

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING JULIANASTRAAT 37-39 DIESSEN



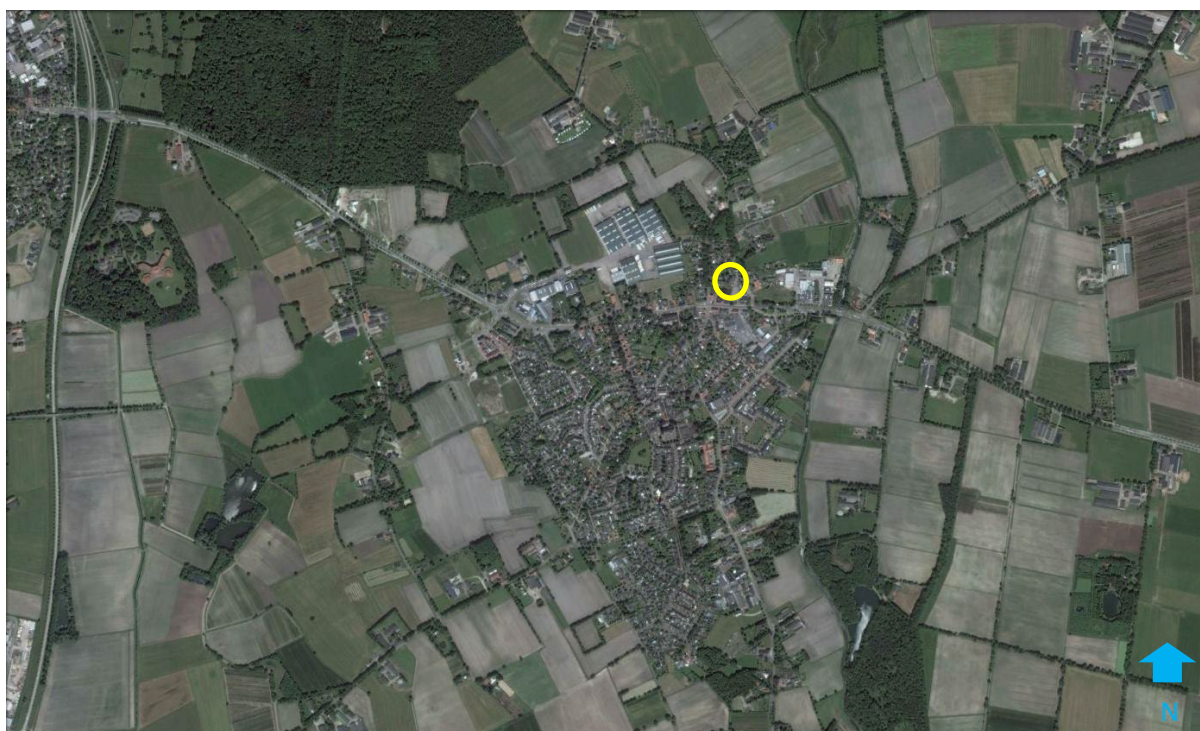
Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Julianastraat 37-39 Diessen
Kern:	Diessen
Gemeente:	Hilvarenbeek
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0798. OVJulianastr3739-ON01
Project:	16-119
Datum:	27 augustus 2021
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Eigenaren
Informatie mede afkomstig van:	Van Asten Doomen Architecten, BK Ingenieurs, Bodex, M-Tech

Separate bijlagen:

1. Verkennend onderzoek Julianastraat 37-39 te Diessen, BK, maart 2016.
2. Aanvullend vooronderzoek en verkennend onderzoek asbest, Bodex, 27 augustus 2021.
3. Wateradvies, Waterschap De Dommel, PM.
4. Parkeerbalans, Van Kerkhoff Maatwerk, augustus 2021.
5. Stikstofberekening Julianastraat 37-39 Diessen, Van Kerkhoff Maatwerk, augustus 2021.
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, M-Tech, april 2021.
7. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, M-Tech, juni 2021.
8. Standaard advies 2020 inclusief verantwoording groepsrisico, Brandweer, december 2020.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	7
H2. Bestaande en beoogde situatie	8
2.1 Historie	8
2.2 Beschrijving planlocatie	9
2.3 Beoogde situatie	10
2.4 Stedenbouwkundig plan	10
2.5 Beeldkwaliteit	11
H3. Toetsing aan beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
H4. Toetsing aan planvormingsaspecten	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Bodem	20
4.3 Landschap en cultuurhistorie	20
4.4 Water	22
4.5 Verkeer en parkeren	23
4.6 Natuur: gebiedsbescherming	25
4.7 Natuur: soortbescherming	27
4.8 Milieuzonering	27
4.9 Geluid	28
4.10 Luchtkwaliteit	29
4.11 Externe veiligheid	29
4.12 Kabels en leidingen	31
4.13 M.e.r.-beoordeling	31
H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.1 Economische uitvoerbaarheid	32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32



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 28 september 2017 heeft de gemeente Hilvarenbeek op verzoek van de nieuwe eigenaren een nieuw bestemmingsplan voor het perceel vastgesteld.

In het bestemmingsplan is geregeld dat het bestaande horecapand als woning gebruikt mag worden in combinatie met andere passende functies, zoals kantoorachtige ruimte of kleinschalige bedrijfsruimten. Horeca is niet toegestaan en detailhandel alleen als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 100 m². Op het parkeerterrein naast het horecapand mogen twee extra woningen worden gebouwd met een aan huis gebonden bedrijf van maximaal 170 m².

Voorwaarde is dat het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Hilvarenbeek en dat er per woning maximaal één uitrit op de Julianastraat wordt gesitueerd. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Bij de ontwikkeling van de panden is gebleken dat er weinig behoefte bestaat aan niet-woonfuncties. Verder blijkt uit woonbehoefteonderzoek dat het in Diessen juist ontbreekt aan kleinere eenheden voor starters en aan nultredenwoningen voor ouderen. De eigenaren hebben daarop de gemeente Hilvarenbeek verzocht een alternatief plan uit te werken waarbij in de drie reeds toegestane volumes per volume vier kleinere wooneenheden kunnen worden gesitueerd, gericht op starters en senioren in Diessen. De gemeente Hilvarenbeek heeft op 21 oktober 2020 aangegeven in principe bereid te zijn 12 eenheden toe te staan onder de voorwaarde dat er geen andere bedrijfsmatige functies dan aan-huis-gebonden beroepen mogelijk zijn. Om die reden is afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

