



19.I000727

Gemeente Oirschot



Behoort bij besluit van
der gemeente OIRSCHOT van
26 nov. '19 Nr. 2019/49
Mij bekend,
De Griffier


Nota zienswijze Bestemmingsplan 'Willibrordstraat 1, Middelbeers'

Vastgesteld

Nota zienswijze bestemmingsplan 'Willibrordstraat 1, Middelbeers'

Inleiding

Met ingang van 28 maart 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Willibrordstraat 1, Middelbeers' (identificatienummer NL.IMRO.0823.BPMIWILLIBRORDSTR1-ONTW) met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken (derhalve tot en met 8 mei 2019), ter inzage gelegen.

Dit is op 27 maart 2019 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Binnen die periode kon door eenieder tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad een zienswijze kenbaar worden gemaakt.

Zienswijze

Tijdens deze termijn van terinzagelegging is bij de gemeenteraad één schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze 19.0000964

Ingekomen: 8 mei 2019

De zienswijze wordt onderstaand samengevat waarbij de essentie ervan wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord. Bij de afweging en beoordeling wordt de gehele zienswijze betrokken.

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingekomen op 8 mei 2019 en daardoor ontvankelijk.

b. Inhoud

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. In de toelichting van het plan wordt gesproken over een daghoreca met openingstijden tussen 8:00 en 20.00 dit is niet geborgd in de bijbehorende regels.	In overleg met initiatiefnemer is ervoor gekozen om tegemoet te komen aan de zienswijze en zodoende zal de functie lunchroom specifiek opgenomen worden in de regels van het bestemmingsplan daarnaast zullen ook de openingstijden worden opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2. In het plan, zoals dat aanvankelijk is gepresenteerd, ging het om een bakkerswinkel met ondergeschikte horeca in de vorm van een lunchroom. In de bestemming "Gemengd" zoals die hier van toepassing is, wordt echter een veel ruimere bestemmingsomschrijving gegeven die veel meer mogelijkheden biedt. Immers op grond van artikel 3.1, onder b is (zelfstandige) horeca toegestaan in de categorie 2 tot een maximum van 200 m². Daarnaast is onder c detailhandel toegestaan, al dan niet in combinatie met horeca. Omdat hierbij geen relatie wordt gelegd met de horeca onder artikel 3.1, onder b bedoeld, kan dat dus leiden tot een zelfstandige en overigens ongelimiteerde horecafunctie. De enige eis die dan geldt is dat die moet worden uitgevoerd in combinatie met detailhandel.	Het onderhavige plan voorziet in een planologische regeling om de benedenverdieping, het bakhuis en de tuin te gebruiken voor het vestigen van een eigentijdse lunchroom/theetuin gecombineerd met op het bakkerswezen gerichte verkoop. Daarbij is beoogd om de horecafunctie (lunchroom) te maximaliseren tot 200m². Zoals reclamant aangeeft borgen de regels dit niet correct aangezien er in de regels abusievelijk opgenomen is dat naast de horecafunctie van max. 200m² ook ten behoeve van de detailhandel ondergeschikte horeca is toegestaan zonder maximering. De mogelijkheid om de ondergeschikte horeca te vestigen ten behoeve van de detailhandelsfunctie zal uit de regels worden gehaald. Daarnaast zal de detailhandelsfunctie gekoppeld worden aan de functie lunchroom (als gerelateerde verkoop hieraan). Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
3. Terrassen worden toegestaan zonder enige relevante beperking. De enige beperking ten aanzien daarvan vloeit voort uit de verbeelding. Aangezien het terras nadrukkelijk ook onderdeel uitmaakt van de horecafunctie, dient dat eveneens te worden gelimiteerd in de regels van het plan.	Om enige vrijheid te behouden in de opzet van het terras nu en in de toekomst, is er een ruime contour opgenomen waarbinnen het terras is toegestaan. De terrasinrichtingstekening is ruim van opzet, wel is geconstateerd dat richting de tuin van reclamant op de verbeelding een deel terras is opgenomen dat niet ingericht zal worden als terras. Dit deel wordt op de verbeelding aangepast, zodat ter plekke van dit gedeelte tuin gelegen achter de woning van reclamant geen terrasvoorziening mogelijk is. Daarnaast nemen we een maximaal aantal zitplaatsen van 72 op in het bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van 88 zitplaatsen. Om overlast te voorkomen maximaliseren we dit op 72 zitplaatsen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

