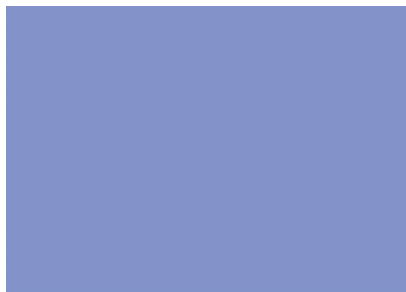


Bestemmingsplan Doornboomstraat 22, Middelbeers,

Gemeente Oirschot



Bestemmingsplan

Doornboomstraat 22, Middelbeers,

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

26 september 2017

Projectgegevens:

TOE02-0253515-01A

REG02-0253515-01A

TEK02-0253515-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0823.BPMIDoornboomstr22-VAST

Datum vrijgave

09-10-2017

Opsteller(s)

RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Voorgenomen plan	3
2.1	Huidige planologische situatie	3
2.2	Nieuwe planologische situatie	4
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	8
2.4	Conclusie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	18
4.1	Water	18
4.2	Natuur	19
4.3	Beschermde natuurgebieden	21
4.4	Archeologie en Cultuurhistorie	22
4.5	Bedrijfshinder	22
4.6	Geluid wegverkeerslawaaai	24
4.7	Luchtkwaliteit	25
4.8	Bodemkwaliteit	26
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Kabels en leidingen	27
5	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Plansystematiek	28
5.3	Opzet van de regels	28
5.4	De bestemmingen	28
6	Haalbaarheid	30
6.1	Financieel	30
6.2	Maatschappelijk	30

Bijlagen:

1. Memo waterhuishouding, Antea Group, 12 februari 2016

2. Quicksan flora en fauna, CroonenBuro5, 18 februari 2016
3. Archeologisch onderzoek, Antea Group, 29 februari 2016
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai, M&A, 23 maart 2016
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, CroonenBuro5, 26 januari 2016
6. Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 14 maart 2016
7. Parkeerbalans, M2M Architecten, 20 april 2016
8. Nota zienswijzen



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Globespotter, 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voormalige gemeentehuis van de gemeente Oost-, West- en Middelbeers aan de Doornboomstraat 22-22a te Middelbeers staat al meer dan een decennia leeg. De voorbouw (het voormalige raadhuis) is als een gemeentelijk monument aangemerkt. Het gebouw uit de Moderne Tijd werd in de 19e eeuw in gebruik genomen en diende van 1953 tot 1996 als raadhuis.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het voormalige gemeentehuis (raadhuis inclusief de achterbouw) om te bouwen tot een gebouw met verschillende functies. In het gebouw zullen een grandcafé, zaalaccommodatie, 8 hotelkamers en 6 woningen worden gerealiseerd.

Omdat binnen de huidige bestemming 'Gemengd – 2' niet alle functies mogelijk zijn is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Middelbeers. Het gebied wordt ingesloten door de Snavelbies en de Doornboomstraat en vormt de scheiding tussen werken en wonen. Het perceel Doornboomstraat 22 grenst namelijk aan diverse woonvoorzieningen aan de zuid/oostzijde. Ten zuidoosten van het plangebied is een pleintje gelegen, dit is enkel bereikbaar over het plangebied, hier geldt een recht van overpad. Ten noorden liggen diverse 'werk' functies in een verzamelgebouw. Het plangebied zelf is bijna geheel bebouwd. De huidige perceelsgrenzen zijn eveneens de grenzen van het plangebied, zie afbeelding voorgaande pagina.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

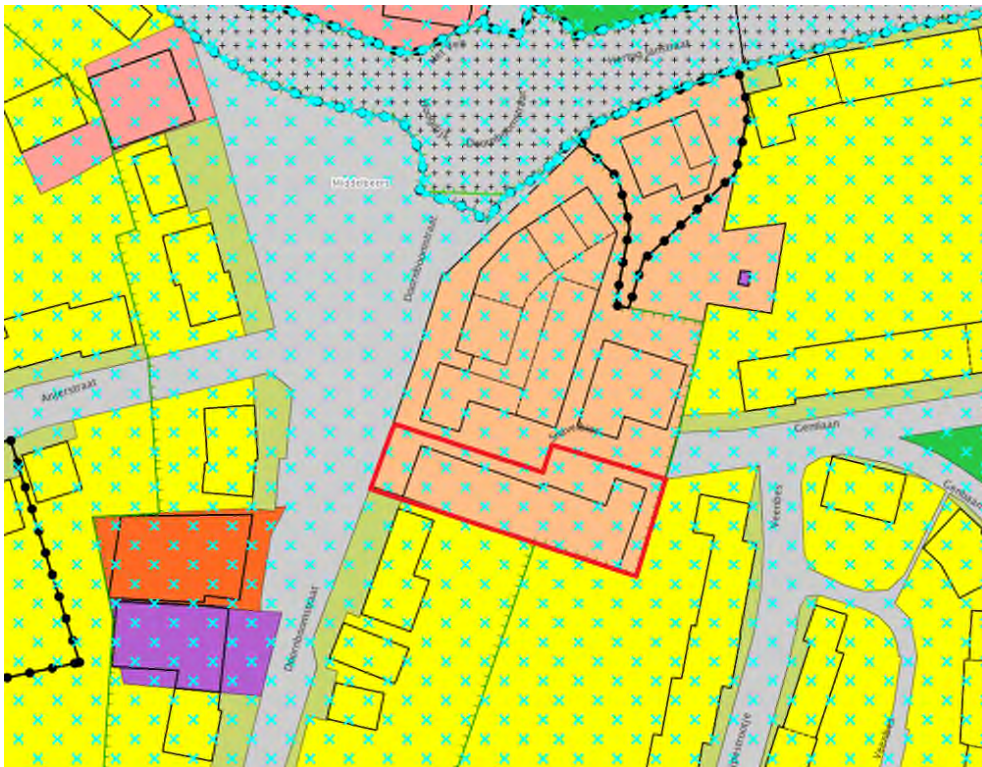
Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de inhoud van het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving beschreven en tot slot zal in hoofdstuk 6 de haalbaarheid aan bod komen.