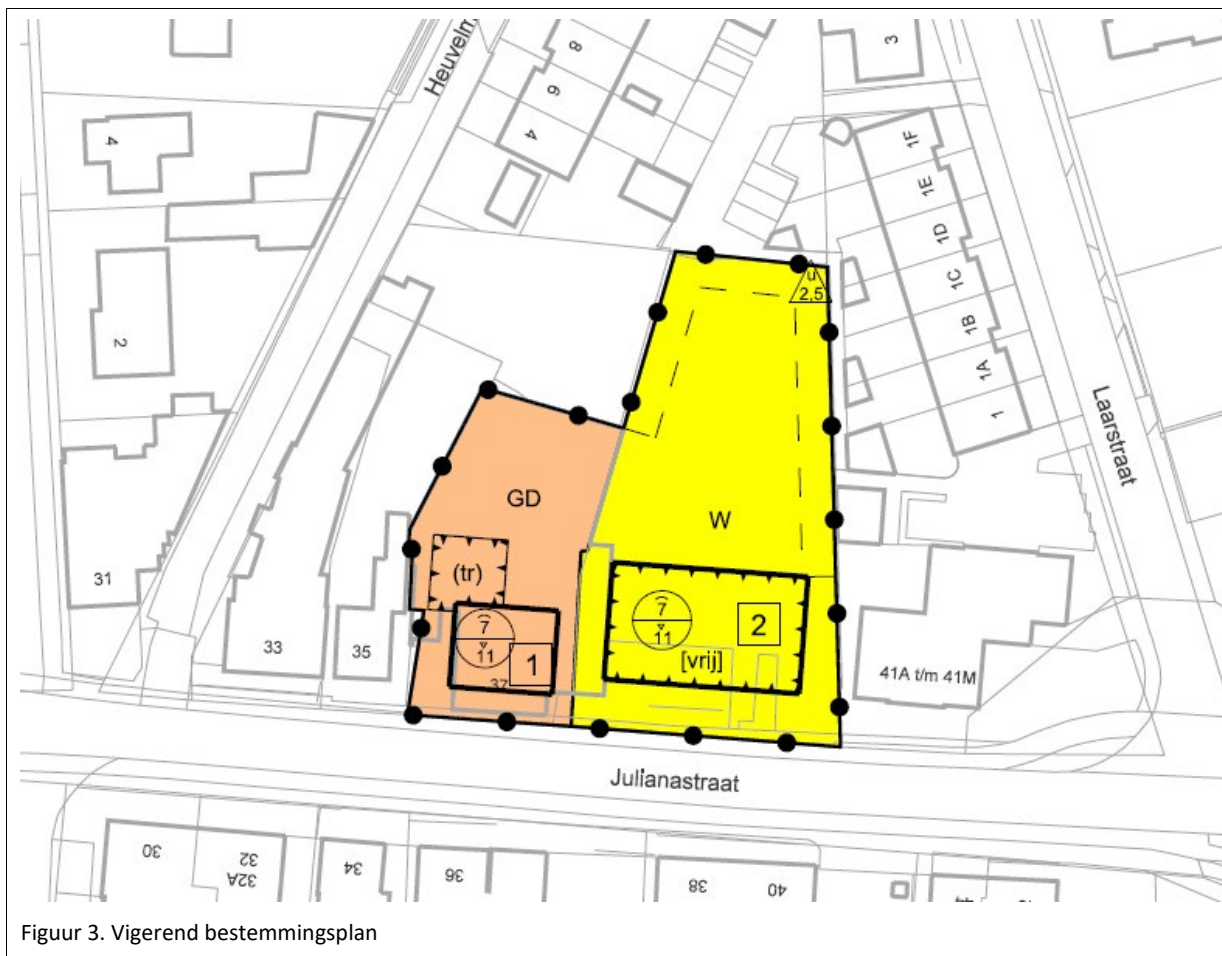
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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 “Julianastraat 37-39”, vastgesteld op 28 september 2017. In dit bestemmingsplan heeft perceel C3637 de bestemming “Gemengd” en perceel C3705 de bestemming “Wonen”. Figuur 3 toont de uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Het aantal woningen is in het bestemmingsplan gemaximeerd tot 3. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 7 en 11 meter. In de bestemming Gemengd is geregeld dat de bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, maar is voor het realiseren van een dakterras – mede met het oog op privacy naar de burens – een specifieke bouwaanduiding gebruikt. In de bestemming Wonen is op de grens met de aangrenzende percelen een maximale bouwhoogte van 2,5 meter gebruikt.

1.4 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen, het uitvoeren van werken als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de onderlegger onder de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

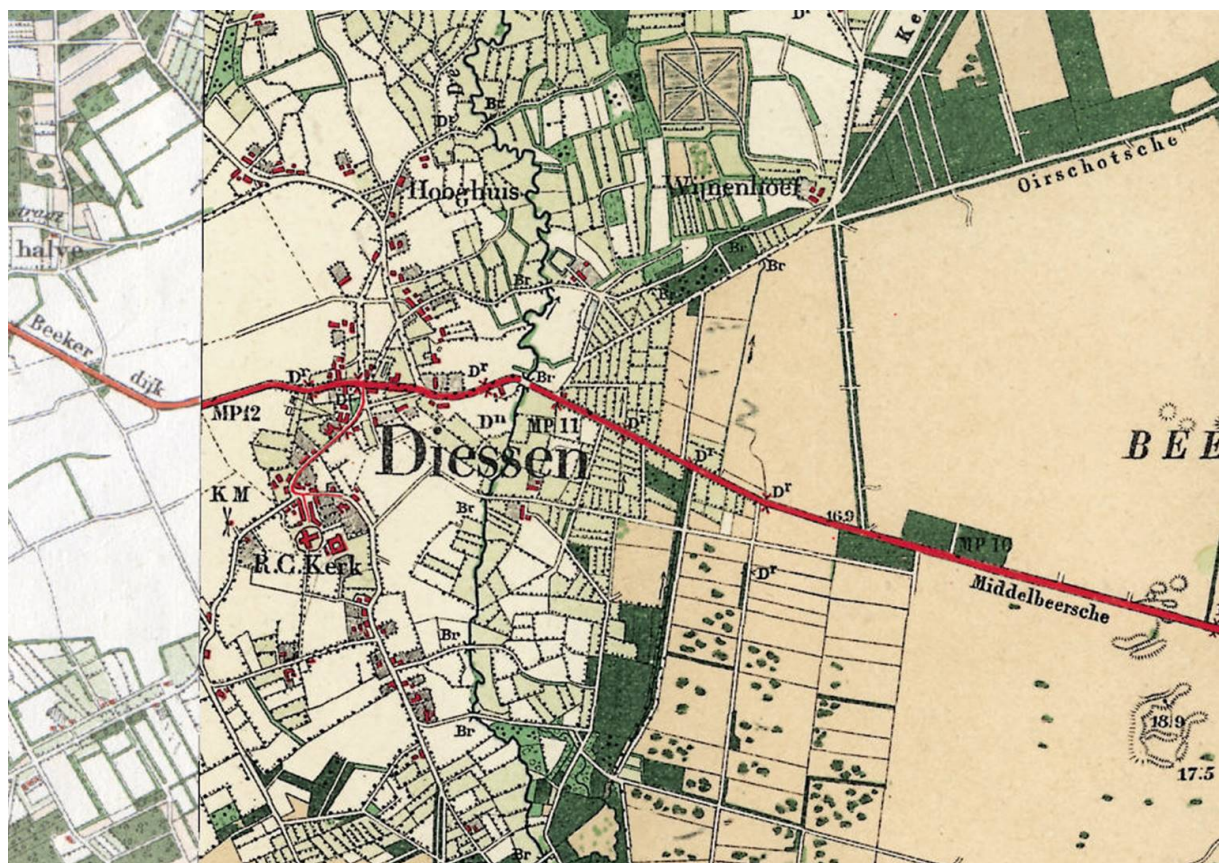
1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van de ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Bestaande en beoogde 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. Later 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. Aan de westzijde is de toegang tot de bovenwoning en de dubbele garage gesitueerd.

