

Wijzigingsplan

Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1

Gemeente Eersel



Wijzigingsplan

Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1

Gemeente Eersel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juni 2014

Vastgesteld:

p.m.

Projectgegevens:

TOE02-0252810-01A

REG02-0252810-01A

TEK02-0252810-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.WPEpkbh23m72018-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Vertaling naar wijzigingsplan	5
3	Beleidskader	7
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	Milieuhinder bedrijvigheid	9
4.2	Verkeer en parkeren	12
4.3	Geluid	13
4.4	Water	13
4.5	Bodem	14
4.6	Luchtkwaliteit	14
4.7	Externe veiligheid	14
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.9	Flora en fauna	16
5	Juridische planopzet	17
5.1	Plansystematiek	17
5.2	Opzet van de verbeelding	17
5.3	Opzet van de regels	18
6	Haalbaarheid	19
6.1	Financieel	19
6.2	Maatschappelijk	19

Bijlage:

Nota zienswijzen 'Wijzigingsplan Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1'



Ligging en begrenzing plangebied Hint 23 (boven) en Markt 7-9 (onder)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van restaurant De Pannekoekenbakker heeft het voornemen om het restaurant te verplaatsen van het perceel Hint 23 naar het perceel Markt 7-9, circa 400 meter zuidelijker. Op het perceel Markt 7-9 is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' horeca niet direct mogelijk. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'horeca' te verplaatsen.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om de verplaatsing van De Pannekoekenbakker van Hint 23 naar Markt 7-9 mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

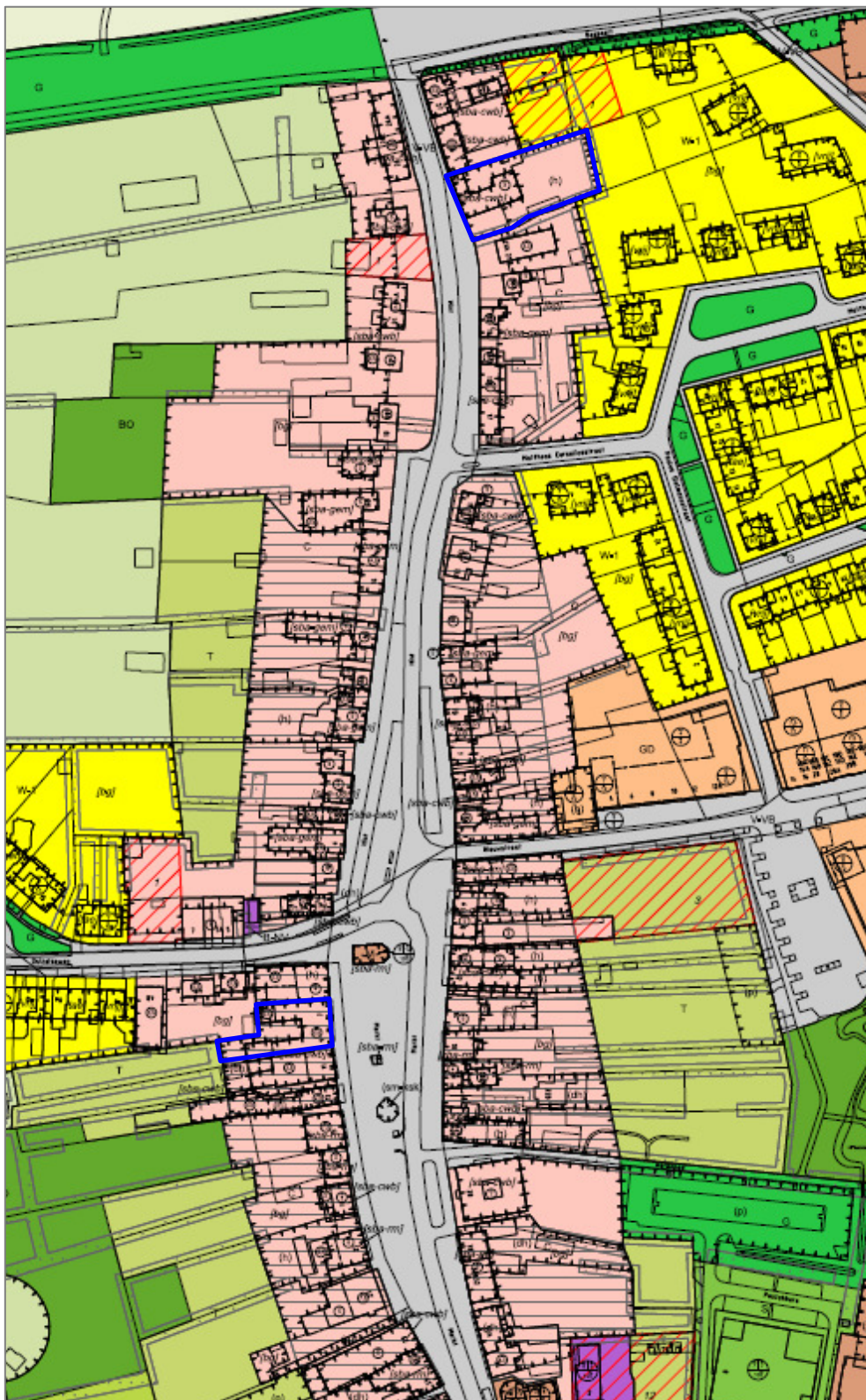
Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft de percelen Hint 23 en Markt 7-9 in de kom Eersel. Het perceel Hint 23 ligt aan de noordzijde van het centrumgebied van Eersel. Het perceel Markt 7-9 ligt centraal in het centrumgebied, aan het marktplein in Eersel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' dat op 26 september 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. Voor beide percelen geldt de bestemming 'Centrum'. Voor het perceel Hint 23 is de aanduiding 'horeca' opgenomen. Voor het perceel Markt 7-9 zijn de aanduidingen 'detailhandel' en 'nieuwvestiging horeca 1' opgenomen. In artikel 11 lid 7 sub b is vastgelegd dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de aanduiding 'horeca' te verplaatsen naar een locatie van een nieuwe horecavestiging in de categorieën A, B, C, of D, indien de aanwezige horecavestiging wordt beëindigd, onder de volgende voorwaarden:

- 1 Nieuwvestiging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 1'.
- 2 Het aantal horecavestigingen ter plaatse van de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 1' en het perceel Hint 23 mag in totaal niet meer bedragen dan 14.
- 3 De nieuwe horeca mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- 4 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- 5 De kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht dient behouden te blijven.

Verplaatsing van De Pannekoekenbakker van het perceel Hint 23 naar het perceel Markt 7-9 past binnen deze voorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' met in blauw het plangebied (Hint 23 rechtsboven en Markt 7-9 linksonder)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het 'moederplan'. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het plan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald in voorliggend wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 is het beleidskader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid staan beschreven in hoofdstuk 5.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De Pannekoekenbakker is gevestigd op het perceel Hint 23. Dit perceel ligt aan de noordzijde van het historische dorpscentrum van Eersel, aan de oostzijde van het Hint. Aan zowel de noord- als de zuidzijde van het perceel bevinden zich woningen. Op het perceel zijn geen parkeervoorzieningen aanwezig.

Het restaurant wordt verplaatst naar het perceel Markt 7-9, aan de westzijde van het marktplein in het historische dorpscentrum. Hier bevond zich voorheen een detailhandelsvestiging. Aan de noordzijde van het perceel is een restaurant aanwezig en aan de zuidzijde is een winkel gevestigd.

2.2 Toekomstige situatie

De Pannekoekenbakker wordt verplaatst naar het perceel Markt 7-9. Hiermee wijzigt de functie van het pand van detailhandel naar horeca. Het huidige pand wordt verbouwd en de voorgevel wordt gewijzigd. De verbouwing past binnen de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het pand wordt een terras gerealiseerd.