2 Voorgenomen plan

2.1 Huidige planologische situatie

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Middelbeers'. Dit bestemmingsplan is op 23 juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot.

In de huidige situatie is het plangebied (Doornboomstraat 22) gelegen binnen de bestemming 'Gemengd'. Het plangebied heeft daarnaast nog de aanduiding 'Gemengd – 2'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' (Bron: Ruimtelijke plannen, 2016)

Binnen deze bestemmingsaanduiding zijn verschillende functies toegestaan, te weten: een praktijkruimte, een streekhuis, een gemeenschapshuis tot een maximum van 150 m² bvo, een kantoor tot een maximum van 150 m² bvo, dienstverlenende zorgverlening en een gemeenschappelijke ruimte evenals wonen, met een maximum van 31 woningen, onderverdeelt in 24 woningen/appartementen en 7 zorgappartementen.

2.2 Nieuwe planologische situatie

Het initiatief bestaat uit de herontwikkeling van het voormalige raadshuis met achterbouw. De karakteristiek, herkenbaarheid en verschijningsvorm die van het voormalige raadhuisgebouw uit gaat moet in de nieuwe situatie behouden blijven. Dit zal plaatsvinden door restauratie.

In de nieuwe situatie is het bestemmingsplangebied ca. 1.250 m² groot, dat grotendeels gebruikt wordt voor horeca, hotel en woondoeleinden. Zowel binnen als buiten het plangebied worden parkeervoorzieningen gerealiseerd.

2.2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Bij de herontwikkeling van het plangebied zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- Het als gemeentelijk monument aangemerkte gebouw, blijft zijn karakter behouden. Bij het concept van het plan worden de uiterlijke verschijning verstrekt en behouden;
- De nieuwbouw wordt architectonisch verbijzonderd:
 - a. door restauratie van het gemeentelijk monument.
 - b. door architectonische bouwkundige aansluiting aan de gebouwen op de Snavelbies/Dorpshart;
- De begane grond krijgt een open en levendige uitstraling;
- Parkeren bij de woningen op eigen terrein.

2.2.2 Functionele uitgangspunten

Bij de herontwikkeling van het plangebied zijn de volgende functionele uitgangspunten gehanteerd:

- Functiemenging inclusief wonen;
- Zelfstandige horeca in de vorm van een grandcafé en hotel, inclusief terras;
- Zaalaccommodatie geschikt voor bijeenkomsten, partijen, verenigingen en sociale en culturele activiteiten, met een daarbij behorende keuken;
- 6 woningen in de vorm van een appartementengebouw;
- Parkeren.

2.2.3 Planbeschrijving

In het monumentale gedeelte aan de voorzijde komt op de beneden- en bovenverdieping een grandcafé, op de zolderverdieping komen twee hotelkamers. De maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven. Voor het grandcafé zal een terras geplaatst worden.

De achterbouw wordt volledig gesloopt. Hiervoor komt nieuwbouw in de plaats, namelijk een kelder met daarin een keuken, technische ruimte, ruimte voor fietsen van bezoekers van het hotel en van de woningen, daarnaast worden er diverse ruimten voor opslag en berging in ondergebracht. Op de begane grond wordt een entree gerealiseerd, daarnaast ook een keuken, een accommodatiezaal en drie appartementen aan de achterkant.

Een gedeelte van de gesloopte achterbouw zal worden ingericht ten behoeve voor parkeerdoeleinden.

Op de eerste verdieping worden 6 hotelkamers gerealiseerd en eveneens een drietal appartementen. Voor het achterliggende gedeelte geldt een goot- en bouwhoogte van 8 meter.