2.3 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie wordt het plangebied verdeeld in drie kavels voor 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. Op elke kavel worden vier wooneenheden (beneden- en bovenwoningen) toegestaan.

2.4 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied gaat uit van drie kavels met drie losse hoofdgebouwen. Het bestaande gebouw staat op circa 3 meter van de erfgrans langs de Julianastraat en de nieuwe gebouwen staan circa 1½ meter verder naar achteren, zodat er sprake kan zijn van een groen in te richten voortuin.



Figuur 7. Bebouwingsvoorstel (Van Asten Doomen Architecten)

Het bestaande gebouw wordt verdeeld in drie wooneenheden op de begane grond en één bovenwoning. Twee wooneenheden op de begane grond en de bovenwoning worden ontsloten ter plaatse van de bestaande toegang aan de zijde van nummer 35. De meest oostelijk gelegen wooneenheid op de begane grond krijgt een eigen terug gelegen voordeur aan de Julianastraat in de bestaande uitbouw.

De nieuwe gebouwen worden verdeeld in twee appartementen op de begane grond, één appartement op de verdieping en één appartement onder de kap. De woonkamers van alle vier appartementen zijn gericht op de Julianastraat. Op de begane grond bevindt één appartement zich

grotendeels in een eenlaagse uitbouw achter de hoofdvorm; deze eenlaagse uitbouw steekt uit naar de belendende percelen en een privétuin zorgt voor aansluiting naar de Julianastraat.

Tussen de twee nieuwe gebouwen wordt een toegang tot het achterterrein gecreëerd, waar het parkeren is gesitueerd alsmede de toegang tot de bergingen. Parkeren aan de straatzijde is niet toegestaan. De bergingen zijn gesitueerd achter nummer 37. Van de voormalige zaal wordt het achterste deel onderverdeeld in de bergingen die bereikbaar zijn via het parkeerterrein. Een deel van de zaal achter de oorspronkelijke achtergevel wordt verwijderd (waarbij de fundering gehandhaafd blijft) en dient als buitenruimte (patio) voor de wooneenheden in het bestaande pand.

In figuur 7 is het bebouwingsvoorstel gevisualiseerd.

2.5 Beeldkwaliteit

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is getoetst aan de redelijke eisen van welstand. In figuur 8 worden gevelbeelden aan de Julianastraat getoond. Leidend is de inpassing van de nieuwe bouwvolumes in het lint van de Julianastraat. Daarbij is gekozen voor drie afzonderlijk herkenbare hoofdvolumes en een groene aankleding van het voorterrein. Bewust is gekozen voor een afwijkende kleurstelling van de nieuwe gebouwen ten opzichte van de lichte kleurstelling van het bestaande pand en het naastgelegen pand.

In het voorterrein wordt nadrukkelijk gezocht naar eenheid in het beeld langs de Julianastraat in de vorm van een rustig groen tuinbeeld tot aan de voorgevels. Eén centrale toegang tot het achterterrein, waar het parkeren plaatsvindt, draagt bij aan de rust die slechts onderbroken wordt door een voetpad naar de nieuwe voordeur in het bestaande pand.

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. De bomen komen in het voorterrein van het nieuwe woongebouw te staan, zo blijkt uit figuur 7.



Figuur 8. Gevelvoorstel (Van Asten Doomen Architecten)

H3. Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie gaat in op de nationale opgave om een goede leefomgevingskwaliteit te realiseren. Staand beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het ruimtelijke en mobiliteitsspoor op rijksniveau, maakt daar integraal deel van uit. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op een verandering van het programma op een perceel binnen het stedelijk gebied en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Op grond van het Barro ligt het plangebied in het radarverstoringgebied van vliegbases Volkel en Woensdrecht. In het radarverstoringgebied stelt het Rijk eisen aan de objecten met een hoogte van meer dan 65 meter. In het plan worden dergelijke objecten (bijvoorbeeld windturbines) niet mogelijk gemaakt. De afweging vindt verder decentraal plaats.

Besluit ruimtelijke ordening

De in de SVIR geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (i.c. de ruimtelijke onderbouwing), bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting (i.c. de ruimtelijke onderbouwing) een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

In dit geval is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat volgens vaste jurisprudentie sprake is van een stedelijke ontwikkeling die "ladderplichtig" is voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen. In dit geval neemt het aantal woningen op de locatie toe met 11 woningen ten opzichte van de huidige situatie (er is reeds sprake van een bovenwoning in het bestaande pand) en met 9 woningen ten opzichte van de planologische situatie (volgens het vigerende bestemmingsplan mogen er 3 woningen gerealiseerd worden. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevings-kwaliteit centraal. De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van energietransitie, wil klimaatproof zijn, wil uitgroeien tot een slimme netwerkstad en wil een top kennis- en innovatieregio blijven.

De doelstelling voor de *energietransitie* is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om uitstoot van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren. De transformatie van het plangebied biedt kansen om energieneutraal te ontwikkelen.

Klimaatproof betekent dat beter omgegaan moet worden met de gevolgen van toenemende extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied en is volledig verhard. De transformatie zorgt voor een (beperkte) vermindering van de verharding.

Een *slimme netwerkstad* bestaat uit het versterken van het centrale stedelijke netwerk en het zorgdragen voor vitaliteit van krimpgebieden. De provincie wil een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave, gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval gaat het om de transformatie van bestaand stedelijk gebied in Diessen, waarmee een zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd.

De provincie wil een *top kennis- en innovatieregio* blijven. Daarvoor is een omslag nodig naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt. De omslag is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Regels moeten daarin geen belemmering vormen. Er zijn geen directe relaties met de planvorming.