2.3 Vertaling naar wijzigingsplan

Om de diversiteit aan functies te behouden, is in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' een maximum aan het aantal horecavestigingen gesteld. Binnen de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 1' (opgenomen rond Markt/Hint) en op het perceel Hint 23 mogen in totaal maximaal 14 horecavestigingen aanwezig zijn. Op dit moment zijn 14 horecavestigingen aanwezig in dit gebied, waarvan één vestiging (De Pannekoekenbakker) op het perceel Hint 23 en 13 vestigingen in het gebied 'nieuwvestiging horeca 1'. Hiermee is het maximum aantal horecavestigingen bereikt.

Binnen de bestemming 'Centrum' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'horeca' te verplaatsen. Nieuwvestiging mag alleen plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 1', waarbij geldt dat het totaal aantal horecavestigingen in het gebied met de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 1' en het perceel Hint 23 niet meer mag bedragen dan 14. Door deze wijze van bestemmen is het mogelijk om De Pannekoekenbakker aan het Hint 23 te verplaatsen naar het gebied dat is aangewezen voor nieuwvestiging van horeca.

De Pannekoekenbakker wordt verplaatst naar Markt 7-9, dat in het gebied ligt dat is aangewezen als 'nieuwvestiging horeca 1' (*wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 1*). Om het restaurant mogelijk te maken, is op de verbeelding van dit wijzigingsplan de aanduiding 'horeca' opgenomen op het perceel Markt 7-9.

Op de verbeelding is de aanduiding 'horeca' van het perceel Hint 23 verwijderd om te voorkomen dat in totaal meer dan 14 horecagelegenheden in het centrumgebied aanwezig zijn (*wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 2*).

De regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel op 26 september 2013, blijven onveranderd van toepassing.

3 Beleidskader

De verplaatsing van De Pannekoekenbakker van Hint 23 naar Markt 7-9 valt binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. In het kader van dit plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet specifiek ingegaan op beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan maakt de verplaatsing van een horecavestiging mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening', zijn de milieuaspecten van het totale plangebied onderzocht. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan kort toegelicht. Hiermee wordt tevens voldaan aan een aantal wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, namelijk dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen (*wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 4*), dat de nieuwe horeca geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken (*wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 3*) en dat de kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht behouden dient te blijven (*wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 5*).

4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de verplaatsing van een restaurant naar het perceel Markt 7-9. Dit perceel ligt in het dorpscentrum van Eersel, dat wordt gekenmerkt door een sterke menging van functies, waaronder wonen, detailhandel en horeca. Vestiging van restaurant De Pannekoekenbakker op het perceel Markt 7-9 past binnen de bestaande functionele structuur van het dorpscentrum en het gemeentelijk beleid, dat is gericht op concentratie van horecavoorzieningen in het gebied dat in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' is aangeduid als 'nieuwvestiging horeca 1'. Hoewel het restaurant in functioneel opzicht zonder meer inpasbaar is op de nieuwe locatie, dient te worden nagegaan of sprake kan zijn van milieuhinder voor (gevoelige functies in) de omgeving van het perceel.

4.1.1 Systematiek VNG-brochure

Om te bepalen of sprake is van mogelijke hinder, kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de VNG-brochure is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarop de activiteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën. Op basis van de te verwachten milieubelasting van bedrijven, gelden richtafstanden die variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6). De indicatieve afstanden gaan uit van een gevoelig object - zoals een woning - in het omgevingstype 'rustig woongebied'. Als sprake is van een gevoelig object in het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden met één trede worden verlaagd. Deze 'standaard' systematiek gaat uit van het principe van functiescheiding. Binnen een gebied waar sprake is van functiemenging (zoals een centrumgebied, een horecaconcentratiegebied of een woon-werkgebied waar bewust wordt gekozen voor een menging van functies) is deze systematiek niet werkbaar.

In dergelijke levendige gebieden ('gebieden met functiemenging') is het immers veelal wenselijk dat milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen kunnen worden gerealiseerd.