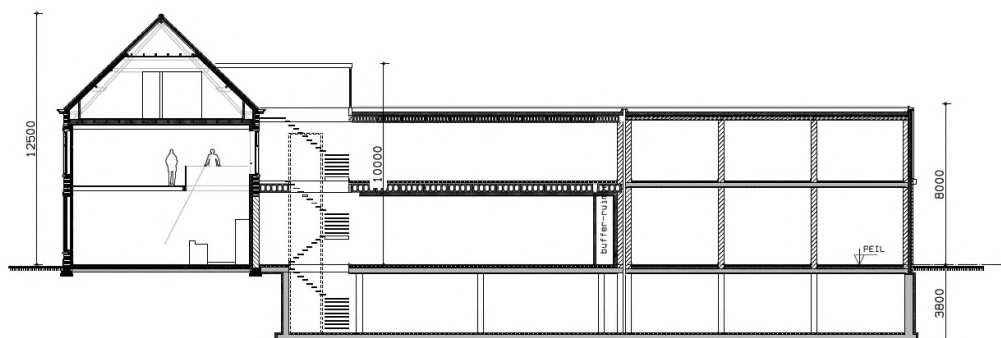
Voor- en achtergevel



Rechterzijgevel



Linkerzijgevel



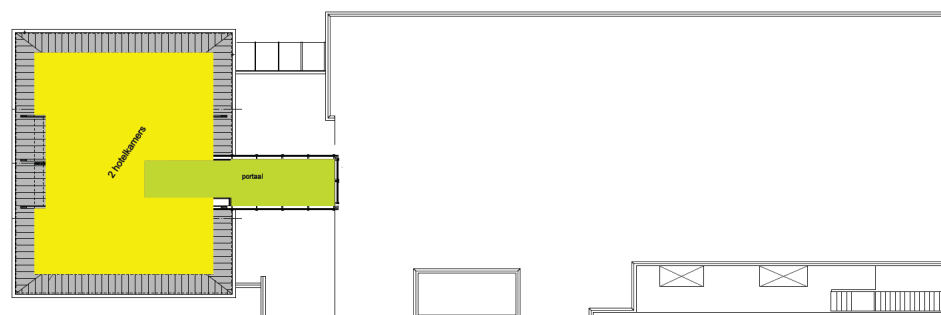
Doorsnede



Kelder



Begane grond

1^e verdieping

2e verdieping

2.2.4 Bereikbaarheid en parkeren

De achterbouw van het voormalige gemeentehuis wordt in zijn geheel gesloopt en slechts deels opnieuw bebouwd. Hiervan komt een gedeelte ten goede als parkeervoorziening voor de bewoners. Er is gezocht naar een optimale oplossing voor een combinatie van parkeren op eigen terrein door de aanleg van 12 extra parkeerplaatsen aan de Snavelbies en aansluiten aan de bestaande parkeervoorziening, die op het Doornboomplein wordt geboden. Daarnaast wordt er in de kelder een ruimte voorzien voor het stallen van (brom-)fietsen, evenals e-bikes.

Voor de ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld welke is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. In deze parkeerbalans is voor de huidige en de toekomstige situatie aan de Doornboomstraat 22 de parkeervraag berekend. Hiervoor is een berekening gemaakt voor zowel de minimale, gemiddelde en maximale parkeernormen. Omdat in het gebied verschillende functies aanwezig zijn, is gekeken of middels dubbelgebruik minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Op basis van de berekende parkeerbalans is de onderstaande tabel opgesteld.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Parkeer piekmoment	'werkdag ochtend'	'werkdag middag'
Minimale norm	78	73
Gemiddelde norm	85	78
Maximale norm	96	86

Hieruit blijkt dat in de nieuwe situatie, vanwege andere functies in de toekomst de parkeerdruk in de omgeving door de nieuwe ontwikkeling zal afnemen.

In de nieuwe situatie komen de 7 bestaande parkeerplaatsen op het achterterrein te vervallen en worden 15 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn bedoeld voor de nieuwe woningen en deels ter vervanging van de bestaande parkeerplaatsen. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het centrum van Middelbeers nemen hierdoor toe van 98 naar 106 parkeerplaatsen.

Door de toename van het aantal parkeerplaatsen en de verwachte afname van de parkeerdruk als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen zal in de nieuwe situatie de bezettingsgraad afnemen. In de bestaande situatie is er een bezettingsgraad van 97,9%. In de nieuwe situatie 81,1%. Er blijft er wel sprake van een hoge parkeerdruk. Dit is echter niet toe te rekenen aan het wijzigen van de bestemming van het plangebied.

Expeditieverkeer kan in verband met de verkeersveiligheid niet geheel aan de Doornboomstraat plaatsvinden. Het expeditieverkeer zal deels aan de zijkant van het gebouw plaatsvinden en beperkt aan de voorzijde van de Doornboomstraat 22. Aan de zijkant van het gebouw (op het binnenterrein) zal vooral de aanvoer plaatsvinden voor de accommodatiefunctie van de zalen en aan de Doornboomstraat de aanvoer van drank en etenswaren voor het grandcafé en het hotel. Het parkeren ten behoeve van deze horecafuncties vindt plaats op het Doornboomplein.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is bestemd als 'Gemengd - 2' waarbinnen het volgende is toegestaan.

- Gebouwen ten behoeve van:
 - Dienstverlening;
 - horeca uit categorie B, C en D;
 - ter plaatse van de aanduiding 'wonen', uitsluitend woningen, technische ruimten en opslag;
- Het behoud, beheer en herstel van cultuurhistorische waarden van het op de plankaart als 'gemeentelijk monument' aangeduide gebouw;

Met daaraan ondergeschikt:

- Wegen en paden;
- Groenvoorziening;
- Parkeervoorziening;

Met de daarbijbehorende:

- Tuinen, erven en terreinen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het monumentale plandeel is aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', waarmee het monument wordt beschermd.