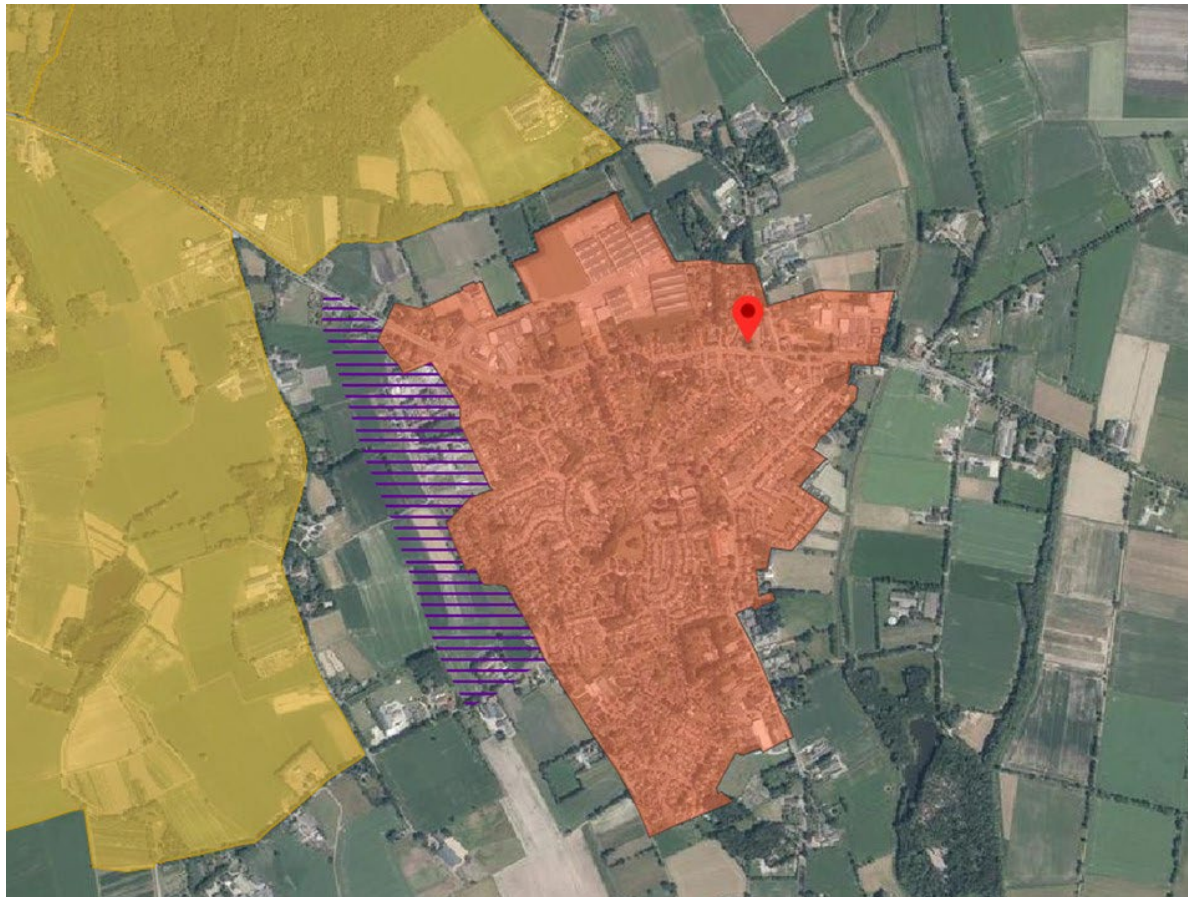
Structuurvisie ruimtelijke ordening

Na het vaststellen van de Brabantse Omgevingsvisie zal een doorvertaling gemaakt moeten worden in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Daarmee is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 19 maart 2014 in werking is getreden, nog steeds van belang. 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 Interim omgevingsverordening.



Figuur 9. Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening met indicatie ligging plangebied

Interim omgevingsverordening

In de Interim omgevingsverordening, een beleidsneutrale overstap vanuit de eerdere Verordening ruimte, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Sowieso moet voldaan worden aan de algemene zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit uit artikel 3.5 tot en met 3.8.

In artikel 3.5 is opgenomen dat een ruimtelijk onderbouwing invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervan is sprake, want:
 1. de toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing;

2. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat het initiatief geen stedelijke ontwikkeling betreft;
 3. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering. De beoordeling vindt plaats in hoofdstuk 4 met aandacht voor mogelijke effecten op ondergrond, netwerken en milieu. Hieruit blijkt dat de waarden door het initiatief niet geraakt worden.
- c. meerwaardecreatie. De ontwikkeling is beperkt, zodat er geen sprake is van koppelingen met andere initiatieven.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied dat in figuur 9 rood is afgebeeld.

De Interim omgevingsverordening stelt in het bestaande stedelijk gebied de voorwaarde dat een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in nieuwbouw van woningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. De regionale afspraken komen aan de orde in paragraaf 3.3.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling:

1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving,
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden,
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een verouderde stedelijke locatie, waar nieuwe woningen worden ingepast in een omgeving die al grotendeels een woonfunctie heeft en die op korte afstand van de voorzieningen in Diessen gelegen is.

Andere aanduidingen die voortvloeien uit de Interim omgevingsverordening zijn niet van toepassing op het plangebied.

3.3 Regionaal beleid

De regio Hart van Brabant die voor het woonbeleid ook Hilvarenbeek omvat, heeft in november 2020 het perspectief op wonen en woningbouw 2021 uitgebracht. In het perspectief is – ook specifiek voor Hilvarenbeek – de provinciale woningbouwprognose geconfronteerd met de planvoorraad. De gegevens zijn overgenomen in onderstaande tabellen.

Gebied	# woningen 2020	# woningen 2030	Groei 2020-2030	Groei per jaar
Gemeente Hilvarenbeek	6.725	7.295	570	57
Regio Hart van Brabant	184.080	205.675	21.595	2.160

Provinciale woningbouwprognose 2020

Gebied	planvoorraad 2020-2029	Waarvan		
		eengezins	meergezins	nultreden
Gemeente Hilvarenbeek	755	672	83	292
Regio Hart van Brabant	19.875	9.821	9.881	11.622

Planvoorraad 2020-2029

Uit de tabellen blijkt dat het aantal woningen dat in Hilvarenbeek gepland staat, in kwantitatieve zin de provinciale prognoses voor Hilvarenbeek overschrijdt. Deze woningen dragen wel bij aan de regionale behoefte. In de planvoorraad zijn alle initiatieven uit het uitvoeringsprogramma opgenomen, ook de plannen die nog in een heel vroeg stadium verkeren en waarvan de precieze invulling zowel qua aantallen als qua woningtypen, nog onzeker is. Het programma voor de komende 5 jaar komt overeen met de kwalitatieve verdeling van het streefprogramma zoals dat bij de woonvisie is vastgesteld.

Het streven is gericht op het realiseren van meer nultredenwoningen en appartementen. De beoogde invulling op de locatie Julianastraat voldoet aan dat streven. Het project is dan ook passend binnen de regionale afspraken.

3.4 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 aandacht besteed aan het voorkomen van grote schaalverschillen en het individueel karakter van het straatbeeld. Aan de CROW-normen voor parkeren (inmiddels vastgelegd in het parkeerbeleidsplan) wordt tegemoetgekomen; zie daarvoor paragraaf 5.8.