In de VNG-brochure is daarom voor gebieden met een menging van functies een andere systematiek geïntroduceerd. In plaats van een indeling van activiteiten in zes milieu-categorieën wordt daarbij ingegaan van een indeling van bedrijfsactiviteiten in de categorieën A, B en C. Deze categorie-indeling heeft de volgende betekenis:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen te vinden;
- categorie C: activiteiten vergelijkbaar met categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

4.1.2 Omgevingstype plangebied

Het centrumgebied van Eersel is een gebied dat in de huidige situatie al een sterke functiemenging kent. Het ruimtelijk beleid is er ook op gericht om deze functiemenging te behouden. Dit blijkt onder meer uit het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' waarin voor de percelen aan weerszijden van de Markt en het Hint de bestemming 'Centrum' is opgenomen. Binnen deze bestemming zijn - al dan niet na afwijking - naast woningen diverse niet-woonfuncties toegestaan. Het betreft onder andere horeca, detailhandel, lichte bedrijvigheid in milieucategorie A, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Het perceel Markt 7-9 ligt centraal in het dorpscentrum van Eersel en valt derhalve binnen een gebied dat conform de VNG-brochure kan worden aangemerkt als een 'gebied met functiemenging'. Om (nieuwe) bedrijfsactiviteiten te toetsen, kan dus gebruik worden gemaakt van de ABC-lijst zoals opgenomen in de VNG-brochure.

4.1.3 Toetsing initiatief

Een restaurant is op de bedrijvenlijst in de VNG-brochure ingedeeld in categorie A. Dit betekent dat de functie zodanig weinig milieubelastend is dat deze aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd. Er hoeft dus geen 'vrije' afstand in acht te worden genomen tussen het perceel van een restaurant en een nabijgelegen woning. In de praktijk is dit in het dorpscentrum van Eersel ook veelvuldig het geval: horecagelegenheden zijn in veel gevallen direct naast woningen gesitueerd. Op grond van de VNG-brochure kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder geen bezwaren zijn om De Pannekoekenbakker te vestigen op het perceel Markt 7-9 *wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 4*).

4.1.4 Borging in milieuregelgeving

Zoals hierboven aangegeven, is er uit planologisch oogpunt geen bezwaar om een horecafunctie toe te staan op het perceel Markt 7-9. In de milieuregelgeving (met name het Activiteitenbesluit milieubeheer) zijn regels en normen opgenomen waaraan inrichtingen moeten voldoen. In het geval van een restaurant zijn met name de regels voor geluid en geur relevant.

Geluid

De gemeente Eersel heeft in de Nota gebiedsgericht geluidbeleid beleid vastgesteld met betrekking tot lawaai afkomstig van bedrijven. Op grond van het gemeentelijk beleid geldt voor het gebied achter Markt 7-9 en achter de woningen aan de Duizelseweg een geluidnorm van 45 dB(A) voor de periode van 7.00 tot 19.00 uur en een norm van 40 dB(A) voor de periode van 19.00 tot 23.00 uur. De Pannekoekenbakker is geopend tot 20.00 uur, waardoor het merendeel van de activiteiten plaatsvindt in de dagperiode. Het gebruik van het restaurant in de avondperiode is beperkt tot één uur.

Omdat het merendeel van de activiteiten in pandig plaatsvindt, kan naar verwachting zonder meer aan de geldende geluidnormen worden voldaan. Mocht desondanks sprake zijn van een (kleine) overschrijding van de geluidnorm, dan kan door het treffen van eenvoudige maatregelen alsnog worden voldaan. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van stille afzuig-/airco-units of het realiseren van een omkasting/afscherming rond deze units. De Markt is in de huidige situatie met name in de zomermaanden al een zeer levendig plein, waaraan veel horecagelegenheden hun terras hebben staan. Gebruik van een deel van de gronden aan de voorzijde van het pand Markt 7-9 als terras zal dan ook geen significante toename van de geluidbelasting tot gevolg hebben. Nieuwvestiging van de Pannekoekenbakker leidt daarom niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de woningen in de directe omgeving.