2.4 Conclusie

Door de geplande ontwikkeling zal de bestemming niet gewijzigd worden, wel wordt volledige horeca toegestaan.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. De gemeente Oirschot, en derhalve ook het onderhavig projectgebied, is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio's van Brainport Zuidoost-Nederland, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale te realiseren.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Het plangebied ligt in de stedelijke structuur.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. De gemeente Oirschot ligt volgens de Svro niet in het stedelijk concentratiegebied, maar in een landelijke regio.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014 (versie juli 2015)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden en op 10 juli 2015 in zijn geheel opnieuw vastgesteld (in werking 15 juli 2015).

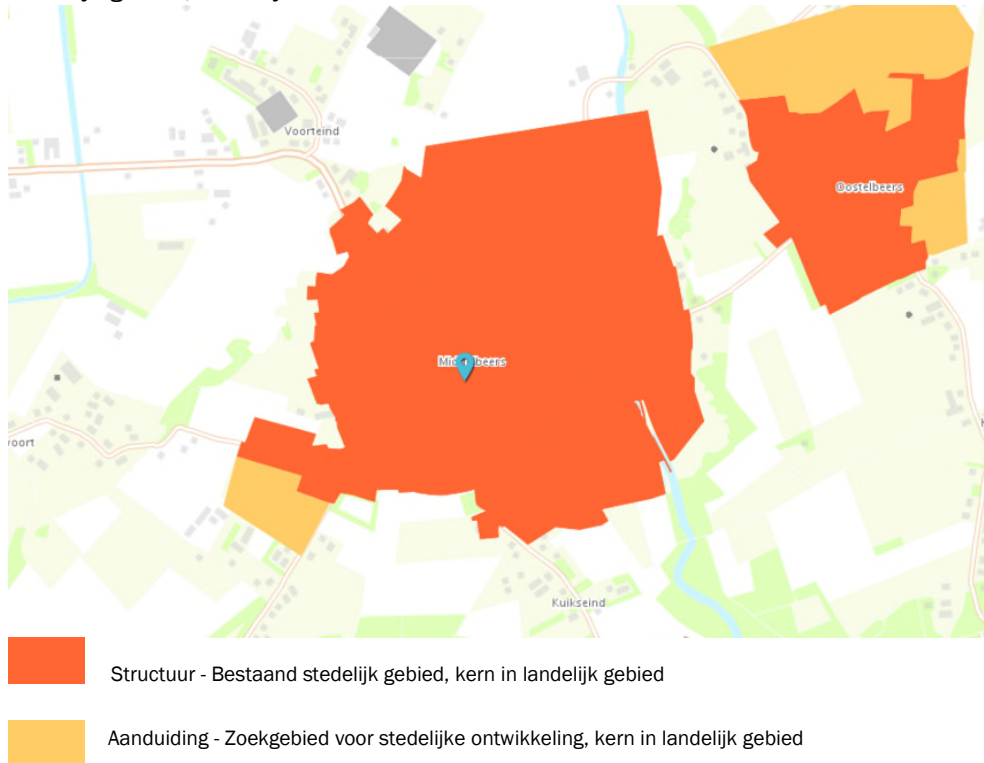
De regels in de Verordening ruimte 2014 (versie juli 2015) zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte 2014 (versie juli 2015) is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In artikel 3.1 is een aantal algemene regels opgenomen waaraan alle bestemmingsplannen, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied, moeten voldoen. De regels hebben betrekking op het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In artikel 3.2 is een regeling opgenomen die bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap of een financiële bijdrage in een landschapsfonds.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 (versie juli 2015) wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. De regels voor de vier structuren zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening en de regels voor de aanduidingen in hoofdstuk 4.

Het plangebied ligt volgens de kaarten van de Verordening ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied, namelijk de kom van Middelbeers.



Voor de realisatie van een voorziening met horeca functie zijn in de verordening geen specifieke regels opgenomen. In artikel 4.3 van de Verordening ruimte zijn de volgende regels opgenomen voor de nieuwbouw van woningen in 'bestaand stedelijk gebied'.

- 1 De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
 - b de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het bestemmingsplan Doornboomstraat 22, maakt naast de nieuwbouw van de zaalaccommodatie en grandcafé de bouw van 6 appartementen en 8 hotelkamers mogelijk.

De woningbouw aan de Doornboomstraat is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg. De bouw van 6 appartementen in het plangebied past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken.

3.2.3 Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014

De provincie Noord-Brabant heeft in 2014 de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Vergeleken met de vorige prognoses ligt zowel de groei van de Brabantse bevolking als de groei van de woningvoorraad in de nieuwe prognose hoger. Hierbij spelen de naar boven toe bijgestelde levensverwachting en de sterke huishoudensgroei (onder invloed van de vergrijzing en de individualisering) een grote rol.

In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei van de woningvoorraad zich in de stedelijke gebieden. Voor de gemeenten in het landelijk gebied gaat de provinciale prognose uit van het principe dat die gemeenten bouwen voor de eigen natuurlijke bevolkingsaanwas (migratiesaldo-nul). In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is per gemeente een indicatie gegeven van de benodigde toename van de woningvoorraad. Deze programmeringsindicatie is richtinggevend voor de regionale woningbouwafspraken. Voor de gemeente Oirschot wordt voor de periode 2014-2024 uitgegaan van een indicatieve toename van de woningvoorraad met 630 woningen.