Woonvisie Hilvarenbeek

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad de woonvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de woonvisie komen vier gezamenlijk vastgestelde duidelijke speerpunten voor het woonbeleid aan de orde, te weten:

1. Inspelen op de grote woningvraag: De gemeente Hilvarenbeek is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Dat weten niet alleen de eigen inwoners, maar ook woningzoekenden in de regio. De woningvraag is daardoor groter dan het aanbod. Daarom is het belangrijk om de woningproductie te versnellen en te vergroten, vooral voor de marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn in de gemeente: betaalbare woonruimte voor starters en levensloopgeschikte woningen.
2. Voldoende betaalbare huurwoningen: Voor alle inkomensgroepen moeten er voldoende mogelijkheden zijn om een passende woning te vinden. Voor mensen met een laag inkomen is het van belang dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn in de gemeente;
3. Aanpak bestaande woningvoorraad: Om als gemeente aantrekkelijk te blijven voor mensen is het van belang om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Daarbij gaat het om levensloopbestendigheid, energiezuinigheid en courantheid van woningtypen.
4. Wonen met zorg: De gemeente Hilvarenbeek vergrijst. Het aantal ouderen neemt de komende jaren verder toe. Daarnaast wonen ouderen en mensen met een zorgvraag steeds langer zelfstandig. Het streven is een inclusieve woonomgeving. Dit houdt in dat er voor iedereen, zowel met als zonder zorgvraag, passend woningaanbod in de gemeente te vinden is. Het betekent vooral voldoende levensloopgeschikte woningen.

Specifiek voor de kern Diessen, waar zowel jong als oud graag woont vanwege de aanwezige voorzieningen en een actief verenigingsleven, zijn de volgende speerpunten geformuleerd. In de eerste plaats moet er meer woningaanbod komen voor ouderen en andere mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig (moeten) wonen. Veel ouderen zijn gecharmeerd van het 'hofjeswonen nieuwe stijl'. Belangrijk is daarbij om deze concepten niet alleen op de doelgroep 'ouderen' te richten, maar vooral een mix van verschillende doelgroepen (jong en oud) te creëren. Starters in Diessen zijn in de eerste plaats op zoek naar een betaalbare koopwoning (< €250.000). Eventueel kan middeldure huur een alternatief zijn voor starters, maar dit aanbod is nu niet of nauwelijks aanwezig in Diessen.

Woningbouwlocaties in de buurt van het centrum zijn gewild (met name bij senioren). Daarom kan niet worden volstaan met alleen traditionele grondgebonden woningen. Er mag best wat ruimte zijn voor appartementen met meerdere lagen. Maar dat moet wel passen bij de schaal van het dorp Diessen en de specifieke plek; het dorpse woonmilieu moet wel gewaarborgd blijven.

De vraag naar sociale huur is beperkt. Voor veel inwoners is dat segment eerder een noodoplossing, als kopen niet mogelijk blijkt te zijn. Voor deze doelgroep is het van belang dat in de grotere nieuwbouwlocaties een minimumpercentage aan sociale huur wordt gerealiseerd, om voldoende differentiatie in het woningaanbod te krijgen.

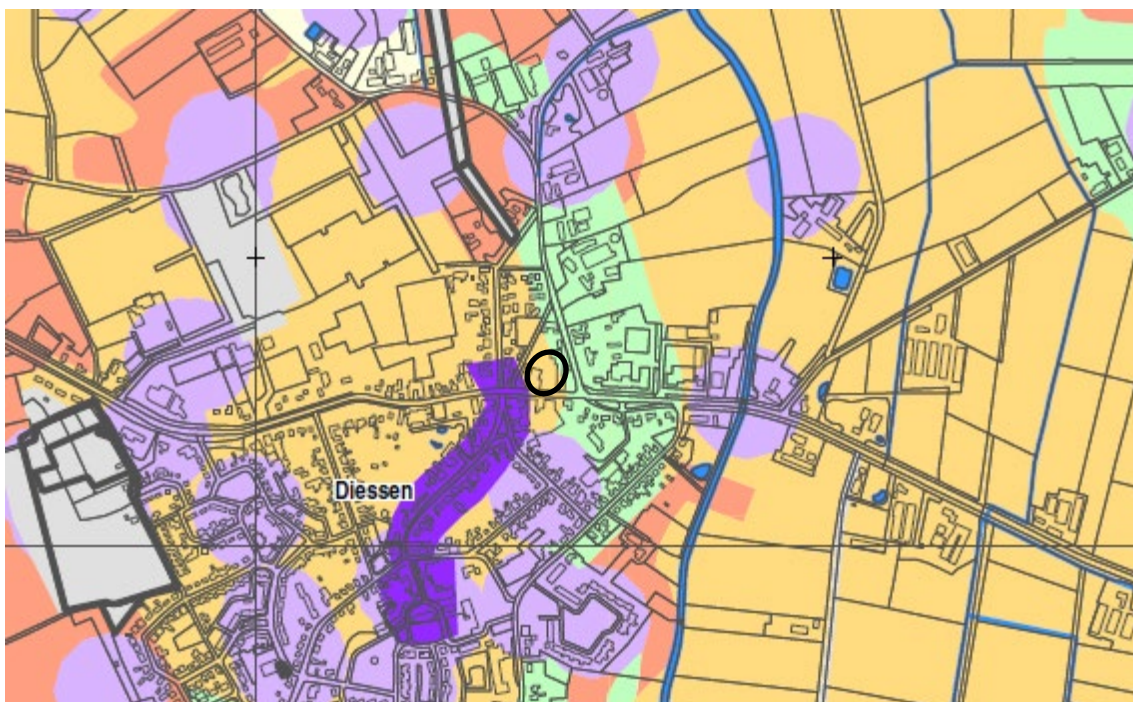
De locatie Julianastraat 37-39 ligt in het centrum van Diessen. Door de locatie geschikt te maken voor senioren (7 begane grondappartementen) en voor starters (4 appartementen zonder lift in de middeldure huur) past het aanbod uitstekend op de vraag.

H4. Toetsing planvormingsaspecten

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen op het gebied van archeologie maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de ruimtelijke onderbouwing "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 het archeologiebeleid 'Verborgen tussen het groen' vastgesteld. Hierin is de archeologische verwachtingswaarde voor het gehele gemeentelijke grondgebied in kaart gebracht. 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 aanvraag voor een omgevingsvergunning.



Figuur 10. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Hilvarenbeek

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

4.2 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 aparte bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning 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 al in 2018 beoordeeld en voldoende bevonden voor de bestemmingswijziging. In de beoordeling zijn enkele methodische punten aangehaald (mede gericht op het historisch vooronderzoek) en is geadviseerd te motiveren waarom de olie-vetafscheider niet als aparte deellocaties is onderzocht en de puinfundering te onderzoeken op asbest.

De olie-vetafscheider ligt op een plek die niet wordt aangepast; het betreft de oprit van het bestaande te handhaven pand dat als parkeervak in gebruik blijft. Er vinden ter plaatse geen bodemroerende activiteiten plaats. Los daarvan is het een olie-vetafscheider en geen benzineafscheider, zodat er geen risico is op een mobiele verontreiniging. Het is gelet op het plan niet nodig deze locatie apart te onderzoeken.

