat om een lichte uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden, dat een nieuw bodemonderzoek met gewijzigde uitgangspunten niet nodig is. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.

5.3 Waterhuishouding

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro. Omdat het plangebied nagenoeg helemaal verhard is en in deze situatie geen wijziging optreedt op basis van het initiatief, zijn geen wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie te verwachten. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De onderhavige uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande kantoorgebouw zorgt niet voor een verandering van het artefactieel morfologisch patroon ter plaatse. Gesteld kan worden dat derhalve ook geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Omdat het initiatief slechts een functiewijziging betreft, vinden geen bodemingrepen plaats en is geen onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied kan worden gesteld dat louter bomen en lagere begroeiing aanwezig zijn. In deze situatie zullen geen veranderingen optreden. Alle groenvoorzieningen blijven gehandhaafd. Mochten er natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn dan worden deze met de functiewijziging niet geschaad. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaai nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaai;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

De Lombartsstraat en de Heuvelstraat kennen een snelheidsregime van maximaal 30 kilometer per uur. Derhalve is geen wettelijke onderzoekszone van kracht. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Door de functiewijziging van een kantoor (zie vigerend bestemmingsplan) naar een kantoor met daarbij een showroom en een atelier neemt de mogelijke milieuhinder vanuit het plangebied niet toe. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico’s die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met verstoringszones van vliegvelden.

Uit toetsing aan de Risicokaart Nederland blijkt dat In de omgeving zijn geen bedrijven en/of transportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied niet in een belemmeringenzone van een vliegveld.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.

5.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5.10 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen. Onderhavige ontwikkeling betreft de geringe uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een kantoorpand. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan "Kern Diessen" uit 2009.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* 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.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten
In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Groen
De openbare gronden binnen onderhavig plangebied zijn bestemd met een groenbestemming.

Kantoor
De bestemming 'Kantoor' uit het vigerende bestemmingsplan "Kern Diessen" uit 2009 wordt integraal overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden voor een showroom en een atelier uit het bestemmingplan "Kom Diessen" uit 1991 worden toegevoegd aan de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt bij de juridische regeling het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als uitgangspunt genomen.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met

betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen. Tenslotte komen in dit artikel de regels voor het ondergronds bouwen en de percentageregeling naar voren.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Tevens zijn regels opgenomen ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen toe te staan.

Algemene procedureregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan ‘Lombartsstraat 22, Diessen’.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Financiële haalbaarheid

De rol van de gemeente is beperkt tot het verlenen van juridisch-planologische medewerking aan de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

Vooroverleg
Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en de Provincie Noord-Brabant. Beide partijen hebben laten weten geen inhoudelijke bezwaren te hebben tegen onderhavig plan. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Zienswijzen
Onderhavig bestemmingsplan heeft als ontwerpbestemmingsplan vanaf 20 juli 2012 voor de duur van zes weken tervisie gelegen. Tijdens deze tervisielegging zijn geen zienswijzen binnen gekomen.