3.2.4 Regionaal woningbouwprogramma

Op 13 december 2012 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost het geactualiseerde regionale woningbouwprogramma 2012 t/m 2022 vastgesteld. Het regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 en gaat voor de hele regio uit van de bouw van circa 30.000 woningen in de periode tot en met 2022. Voor de gemeente Oirschot is in de periode 2012 t/m 2021 een toename van de woningvoorraad met 688 woningen becijferd, exclusief de woningbouw die op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling wordt gerealiseerd.

De gemeenten in de regio werken het regionale woningbouwprogramma uit op gemeentelijk niveau, waarbij is afgesproken dat de hoeveelheid 'harde' plancapaciteit in principe niet meer mag bedragen dan 100% van de woningbehoefte. Inmiddels is door de provincie een nieuwe prognose gegeven voor de periode 2014 t/m 2024 (zie paragraaf 3.2.3). In deze prognose wordt voor de gemeente Oirschot uitgegaan van de bouw van 630 woningen. De 6 woningen passen binnen dit woningbouwprogramma.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Oirschot 2030

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. De titel van de toekomstvisie luidt: 'Monument in het Groen, Kwalitatief Leven'. De visie omvat drie ambities voor Oirschot: een kwalitatieve, groene gemeente, een gemeente die bewust stuur op samenhang met de omgeving en een zelfredzame samenleving. Vanuit de ambitie 'kwaliteit en groen' wordt het wonen, leven en werken in Oirschot gekenmerkt door de combinatie van cultuurhistorie, een groene omgeving en verbinding met de top-technologische regio.

Oirschot als kwalitatieve, groene gemeente vindt ondermeer zijn uitwerking in de kwaliteit van het wonen, waarbij het (fysieke) wonen in Oirschot mogelijk is voor iedereen. Hierbij vormt woningbouw voor diversiteit door het bieden van voldoende, kwalitatieve woningen voor jongeren maar ook kwalitatief goede woningen voor ouderen. Het voorliggend initiatief sluit aan op deze doelstelling middels de realisatie van levensloopbestendige woningen.

3.3.2 StructuurvisiePlus

Door de gemeente Oirschot is de StructuurvisiePlus opgesteld (vastgesteld op 28 september 2004). Naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Oirschot op 12 juli 2011 besloten om in te stemmen met een sobere en doelmatige actualisering van de StructuurvisiePlus. In de structuurvisie legt de gemeente vast welke ruimtelijke ontwikkelingen zij nastreeft. Ook vormt de structuurvisie de basis om fondsen op te richten en kosten te verhalen op initiatiefnemers. De fondsen kunnen dan weer ingezet worden voor bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen, landschappelijke investeringen of parkeeroplossingen.

De StructuurvisiePlus is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Oirschot. De StructuurvisiePlus is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijk ontwikkelingen in de gemeente Oirschot. De doelstellingen in de uitwerking van de visie met betrekking tot het stedelijk gebied heeft betrekking op o.a. het thema 'Wonen en Werken'.

In kwalitatieve zin dienen de bouwactiviteiten zich primair te richten op het realiseren van woningen voor de jeugd en ouderen, evenals goedkope en middeldure eenpersoons en ééngezins koop- en huurhuizen. Een belangrijke doelgroep is daarbij starters op de woningmarkt. Kijkend naar de ruimtelijke potenties leidt dit tot de volgende strategieën: Bij de invulling van inbreidingslocaties binnen de kernen Oirschot en Middelbeers (nabij zorgclusters) ligt een accent op huisvesting voor ouderen in de vorm van levensloopbestendige woningen.

De kwaliteit dient dusdanig te zijn dat de doorstroming wordt bevorderd. Meer perifere inbreidingslocaties worden ook voor jongeren en starters ontwikkeld.

Gelet op de gewenste variaties in woonmilieus en uit een oogpunt van continuïteit is het van belang om in elke kern tegelijkertijd zowel inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties te ontwikkelen.

Omdat de Structuurvisie gericht is op de gehele gemeente en de samenhang van de verschillende aspecten op grotere schaal (wijkniveau), geeft deze visie geen concrete richtlijnen voor onderhavig projectgebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen de contour om de bestaande kern. Ook zal een nieuw kwalitatief hoogwaardig woon/werk milieu gerealiseerd worden op een inbreidingslocatie, wat overeenkomt met de genoemde doelstellingen. Daarnaast vindt er een versterking plaats van kern Middelbeers als centrum. Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidslijnen van de StructuurvisiePlus.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 in februari 2016 navolgende waterparagraaf opgesteld.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de terreinverharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater verwerkt te worden.

Waterkwantiteit

Vuilwater

De vuilwaterafvoer (DWA) van de herontwikkeling wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Hemelwater

Omdat er geen sprake is van toename van verhard oppervlak is er conform het beleid van de gemeente Oirschot en waterschap de Dommel geen waterberging benodigd. De (schone) hemelwaterafvoer vanaf het perceel wordt gescheiden van de vuilwaterafvoer aangeleverd op het gemeentelijk rioolstelsel.