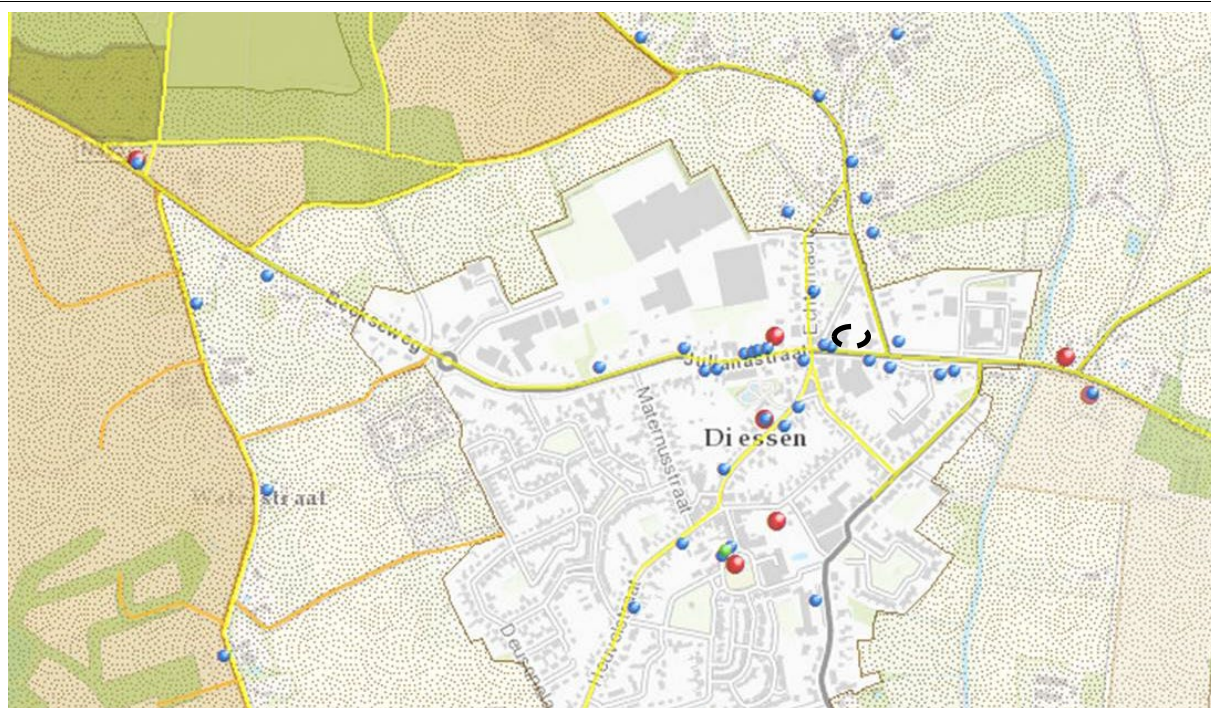
Het grootste deel van de bebouwing op de locatie blijft bestaan. Alleen delen van de voormalige zaal van het horecapand worden gesloopt. Daarbij blijft echter de fundering gehandhaafd zodat er geen bodemroerende activiteiten plaatsvinden. Uitbreiding van het bodemonderzoek naar deze locatie is daarom niet nodig.

Ten opzichte van de beoordeelde situatie in 2018 verandert er niet veel. Desondanks is een extra onderzoek uitgevoerd, waarin het historisch vooronderzoek is aangescherpt, zodat er een compleet beeld bestaat. Het onderzoek is als aparte bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen. Er is geen aanleiding gevonden om aan de resultaten van het bodemonderzoek uit 2016 te twijfelen en er is geen asbest aangetoond in de bodem onder de parkeerplaats.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 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.



Figuur 11. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant



Figuur 12. Uitsnede cultuurhistoriekaart gemeente Hilvarenbeek

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 'plaatse' 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.

In het landschapsonwikkelingsplan 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.

4.4 Water

Beleid

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregels is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

De grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is vanaf 1 april 2021 verlaagd van 2.000 m² naar 500 m². Voor woningbouwplannen kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist.

De zorgplicht voor hemel- en grondwater berust bij de perceelseigenaar. Die moet het hemelwater in eerste instantie op het eigen perceel verwerken. Bij woningbouwontwikkelingen wordt getracht een betere onderbouwing te krijgen van de bouwplannen in relatie tot optredende grondwaterstanden. De laatste jaren streeft de gemeente Hilvarenbeek ook naar het afkoppelen van hemelwater van het vuile rioolwater bij de uitvoering van rioolvervangingen. Om wateroverlast te voorkomen is het ook nodig om maatregelen tot het vasthouden van hemelwater te nemen. Het beleid is opgenomen in het 'Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek' dat als bijlage bij het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is vastgesteld.

In het beleid is het beleid vanuit de Keur aangescherpt. Er is een verplichting tot compensatie van alle nieuwe verharde oppervlakten, zonder dat gesloopt oppervlak van het te compenseren oppervlak wordt afgetrokken. De compensatieberging bedraagt minimaal 30 mm per m² nieuw verhard oppervlak.

Veiligheid en bescherming

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.

Hemelwater

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 zelfs af.

Omdat de waterhuishouding onafhankelijk van de bestaande situatie, wordt beschouwd, is in dit geval is er sprake van nieuwe verharding of bebouwing op de twee percelen ter plaatse van het parkeerterrein. Het bestaande pand 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 wordt een infiltratieriool onder het parkeerterrein gelegd. Het hemelwater op de daken van de nieuwe panden is aangesloten op dit infiltratieriool. Oppervlaktewater in de nabijheid om overtollig hemelwater naar af te voeren is niet aanwezig. Derhalve wordt een overstort gerealiseerd op de reeds aanwezige rioolbuis die vanuit het achterterrein verbonden is met de riolering onder de Julianastraat.

Huishoudelijk afvalwater

Huishoudelijk afvalwater van nummer 37 blijft aangesloten op de riolering onder de Julianastraat. Deze situatie verandert niet door de verbouwing. Het huishoudelijk afvalwater vanuit de te bouwen nieuwe woongebouwen op nummer 39 wordt – gescheiden van het hemelwater - eveneens aangesloten op de riolering.

Waterkwaliteit

Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Wateradvies

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd. Het wateradvies wordt als aparte bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

4.5 Verkeer en parkeren

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. De basis voor

het bepalen van de parkeernormen staat in de CROW-publicatie 317, 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018). 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. In dit geval wordt gerekend met het maximum van de bandbreedte.