Geur

In het Activiteitenbesluit milieubeheer en de bijbehorende Activiteitenregeling milieubeheer zijn regels opgenomen ten behoeve van het voorkomen en beperken van geurhinder. Ingevolge artikel 3.103 van de Activiteitenregeling worden afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden uitgestoten:

- a ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- b geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

In verband met de ligging van het pand Markt 7-9 in het beschermd dorpsgezicht is het realiseren van een (hoge) schoorsteeninstallatie niet wenselijk. Er wordt daarom een afzuiginstallatie gerealiseerd die direct verbonden is met de bebouwing. Vooral nog worden geen problemen verwacht, omdat in de directe omgeving al sprake is van een sterke menging van functies, waaronder diverse horecagelegenheden. Op het naastgelegen perceel is al een restaurant aanwezig.

Mocht desondanks sprake zijn van geurhinder, kan dit worden tegengegaan door het installeren van een ontgeuringsinstallatie. De verwachting is echter dat dit niet noodzakelijk zal zijn.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeer

De Pannekoekenbakker wordt circa 400 meter in zuidelijke richting verplaatst, van het perceel Hint 23 naar het perceel Markt 7-9. Het huidige restaurant heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van circa 500 m², het nieuwe restaurant krijgt een bvo van circa 700 m². Het restaurant wordt verplaatst binnen de grenzen van het centrumgebied van Eersel, zodat het verkeer van en naar De Pannekoekenbakker gebruik zal blijven maken van dezelfde parkeergelegenheden in en rond het dorpscentrum. Er is derhalve geen sprake van een wijziging van de verkeersstromen ten gevolge van de ontwikkeling. Bovendien zal door de beperkte vergroting van het restaurant niet of nauwelijks sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen: een eventuele (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen zal volledig opgaan in het verkeer dat nu al het dorpscentrum - met de daarin gelegen horecazaken en detailhandelsvestigingen - bezoekt. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat het restaurant in de drukste tijd van het jaar voornamelijk wordt bezocht door fietsers. Verplaatsing van De Pannekoekenbakker heeft dan ook geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer (*wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 3*).

4.2.2 Parkeren

In de huidige situatie is op het perceel Hint 23 geen parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein. Bezoekers van De Pannekoekenbakker maken gebruik van de openbare parkeerterreinen in en rond het dorpscentrum. Op het perceel Markt 7-9 is geen mogelijkheid om parkeergelegenheid te realiseren, zodat bezoekers van het restaurant in de toekomstige situatie gebruik zullen blijven maken van de openbare parkeervoorzieningen.

Om te bepalen of ten gevolge van de verplaatsing van De Pannekoekenbakker sprake is van een verandering van de parkeerbalans, is in het volgende overzicht in beeld gebracht hoe de toekomstige situatie zich verhoudt tot de bestaande situatie. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de detailhandelsvestiging op het perceel Markt 7-9 verdwijnt (die maakt immers plaats voor De Pannekoekenbakker) en dat het huidige pand van De Pannekoekenbakker op het perceel Hint 23 een woonfunctie krijgt (van dat pand wordt de aanduiding 'horeca' immers verwijderd). Voor wat betreft de normen is op basis van het gemeentelijke parkeerbeleidsplan uitgegaan van de parkeerkentallen zoals opgenomen in CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Daarbij is uitgegaan van de gemiddelde norm (het gemiddelde tussen minimaal en maximaal), het omgevingstype 'weinig stedelijk gebied' en een ligging in 'centrum' (voor Markt 7-9) respectievelijk 'schil centrum' (voor Hint 23).

Huidige situatie

Adres	Functie	Norm	Parkeerbehoefte
Hint 23	restaurant, 500 m ² bvo	11 pp/100 m ² bvo	55 parkeerplaatsen
	1 woning (bovenwoning)	1,8 pp/woning	2 parkeerplaatsen
Markt 7-9	detailhandel, 460 m ² bvo	3,6 pp/100 m ² bvo	17 parkeerplaatsen
	1 woning (bovenwoning)	1,8 pp/woning	2 parkeerplaatsen
Totaal			76 parkeerplaatsen

Nieuwe situatie

Adres	Functie	Norm	Parkeerbehoefte
Hint 23	1 woning (vrijstaand)	2 pp/woning	2 parkeerplaatsen
Markt 7-9	restaurant, 700 m ² bvo	11 pp/100 m ² bvo	77 parkeerplaatsen
	1 woning	1,8 pp/woning	2 parkeerplaatsen
Totaal			81 parkeerplaatsen

Na het vertrek van De Pannekoekenbakker krijgt het perceel Hint 23 een volledige woonfunctie, waarbij op eigen terrein een ruime oprit wordt aangelegd waar kan worden geparkeerd. De parkeerbehoefte voor de woning op Hint 23 kan dus volledig op eigen terrein worden opgevangen. Op basis van bovenstaande tabellen is dan nog sprake van een toename van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied met 3 parkeerplaatsen. Deze toename is zeer beperkt en kan worden opgevangen op de bestaande parkeervoorzieningen in en rond het dorpscentrum. In de berekening is bovendien nog geen rekening gehouden met het feit dat bezoekers van De Pannekoekenbakker - als zij al met de auto komen - vaak ook andere voorzieningen in het dorpscentrum bezoeken. De norm van 11 parkeerplaatsen per 100 m² bvo moet dan ook als hoog worden beschouwd. Indien rekening wordt gehouden met dubbelgebruik (parkeerplaatsen worden deels voor horeca (na 20.00 uur) en deels voor detailhandel (tot 18.00 uur) gebruikt), is naar verwachting sprake van een afname van de totale parkeerbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerbehoefte (*wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 3*).

4.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek worden verricht als een geluidgevoelig object wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de verplaatsing van een restaurant. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Het gaat hier echter om de verplaatsing van een horecavestiging naar een bestaand pand.

Wat betreft de waterhuishouding zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Water levert geen belemmeringen op voor voorliggend wijzigingsplan.

4.5 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Het gaat hier echter om de verplaatsing van een horecavestiging naar een bestaand pand (beide met een centrumbestemming). De bodem wordt niet geroerd. Bodem levert dan ook geen belemmeringen op voor de voorgenomen verplaatsing.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de verplaatsing van een bestaand restaurant, waarbij het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toeneemt. Het initiatief draagt derhalve 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief. Overigens is uit eerdere onderzoeken gebleken dat in de gemeente Eersel geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit voorkomen. Er wordt daarmee tevens voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Voorliggend wijzigingsplan maakt geen (nieuwe) risicovolle bedrijven mogelijk. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van transportassen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast liggen in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op ruime afstand van inrichtingen die onder het regime van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. De afstand van het plangebied tot de lpg-stations aan de Postakkers en de Postelseweg bedraagt ruim 150 respectievelijk ruim 300 meter. Het plangebied ligt daardoor niet binnen het invloedsgebied van de lpg-stations, dat een straal heeft van 150 meter. Aan de Markt 53 is een vuurwerkverkooppunt gevestigd. Dat bedrijf moet, conform het Vuurwerkbesluit, voldoen aan bepaalde regels en veiligheidsafstanden waardoor risico's voor de omgeving zeer beperkt zijn. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' is op de locatie Markt 7-9 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming moet bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een archeologisch rapport te worden overgelegd. De voorgenomen ontwikkeling betreft de verplaatsing van een horecavestiging naar een bestaand pand, waarbij geen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn (zowel op het perceel Markt 7-9 als op het perceel Hint 23) opnieuw opgenomen.

Cultuurhistorie

Het perceel Markt 7-9 maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht in Eersel, dat een hoge cultuurhistorische waarde heeft. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht heeft tot doel het treffen van zodanige stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk zijn om het behoud en het voortbestaan van deze karakteristieke situatie te waarborgen. De bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van strakke bouwvlakken, zodat forse uitbreiding van de bebouwing niet mogelijk is. Hiermee wordt verdere verstening van het centrumgebied voorkomen. In de regels zijn daarnaast bepalingen opgenomen met betrekking tot de maximale en minimale goothoogte, de dakhelling en de kaprichting.

Zowel het pand Hint 23 als het pand Markt 7-9 zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen. Opslag en uitstalling zijn toegestaan op de gronden achter de voorgevellijn.

Het pand Markt 7-9 zal ten behoeve van De Pannekoekenbakker worden verbouwd. De verbouwing blijft binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. In het wijzigingsplan zijn de bouwmogelijkheden, alsmede de aanduidingen ('overige zone - beschermd dorpsgezicht' en 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing') ongewijzigd overgenomen. Hierdoor is behoud van het historische bebouwingsbeeld gegarandeerd (*wijzigingsvoorwaarde 11.7 sub b onder 5*).

4.9 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Het gaat hier om de verplaatsing van een horecavestiging naar een bestaand pand. Dit heeft geen invloed op de flora en fauna in het plangebied. Flora en fauna levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de verplaatsing van De Pannekoekenbakker. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' dat op 26 september 2013 is vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' voldoet aan de vereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Alle plannen die na 1 juli 2013 ter inzage worden gelegd, moeten echter voldoen aan de SVBP 2012. Dit betekent dat de naamgeving van een aantal aanduidingen in het wijzigingsplan is gewijzigd ten opzichte van het moederplan. Zo is de aanduiding voor 'beschermd dorpsgezicht' gewijzigd in de aanduiding 'overige zone – beschermd dorpsgezicht' en de aanduiding 'maximale goothoogte' is gewijzigd in 'maximum goothoogte'.

5.2 Opzet van de verbeelding

Op de verbeelding is voor beide percelen in het plangebied, conform het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Centrum' opgenomen. De tot 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid op de begane grond, kantoren en praktijkruimten, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Op het perceel Markt 7-9 zijn de aanduidingen 'horeca' en 'detailhandel' opgenomen, zodat horeca en detailhandel ook zijn toegestaan. De aanduiding 'horeca' is van het perceel Hint 23 verwijderd.

Voor beide percelen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' opgenomen. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is voor de cultuurhistorisch waardevolle panden een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Op de verbeelding is per bouwvlak de goothoogte aangegeven. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aanvullende nieuwbouw of splitsing van woningen is niet toegestaan.

Daarnaast is een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het perceel Hint 23 is de aanduiding 'overige zone – houtwal' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de te handhaven houtwallen, houtsingels en/of hagen. Er mogen geen bouwwerken worden gebouwd. De aanduiding 'overige zone – nieuwvestiging horeca 1' is opgenomen op het perceel Markt 7-9. Ter plaatse van deze aanduiding zijn nieuwe horecavestigingen onder voorwaarden toegestaan.

Tot slot vallen beide percelen binnen de aanduiding 'overige zone – beschermd dorpsgezicht'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de waardevolle elementen, structuren, bebouwing en de bestaande ruimtelijke karakteristiek in-gevolge de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.

Ook de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 2, 3 en 4.1' zijn uit het vigerende plan overgenomen.

5.3 Opzet van de regels

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn in artikel 1 de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft uitsluitend begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (algemene regels) is een artikel opgenomen die het toepassingsbereik bepaalt. Hierin is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan en dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' onverkort van toepassing blijven.
- In hoofdstuk 3 (slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een ruimtelijk 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.

De gemeente Eersel heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken gemaakt zijn over de plankosten. De plankosten zijn dus anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpwijzigingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1' heeft ingevolge artikel 3.9a en verder van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 17 april 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn beantwoord in de nota zienswijzen die als bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. Daarnaast heeft het Waterschap aangegeven dat er met dit initiatief geen waterbelang geschaad wordt. Zij gaan dan ook akkoord met de ontwikkeling.

Het wijzigingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1' is op xxxxx 2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