Kelder

Onder de nieuwe bebouwing in het plangebied is een kelder voorzien. Aangegeven is dat de onderkant van de kelder op een diepte van circa 3,8 m beneden maaiveld wordt aangelegd (NAP +16 m). Op basis van de peilbuis wordt een grondwaterstand ter plaatse van het plangebied verwacht tussen NAP +16,25 en NAP + 18,10 m.

Dit betekent dat voorzieningen moeten worden getroffen om grondwateroverlast in de kelder te voorkomen, zoals waterdicht ontwerpen van de kelder en voldoende stevige constructie in verband met opwaartse druk van het grondwater.

Op basis van de definitieve diepteligging van de kelder dient dit in een latere fase verder uitgewerkt/ontworpen te worden. Een permanente verlaging van de grondwaterstand in het plangebied is niet toegestaan, wel mag voor bijvoorbeeld de aanleg van de kelder tijdelijk bemaling plaatsvinden (afhankelijk van de duur en het waterbezwaar van de bemaling dient een melding dan wel vergunning aangevraagd te worden bij waterschap De Dommel.

Negatieve effecten op de omgeving als gevolg van de aanleg van de kelder, zoals opstuwning (stroomopwaarts) en daling (stroomafwaarts) van grondwater zijn niet te verwachten. Het eerste watervoerende pakket is ter hoogte van het plangebied ruim 30 m dik en zal niet tot nauwelijks worden afgesneden door de circa 3,8 m diepe kelder.

4.2 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door CroonenBuro5 is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 18 februari 2016, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies geschreven

4.2.1 Aanwezigheid beschermde soorten

In het plangebied worden zwaarder beschermde soorten (Tabel 3) verwacht die de voorgenomen realisatie wezenlijk kunnen beïnvloeden. De te slopen gebouwen alsook het monumentale pand in het plangebied vormen namelijk potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Het gaat gezien de ligging van het plangebied in de kern van Middelbeers om algemeen voorkomende, gebouw bewonende vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De (potentiële) aanwezigheid van vleermuizen vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan, ervan uitgaande dat voor de verdere planuitwerking wordt geaccepteerd dat voorwaarden kunnen worden gesteld aan de uitvoering (nieuwe situatie) en werkzaamheden in het plangebied.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten en staan vermeld op Tabel 3 van de Flora- en faunawet en Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Ook hun verblijfplaatsen zijn zwaar beschermd. In verband met de mogelijke effecten die de planontwikkeling kan hebben op de hier potentieel aanwezige vleermuisverblijfplaatsen (verstoren/vernietigen), kan/is voorafgaand aan de daadwerkelijke realisatie van het project het uitvoeren van een nader onderzoek noodzakelijk zijn om de potentiële aanwezigheid van de verblijfplaatsen aan te tonen en inzicht te krijgen in de effecten en vervolgstappen.

Voor uitsluitel van dit nader onderzoek mogen de gebouwen niet gesloopt worden en dienen zware trillingen in het monumentale pand (die kunnen doorwerken in de muren en in de bovenste lagen) worden voorkomen.

De mogelijke vervolgstappen staan in paragraaf 6.2.2 van het rapport beschreven. Anticiperend op de uitkomst van het nader onderzoek kunnen nu al mitigerende maatregelen genomen worden om de planning van het project niet te vertragen. Deze zijn in paragraaf 4.2.2. uiteengezet.

Broedvogels

Eén van de volgende maatregelen dient genomen te worden ten behoeve van de algemene broedvogels:

1. De vegetatie en bebouwing wordt buiten het broedseizoen verwijderd (voorkeursmaatregel). Of in deze periode wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor broedvogels door het verwijderen van de vegetatie.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen (de kans hierop is gezien het biotoop groot); bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld of aangepast totdat de vogels zijn uitgevlogen.

Overzicht

In onderstaande tabel worden de soorten weergegeven die in het plangebied aanwezig zijn en/of worden verwacht en zijn de resultaten van de toetsing aan de Flora- en faunawet weergegeven.

Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied.

Soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Meerdere inventarisatiebezoeken dienen verspreid over de periode april/mei tot en met september/oktober uitgevoerd te worden om aanwezigheid van verblijfplaatsen aan te tonen.

4.2.2 Aanbeveling: aanbieden vleermuiskasten om vertraging te voorkomen

Indien vleermuisverblijfplaatsen worden vastgesteld tijdens het nader onderzoek dat loopt tot en met september/oktober, kan dit effect hebben op het vervolg van de gewenste ontwikkeling (planning). Dit heeft te maken met de mitigerende maatregelen die volgens de Flora- en faunawet genomen moeten worden voor de aangetroffen

verblijfplaats(en). Als mitigerende maatregel moeten (onder andere) voorafgaand aan de werkzaamheden alternatieve verblijfplaatsen (kasten) worden aangeboden. Deze kasten moeten gedurende een bepaalde periode tegelijkertijd aanwezig zijn met de oorspronkelijke verblijfplaats(en). Vleermuizen hebben namelijk de tijd nodig om deze alternatief aangeboden kasten te ontdekken. Dit doen ze alleen in de maanden april tot en met oktober wanneer de soorten ook daadwerkelijk actief zijn.