4. Er is geen sprake van goede ruimtelijke ordening. Dat klemmt temeer nu juist de horeca-activiteiten die op de terrassen zullen plaatsvinden, aanleiding kunnen geven tot overlast op het perceel van cliënten. Er is onvoldoende inzicht gegeven in de geluidbelasting op de tuin, die voor de toepassing van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig object wordt aangemerkt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat daarmee geen rekening is gehouden nu de waarneempunten 007 en 008 beide zijn gesitueerd op de (achter-)gevel van de woning van cliënten. Daarnaast geldt op basis van vaste jurisprudentie van de ABRvS dat bij de beoordeling van de gevolgen van een bestemmingsplan op het woon- en leefklimaat uitgegaan moet worden van de maximale mogelijkheden die het plan biedt. Gelet op de hiervóór gemaakt opmerkingen is daarvan in het voorliggende geval zeker geen sprake, met name niet voor wat betreft de akoestische gevolgen van het plan. De tuin van cliënten grenst immers direct aan het plan en daarmee ook direct aan het deel van het perceel waarop de terrassen kunnen worden gerealiseerd.	Zoals onder 2 en 3 is weergegeven worden de regels enigszins aangepast zodat buiten het bouwvlak geen horeca-activiteiten mogen plaatsvinden behoudens terras/theetuin. Hiermee worden de maximale gebruiksmogelijkheden van het perceel voor de toekomst ingekaderd en zijn als zodanig getoetst in het geluidsrapport. De beoordeling van de geluidsbelasting van de tuinen is in het geluidsrapport terug te vinden. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor respectievelijk de dag- en avondperiode zijn terug te vinden in de figuren 6.1., 6.2, 7.1 en 7.2. De maximale geluidniveaus zijn afleesbaar in de figuren 6.3, 6.4, 7.3 en 7.4. In figuur 4 zijn de ingevoerde bodemgebieden afleesbaar. De tuin aan de Kuikseindseweg 2 maakt hier deel van uit. Uit het rapport blijkt dat voor de onderzochte bedrijfssituatie de gemeten waarden binnen de hiervoor geldende eisen blijft. Het geluidsrapport is met inbegrip van enige ondergeschikte voorwaarden en met de schriftelijke aanvullingen (ter verduidelijking) van 6 juni 2019 en 12 juni 2019 als voldoende beoordeeld. Er is voldoende inzicht gegeven in de geluidbelasting op de tuin. Voor de woning en tuin aan de Kuikseindseweg is dan ook geen sprake van overmatige hinder door de nieuwe ontwikkeling. Het bestemmingsplan zal hier <u>niet</u> op worden aangepast. Wel zullen de schriftelijke aanvullingen van 6 juni 2019 en 12 juni 2019 aan het akoestisch onderzoek worden toegevoegd.
---	---

5. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro moet voor bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken de toelichting een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Het betreft een functiewijziging op een terrein van ruim 1400 m2 en dus kan niet staande worden gehouden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking had daarom moeten worden gevolgd, hetgeen niet is gebeurd. De noodzaak van de voorziening is geenszins aangetoond.	De beoogde maximale te benutten invulling horeca in combinatie met detailhandel bedraagt 370m2 (conform bouwvlak). Daarnaast is er terras mogelijk met een maximaal aantal zitplaatsen zoals onder 3 is weergegeven. De onderbouwing van de ladder zal worden doorlopen en worden aangepast in de toelichting. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
6. Zoals eerder aangegeven, is er een vergunning verleend voor het planologisch afwijken voor het aanpassen en gebruiken van het bestaande monument. De tekening die daarbij hoort laat zien dat de begane grond van het pand Willibrordstraat 1 zou worden gebruikt als winkel. De tekening die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting van dit plan, laat zien dat de begane grond van het pand behoudens de toegang naar de bovenwoning, geheel wordt benut voor de horeca-activiteit. Daarmee is sprake van een forse afwijking t.o.v. de verleende vergunning. Dat op zichzelf is wellicht aanvaardbaar echter roept dat wel de vraag op hoe dat zich verhoudt tot de 200 m2 horecafunctie die in dit plan mogelijk wordt gemaakt met het nieuwe paviljoen.	Op 12 april 2018 is er een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een (boven) woning (huisnummer 1A) en het uitbreiden van een woning tot winkel en intern verbouwen van een bakhuis (schuur) op het adres Willibrordstraat 1 in Middelbeers. Deze omgevingsvergunningprocedure is eerder doorlopen aangezien het monument in een dergelijke staat was dat dringende verbouwing noodzakelijk was. Onderhavig bestemmingsplan is noodzakelijk om horeca toe te staan onder de voorwaarden zoals in het bestemmingsplan is beschreven: Maximaal 200m2 netto vloeroppervlakte horecafunctie zijnde lunchroom binnen het bouwvlak. Het bouwvlak bestaat uit de huidige benedenverdieping van de woning + het bakhuis + een gedeelte onbebouwd bouwvlak van +/- 175 m2 (buiten de bestaande bebouwing). Bij maximale benutting van de geboden m2 aan horecafunctie lunchroom staat het bestemmingplan voor de overige m2 een detailhandelsfunctie toe. Wij achten de geboden mogelijkheden ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar op de beoogde locatie. Het bestemmingsplan zal hier <u>niet</u> op worden aangepast.