Type functie	Aantal	Minimaal	Maximaal	Per	Totaal
Koop appartement midden	2	1,5	2,3	Appartement	4,6
Koop appartement goedkoop	4	1,2	2,0	Appartement	8,0
Huur appartement midden/goedkoop	6	1,0	1,8	Appartement	10,8
Totaal					23,4

Figuur 13. Parkeernormen

De parkeernormen die op het plangebied van toepassing zijn, zijn opgenomen in figuur 13. Uitgaande van de maximale parkeernorm bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen 23,4. In het stedenbouwkundig plan zijn 24 parkeerplaatsen ingetekend, zodat de parkeerbalans sluitend is (figuur 14). De parkeerbalans is als aparte bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen.



Figuur 14. Parkeerplaatsen (Van Asten Doomen Architecten)

Op basis van kentallen uit dezelfde CROW-uitgave is ook de maximale verkeersgeneratie te berekenen. In figuur 15 zijn de kentallen opgenomen. Daaruit blijkt dat zonder aftrek van de bestaande situatie of de huidige planologische situatie maximaal 64 motorvoertuigbewegingen per etmaal van en naar het plangebied verwacht mogen worden. Ten opzichte van een verkeersintensiteit op de Julianastraat van ruim 8.000 motorvoertuigen per etmaal is dit een verwaarloosbare bijdrage, die eenvoudig afgewikkeld kan worden. Doordat de uitrit overzichtelijk vorm is gegeven, wordt ook de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Type functie	Aantal	Minimaal	Maximaal	Per	Totaal
Koop appartement midden	2	5,6	6,4	Appartement	12,8
Koop appartement goedkoop	4	5,2	6,0	Appartement	24,0
Huur appartement midden/goedkoop	6	3,7	4,5	Appartement	27,0
Totaal					63,8

Figuur 15. Verkeersgeneratie

4.6 Natuur: gebiedsbescherming

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 Mispelindsche Heide, de Netterselsche 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. 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 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 niet 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 16). Ook andere delen van Natura 2000 liggen op grotere afstand. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou op die afstand aan de orde kunnen zijn. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat er geen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.



Figuur 16. NatuurNetwerk met beekdal van de Reusel

In eerste aanleg wordt onafhankelijk van de bestaande situatie getoetst of de beoogde situatie en/of de realisatiefase leidt tot een significante toename van stikstof op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Pas als er sprake is van een dergelijke significante toename wordt ook de referentiesituatie in de beschouwing betrokken.

Bij woningbouwprojecten kan stikstof vrijkomen op grond van drie mogelijke bronnen:

- A. De toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie met gemotoriseerd vervoer;
- B. De verwarming en koeling van woningen met gas (of olie);
- C. Bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld aan- en afvoer van materiaal of grondverzet.

In de beoogde situatie, zonder rekening te houden met de referentiesituatie:

- A. Is het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning met gemotoriseerd vervoer gelijk aan de verkeersgeneratie zoals berekend in paragraaf 4.5, te weten 64 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze bewegingen worden gerekend tot aan het punt waar de bewegingen opgaan in het heersende verkeersbeeld, in dit geval op de N395.
- B. Verandert er qua ruimteverwarming niets, het bestaande gebouw wordt veel beter geïsoleerd en de nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd. Per saldo leidt de ruimteverwarming niet tot stikstofuitstoot.
- C. Worden voor de verbouwing van nummer 37 en de bouw van de nieuwe woongebouwen op nummer 39 tijdelijk bouwwerkzaamheden verricht die leiden tot een tijdelijke toename van stikstofuitstoot door vervoer van en naar de bouwlocatie en door het gebruik van materieel op de bouwlocatie. De bouwwerkzaamheden duren zeker minder dan twee jaar, zodat er sprake is van een tijdelijk effect. Op grond van de Wet tot wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) mag de stikstofuitstoot in de realisatiefase van het project achterwege gelaten worden.

De relevante gegevens als benoemd onder A zijn ingevoerd in de Aeries calculator als lijnbron. De uitgangspunten voor de berekening en de resultaten van de Aeriesberekening zijn opgenomen in een aparte bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

4.7 Natuur: soortbescherming

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 gedeeltelijk blijven staan met uitzondering van een uitsnede in het gebouw, waar de buitenruimte voor de te realiseren grondgebonden appartementen beoogd is. De eenlaagse uitbouw is als gevolg van de gebruikte materialen niet geschikt voor beschermde dieren- en plantensoorten. Verder staan in het gebied twee bomen die gehandhaafd blijven.

De beperkte betekenis van het perceel voor beschermde flora en fauna blijft derhalve 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.

4.8 Milieuzonering

Er wordt een gevoelige functie toegevoegd op deze locatie. Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het plangebied aan woonbestemmingen. Ten noorden van nummer 37 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 30 meter tot een gevoelige functie, waaronder wonen, aanhouden.

Deze afstand geldt voor een rustige woonwijk. Er is op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering echter sprake van een gemengd gebied. Onder een gemengd gebied wordt in deze uitgave onder meer 'een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten' gezien. Daarvan is de Julianastraat in Diessen bij uitstek een voorbeeld, gelet op het feit dat tussen de kruising met de Echternachstraat en de Laarstraat over een afstand van minder dan 150 meter de volgende functies aan de Julianastraat gevestigd zijn: supermarkt, modezaak, horecazaak, bakkerij, grondgebonden woningen en zorgappartementen en tot voor kort nog een autobedrijf. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. Omdat externe veiligheid geen rol speelt, mag de afstand tot milieucategorie 2 beoordeeld worden op 10 meter.

De afstand tot de bedrijfsfuncties aan de zuidzijde van de Julianastraat bedraagt meer dan 10 meter. De bedrijfsbestemming aan de noordzijde aan de Heuvelmansstraat wordt al omgeven door woonbestemmingen, zodat de afwijking van het bestemmingsplan niet leidt tot inperking van rechten. De voorziene activiteiten zijn uitstekend inpasbaar in het gebied. Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.9 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de herontwikkeling van het plangebied. Dit akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een bestemmingsplanprocedure. Het akoestisch onderzoek (M-Tech, 23 april 2021) is in een aparte bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen. Alleen de Julianastraat, die formeel onder de Wet geluidhinder valt, is daarin beschouwd. 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+.

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 63 dB voor de nieuwe gebouwen. 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, worden hogere grenswaarden aangevraagd.

Voor de drie woongebouwen wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. 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" is een gevelberekening gevoegd (M-Tech, 30 juni 2021), waarbij de benodigde geluidwerende voorzieningen zijn aangegeven. Dit heeft betrekking op beglazing. Door toepassing van deze geluidwering wordt aan de eis voor karakteristieke geluidwerende voorzieningen, zoals vermeld is in het bouwbesluit voldaan.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, nu een open verhard vlak aan de Julianastraat wordt ingevuld met bebouwing die dempend werkt op de achtergelegen woonbebouwing aan de Heuvelmansstraat en de Laarstraat. Het verkeer in die straten met een maximum snelheid 30 km/u heeft geen invloed op de nieuwbouw, nu de bestaande woonbebouwing een afschermende werking heeft op de nieuwbouw. Er wordt derhalve een geluidsluwer gebied gerealiseerd, waartoe aan de voorzijde van de nieuwbouw hogere waarden worden verleend.

4.10 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.

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten.

Onderstaand een overzicht voor de locatie Julianastraat:

Stof	Eenheid	Jaar	Waarde	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	2020	10,47	40
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	2020	15,53	40
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	2020	8,76	20/25

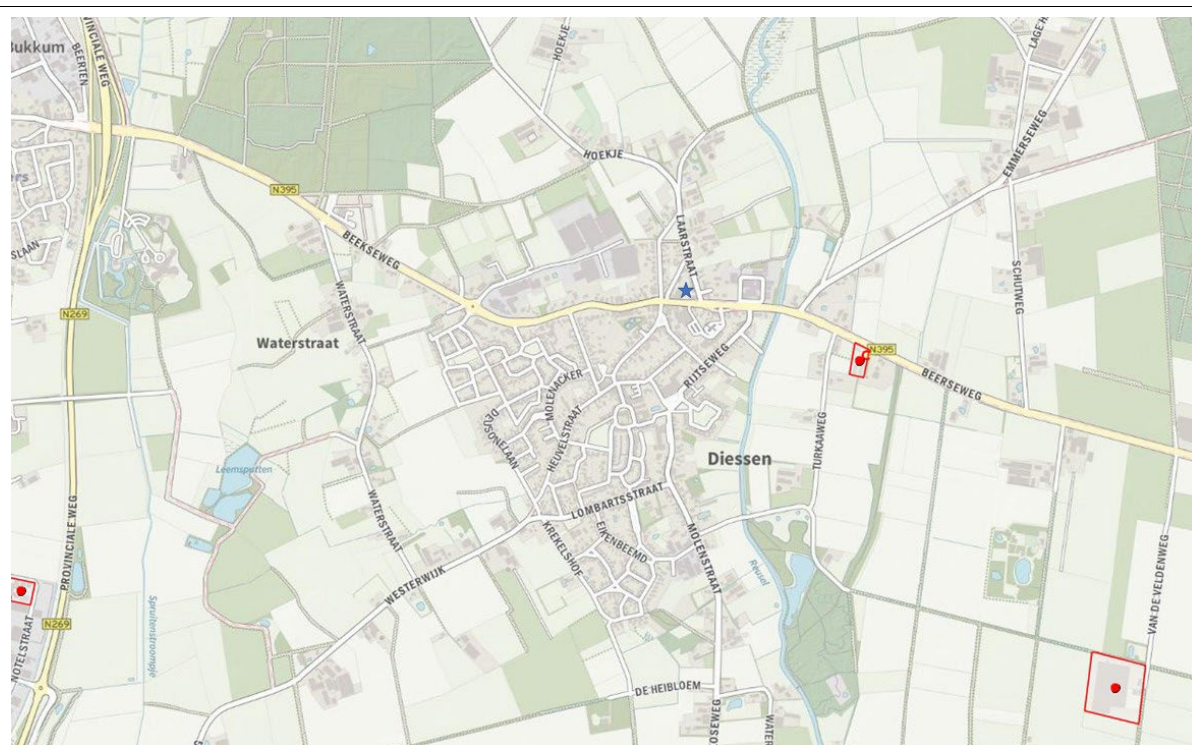
Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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		

4.11 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 17). Ook is er geen sprake van 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.

Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de OMWB blijkt dat het initiatief binnen het invloedsgebied valt van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die over de Julianastraat (N395) te verwachten zijn. Volgens deze inventarisatie vinden er ter hoogte van het plangebied 8 transporten van brandbare gassen (stofgroep GF3) per jaar plaats. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van deze weg ligt moet het groepsrisico worden verantwoord.



Figuur 17. Uitsnede risicokaart (plangebied is blauwe ster)

Volgens de kaart met de zone-indeling bij de standaard verantwoording groepsrisico van de gemeente Hilvarenbeek ligt het plangebied in de blauwe zone. Binnen deze zone kan zowel een standaard- als maatwerkverantwoording van toepassing zijn. Omdat het plangebied binnen 200 meter van deze weg ligt moet daarbij ook worden getoetst aan artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waaruit volgt of sprake is van een beperkte of uitgebreide verantwoordingplicht. Deze toetsing vindt onderstaand plaats met behulp van de vuistregels uit de Handleiding Risicoberekening Transport (RIVM, 2017).

Het gaat in dit geval om een weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur). De personendichtheid in het plangebied wordt geschat op circa 100 per hectare (12 appartementen maal 2 personen gedeeld door oppervlakte plangebied van 2.275 m²).

Type	Vuistregel	Toepassing
Plaatsgebonden risico	Een weg binnen de bebouwde kom heeft geen 10 ⁻⁵ -contour.	Binnen de bebouwde kom, geen 10 ⁻⁵ -contour
	Een weg binnen de bebouwde kom heeft geen 10 ⁻⁶ -contour.	Binnen de bebouwde kom, geen 10 ⁻⁶ -contour
Groepsrisico, oriëntatiewaarde	Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.	Alleen GF3, niet van toepassing
	Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-8 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-9 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.	Tweezijdig bebouwd, afstand tot de as van de weg 10 meter, personendichtheid per hectare 100, drempelwaarde 290. GF3 = 8, ruim onder 10x drempelwaarde, geen overschrijding groepsrisico

Groepsrisico, 10% van de oriëntatiewaarde	Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.	Alleen GF3, niet van toepassing
	Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-8 (een-zijdige bebouwing) of in Tabel 1-9 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.	Tweezijdig bebouwd, afstand tot de as van de weg 10 meter, personendichtheid per hectare 100, drempelwaarde 290. GF3 = 8, ruim onder drempelwaarde, geen overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde.

Uit de toepassing van de vuistregels blijkt dat een beperkte verantwoordingsplicht op basis van Bevt geldt. Er is sprake van zelfredzame personen, zodat een standaard verantwoording voldoende is. De standaardverantwoording is als aparte bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen.

4.12 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.

4.13 M.e.r.-plicht?

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.

De enig mogelijke relevante activiteit in lijst D van het Besluit m.e.r. is de (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject (categorie 11.2). De aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol bij de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

In het plangebied wordt het programma van 2 extra woningen en lichte bedrijfsmatige activiteiten tot een maximum van 590 m² bvo (2x 170 en 250) vervangen door een programma van 11 extra wooneenheden, aansluitend op de woningbehoefte. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. gaan uit van 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het onderhavige initiatief beslaat in omvang slechts een fractie van de drempelwaarde. Ook de aard van het initiatief (wonen) geeft geen aanleiding tot het opstellen van een MER.

Uit jurisprudentie blijkt dan ook dat er in zo'n geval geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en dat het opstellen van een m.e.r.-beoordeling nodig is.

H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 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 wordt 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de veiligheidsregio. Tevens wordt de ontwerpvergunning met ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter visie gelegd.