De gewenningstijd kan oplopen van drie tot zes maanden in de actieve periode, waarbij zowel de oorspronkelijke als de nieuw aangeboden kasten aanwezig moeten zijn.

Om te voorkomen dat pas het opvolgende jaar (vanaf juli of september) ná het afronden van het onderzoek gestart kan worden met de sloopwerkzaamheden, kunnen voorafgaand of tijdens het nader onderzoek al kasten worden aangeboden.

In de directe omgeving kunnen dan:

- Vier kleine kasten met enkele compartimenten worden aangeboden. (Vier kasten volgt uit de verplichting vanuit de Flora- en faunawet).

N.B. Deze kasten zijn geschikt voor het mitigeren van paar- en zomerverblijfplaatsen van vleermuizen. Dit zijn de meest voorkomende verblijfplaatsen in stedelijke omgeving. Kraam- en winterverblijfplaatsen vergen een andere vorm en omgang van mitigatie waardoor hier voorafgaand moeilijk op te anticiperen is.

4.3 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is er bij aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er komt wel NNN voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (NNN).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de zeer geringe omvang van de ontwikkeling zijn effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied en de toekomstige ontwikkelingen, zal mogelijk een archeologisch (voor)onderzoek in het plangebied moeten worden verricht. Dit ter behoud van het cultuurhistorisch (bodem)archief. Dit wordt bepaald in de Monumentenwet. De gemeente is voor dit aspect het bevoegd gezag en heeft beleid hieromtrent geformuleerd.

In opdracht van Croonenburo5 heeft Antea Group een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van Doornboomstraat 22 te Middelbeers. Het gebied is reeds eerder in 2005 onderwerp geweest van archeologisch onderzoek. Dit rapport richt zich specifiek op het plangebied van nummer 22.

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek was de verwachting hoog voor resten uit de ijzertijd en de Romeinse periode, en konden op voorhand resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd evenmin uitgesloten worden.

Op basis van de resultaten van het bodemkundige veldonderzoek adviseert Antea Group om de archeologische verwachting voor het plangebied bij te stellen naar laag. Tevens adviseert Antea Group de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken en zonder nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.5 Bedrijfshinder

Er is, in verband met een plan voor de verbouwing van het voormalig gemeentehuis naar een horecagelegenheid aan de Doornboomstraat 22 te Middelbeers, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau M&A, d.d. 23 maart 2016 en is als bijlage bij de rapportage gevoegd.

4.5.1 Bedrijfshinder vanuit plangebied

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, na toepassing van geluidwerende voorzieningen (zie hoofdstuk 3.1 rapportage), ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen (gevels van woningen) wordt voldaan aan de gestelde normering (milieu) ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Aangezien bij de milieutoets (Activiteitenbesluit) er uitsluitend sprake is van muziek/installatiegeluid, zijn geen maximale geluidniveaus berekend. Bij de maximale geluidsniveaus zullen bij muziek- en installatiegeluid de fluctuaties ten opzichte van de gemiddelde geluidsniveaus maximaal 10 dB(A) hoger liggen.

De maximale geluidsniveaus zullen gezien de berekeningsresultaten van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in tabellen 1 en 2, dus ruimschoots voldoen aan de gestelde normering, aangezien de normering voor de maximale geluidsniveaus 30 dB(A) ruimer is. Hierdoor kan gesteld worden dat er ten gevolge van muziekgeluid geen duidelijke piekgeluiden waarneembaar zijn in/bij de geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van de ruimtelijke procedure is het stemgeluid de piekgeluidbron. Hierdoor zijn in tabel 1 van de rapportage wel de berekeningsresultaten opgenomen ten aanzien van maximale geluidsniveaus (uitsluitend t.g.v. stemgeluid buiten van bezoekers).

De installatiebronnen (ventilatie) zijn in de modellering betrokken, waarbij aannames zijn gedaan. Het betreft de aan- en afzuiging van de luchtbehandeling, welke in het hoofddak uitmondt. Deze mag totaal (aan- en afzuiging) maximaal een bronvermogen hebben van 79 dB(A). Dit betekent een geluidniveau op 1 meter afstand van maximaal 70 dB(A). En het betreft de uitmonding van de afzuiging van de keuken, welke in het hoofddak boven het café/restaurant uitkomt. Deze mag maximaal een bronvermogen hebben van 70 dB(A). Dit betekent een geluidniveau op 1 meter afstand van maximaal 61 dB(A).

Het ontwerp van het ventilatiesysteem, dient ter controle aan de gemeente te worden aangeboden. Hierna kan een definitief akoestisch advies ten aanzien van de geluiduitstraling door roosters en kanalen worden uitgebracht.

Uit de berekeningsresultaten blijkt verder dat, ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen (gevels van woningen) niet overal wordt voldaan aan de gestelde streefwaarden in het kader van ruimtelijke ordening (R.O.). In het kader van de ruimtelijke ordening zijn de streefwaarden een richtlijn, maar geen harde eis. Belangrijk is de beoordeling van het woon- en leefklimaat, na realisatie van de plannen. Middels aanvullende gevelweringberekeningen is aangetoond dat voldaan wordt aan het maximaal toelaatbare niveau binnen de woning van 35 dB(A) etmaalwaarde (zie bijlage 5 in de rapportage).