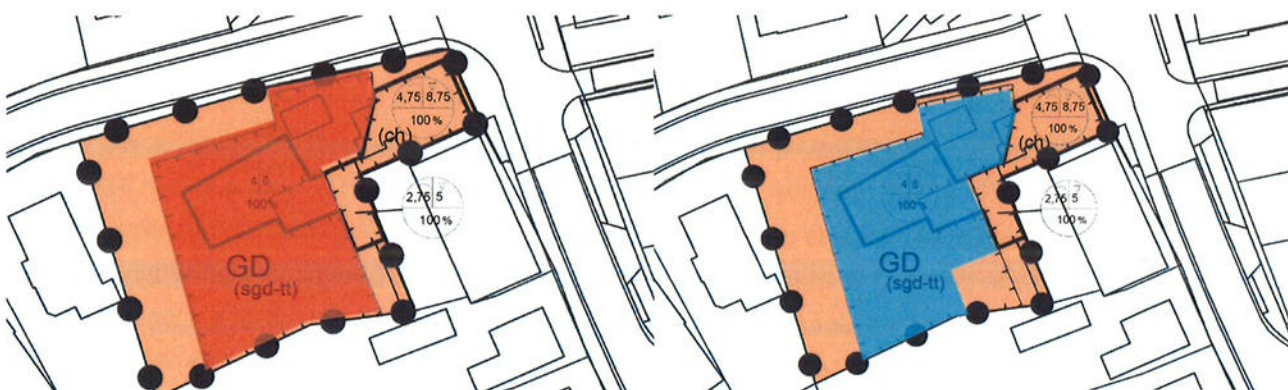
Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en zoals hierboven is weergegeven bij de punten 2, 3 en 5 deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende aanpassing in het bestemmingsplan doorgevoerd.

- In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat enkel de functie lunchroom is toegestaan als horecafunctie (naar aanleiding van reactie 1).
- In de regels van het bestemmingsplan zullen de openingstijden, opening tussen 8:00 en 20:00, ten behoeve van de horeca (lunchroom) specifiek worden vastgelegd (naar aanleiding van reactie 1).
- De mogelijkheid om ondergeschikte horeca te vestigen ten behoeve van de detailhandelsfunctie zal uit de regels worden gehaald. Daarnaast zal de detailhandelsfunctie gekoppeld worden aan de functie lunchroom (naar aanleiding van reactie 2).
- Conform onderstaande weergave in blauw wordt er een deel van de aanduiding terras verwijderd uit het bestemmingsplan. Dit deel wordt uit de huidige verbeelding (in rood) gehaald als mogelijkheid om terras te plaatsen, zodat ter plekke van dit gedeelte tuin gelegen achter de woning van reclamant geen terrasvoorziening mogelijk is (naar aanleiding van reactie 3).



- We nemen een maximaal aantal zitplaatsen op in het bestemmingsplan (naar aanleiding van reactie 3). In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van 88, maar we nemen 72 stoelen op.
- De onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking zal worden aangepast in de toelichting (naar aanleiding van reactie 5)

Ambtshalve aanpassingen

- In de regels zal worden aangepast dat de beoogde maximale 200m² aan horecafunctie enkel binnen het bouwvlak is toegestaan i.p.v. het bestemmingsvlak.

Conclusie

Wij komen tot het oordeel dat met inbegrip van de vaststelling van de voorgestelde wijzigingen en het onderhavige bestemmingsplan er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn derhalve geen belemmeringen om het betreffende bestemmingsplan vast te stellen.