Conclusie

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, met de huidige planopzet, een redelijk tot goed woon- en leefklimaat in het kader van de ruimtelijke ordening wordt gegarandeerd.

4.5.2 Bedrijfshinder vanuit de omgeving

Het plan voorziet naast de realisatie van het grandcafé en een zalencomplex ook in de bouw van 6 appartementen. Deze appartementen worden aan de achterkant van het complex gerealiseerd.

Rond het plangebied liggen er diverse functies die mogelijk hinder kunnen veroorzaken voor de appartementen. Zo ligt op ruim 35 meter ten zuidwesten van het plan de horecagelegenheid café de Doornboom. Daarnaast is een bottelarij gevestigd.

Deze bottelarij valt in milieucategorie 2 van handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009), dit betekent dat er een richtafstand bestaat van 30 meter. Aangezien het plangebied op ongeveer 50 meter ligt, valt hier geen hinder van te verwachten.

Ten noorden van het plangebied is ook ontmoetingscentrum Ons Mevrouw gevestigd. Aangezien beide een dusdanig 'rustig' karakter hebben valt hier ook geen hinder van te verwachten. Naast deze functies zijn in de nabijheid enkel nog woonfuncties gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor zowel bedrijfshinder vanuit het plangebied alsmede bedrijfshinder vanuit de omgeving, geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling vormt.

4.6 Geluid wegverkeerslawaaï

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Indien een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt geprojecteerd binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Door CroonenBuro5 te Oosterhout is een akoestisch onderzoek behorende bij de locatie Doornboomstraat 22 te Middelbeers, gemeente Oirschot verricht.

De conclusies zijn hierna beschreven. De gehele rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Op deze locatie wordt de bouw van een horecabedrijf met hotelkamers en appartementen mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet geluidhinder zijn de appartementen geluidgevoelige objecten.

Conform de Wet geluidhinder hebben de Hoogdijk en de Hertog Janstraat (50 km wegen) een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. De toekomstige woningen (appartementen) zijn binnen de zones geprojecteerd. Derhalve is voor de woningen vanwege de wegen een akoestisch onderzoek opgesteld. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de wegen op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Hoogdijk / Hertog Janstraat blijkt dat, conform de Wet geluidhinder, de gevels van alle appartementen (woningen) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de appartementen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve is een cumulatieberekening gemaakt waarin naast de Hoogdijk en de Hertog Janstraat ook de Doornboomstraat (30 km weg) is opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat de 6 appartementen met de waarneempunten 09 t/m 11 geen geluidbelaste gevels hebben waardoor er sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Voor de hotelkamers is de geluidbelasting op de gevels berekend om te dienen als basis voor de berekening van de binnenwaarde.

4.7 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 in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- a ontwikkelingen en ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bodemkwaliteit

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

In dit kader is ten behoeve van de voorgestane realisatie van woningen door Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het deel van het plangebied waar de woningen worden geprojecteerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. De ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan lood, Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van een licht verhoogd gehalte in de ondergrond en licht verhoogde concentraties in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

4.9 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

Toetsing initiatief

Het plangebied ligt op ruime afstand van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle buisleiding ligt op 800 meter van het plangebied. Op 900 meter ligt de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting, namelijk een gaspropaantank in het buitengebied.

Geconcludeerd kan worden dat betreffend perceel niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, leiden of routes ligt. Er zijn vanuit het oogpunt externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de aanvang van graafwerkzaamheden dient nog wel een KLIC-melding te worden gedaan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Doornboomstraat 22' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de bouw een grandcafé, zalencomplex, hotel en 6 appartementen in het plangebied.

5.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan kent een globale systematiek. Op de verbeelding is de bestemming opgenomen die is afgestemd op de beoogde invulling van het plangebied. Binnen de bestemmingen is een flexibele invulling mogelijk. Voor de inhoud van de regels is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Middelbeers'.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Om dit te bereiken is voor de opbouw van de regels aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.3 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.4 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komt enkel de bestemming gemengd voor.

Gemengd - 2

Daar waar de bestemming 'Gemengd - 2' is opgenomen zijn de gronden bestemd voor dienstverlening, horeca (maximaal 1.100 m² bvo) en 6 woningen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) moeten worden gesitueerd. Middels een aanduiding is de locatie van de woningen aangeduid. Op die plek mag geen horeca worden gesitueerd. Ook mag het café en de zalen van de horeca niet in de kelder worden gesitueerd. Voor het terras aan de voorzijde van het pand is een aanduiding opgenomen. In het bouwvlak is de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven, net als een maximum bebouwingspercentage.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan 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.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Doornboomstraat 22, Middelbeers' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het plan heeft na vooroverleg de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 mei 2017, gedurende zes weken, tot en met 14 juni 2017, ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn bij de gemeenteraad 2 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in de Nota zienswijzen, welke als bijlage is bijgevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot een tekstuele aanpassing in onderhavige toelichting. Het bestemmingsplan is op 26 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot.