

Willibrordstraat 1, Middelbeers Gemeente Oirschot

Bestemmingsplan - Toelichting



Bijlagen

- Bijlage 1: BOUWKunst Werkplaats Oirschot, Inrichtigingsplan d.d. 13 februari 2019
- Bijlage 2; AERES Roermond, Verkennend Bodemonderzoek AM17516, d.d. 2 maart 2018
- Bijlage 3; AERES Roermond, Bureau- en Verkennend veldonderzoek Archeologie AM17516, d.d. 20 maart 2018
- Bijlage 4; BLOMecologie Waardenburg, Quicksan Flora en Fauna, d.d. 1 maart 2018
- Bijlage 5; SPA Wnp Ede, akoestisch onderzoek d.d. 11 oktober 2018
- Bijlage 6: Monumenten Advies bureau, Nijmegen Bouwhistorisch en technisch onderzoek en waardenstelling, d.d. juni 2015
- Bijlage 7: BIS onder, Watertoets, d.d. 7 maart 2019
- Bijlage 8: BIS onder, Parkeertoets, d.d. 7 maart 2019
- Bijlage 9: SPA Wnp Ede + Omgevingsdienst, aanvullend akoestische berekening d.d. 6 juni 2019 + beoordeling omgevingsdienst d.d. 12 juni 2019
- Bijlage 10: De Roever, Aeriusberekening, d.d. 21 november 2019
- Bijlage 10: Gemeente Oirschot, Zienswijzennota d.d. 26 november 2019
- Bijlage 11: Gemeente Oirschot, Vaststellingsbesluit d.d. 26 november 2019

Toelichting

Status: Vastgesteld

Willibrordstraat 1, Middelbeers, Gemeente Oirschot

26 november 2019

BISonder, G. de Jong

In opdracht van: De Beerse Bakker/familie Bressers

Inhoud Toelichting

1.	Inleiding	5
2.	Typering plangebied en omgeving	8
2.1.	Locatie	8
2.2.	Omgeving	8
2.3.	Monumentale en ruimtelijke typering	9
3.	Planvoornemen	13
3.1.	Planvoornemen	13
4.	Planologie en fasering uitvoering	15
4.1.	Bestaande planologie	15
4.2.	Toekomstige planologie	16
4.3.	Fasering planologische en bouwkundige uitvoering	16
5.	Beleidskader	18
5.1.	Rijksbeleid	18
5.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	19
5.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
5.4.	Provinciaal beleid	20
5.5.	Gemeente Oirschot:	24
6.	Milieu-en omgevingsaspecten	28
6.1.	Besluit milieueffectrapportage	28
6.2.	Geluid	29
6.3.	Luchtkwaliteit	30
6.4.	Milieuzonering	31
6.5.	Externe veiligheid	34
6.6.	Bodem	36
6.8.	Natuur	37
6.9.	Archeologie en cultuurhistorische waarden	38
6.10.	Parkeren	40
7.	Juridische Systematiek	42
7.1.	Plansystematiek	42
8.	Economische uitvoerbaarheid	45
9.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
9.1.	Inspraak en overleg	46



Figuur 1 Kadastrale kaart

1. Inleiding

Aanleiding

Sinds 2011 is het pand aan de Willibrordstraat 1 onbewoond. De karaktervolle woning uit 1906 is samen met het bijbehorende bakhuis in 2002 aangewezen als gemeentelijk monument. Na een lange verkoopprocedure is het pand in 2016 aangekocht door de initiatiefnemer. Deze heeft het voornemen om deels met behoud van de woonfunctie. Het pand te gebruiken als eigentijdse winkel/lunchroom ingevuld met een bij het bakkerswezen passende daghoreca.

- *De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan "Kom Middelbeers". Teneinde de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.*



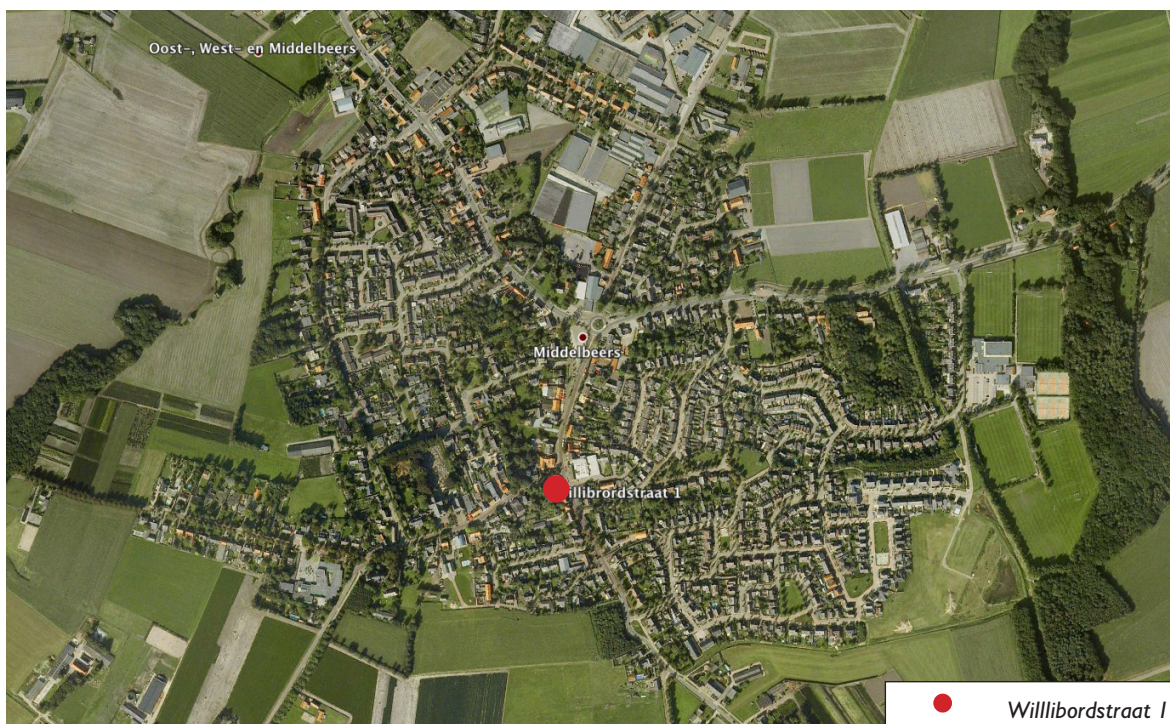
Figuur 2 Foto's Willibrordstraat 1 heden en begin 1900

Willibrordstraat 1

Het monumentale pand, gelegen op de hoek van de Willibrordstraat en de Kuikseindseweg is centraal gelegen in de kern Middelbeers en vormt als zodanig een markant punt aan de rand van het dorps hart (zie figuur 2,3 en 4). Het betreft een voormalige bovenmeesterwoning behorende bij een erachter gelegen schoolgebouw en is in 1906 in opdracht van de gemeente gebouwd. De toenmalige hoofdonderwijzer Van Roosmalen heeft het huis in 1925 van de gemeente gekocht. Sindsdien is het huis tot aan medio 2016 in bezit geweest van de familie Van Roosmalen. Het schoolgebouw is al jaren geleden afgesplitst en herbestemd als woning (zie bijlage 6 met de monumenten waardenstelling). Vanaf de bouw in 1906 is het tot 1911 bewoond door de onderwijzersfamilie van Roosmalen.



Figuur 3 Willibrordstraat 1, Voor- en zij aanzicht



Figuur 4 Topografische kaart (Google maps)

Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- De regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- De 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 bijlagen, waarin de onderzoeken nodig voor de beschouwing van de milieu-planologische aspecten zijn opgenomen en die als zodanig deel uitmaken van de toelichting

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

Leeswijzer

Deze toelichting kent negen hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk, typeert hoofdstuk twee de locatie. Hoofdstuk drie beschrijft het planvoornemen waarna hoofdstuk vier de huidige planologie en de fasering van de uitvoering inzichtelijk maakt. Hoofdstuk vijf toetst het initiatief aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid, waarna hoofdstuk zes in gaat op de milieuhygiënische en planologische aspecten van de ontwikkeling. Hoofdstuk zeven beschrijft de juridische systematiek van de regels, waarna afsluitend in hoofdstuk acht en negen de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan bod komen.

2. Typering plangebied en omgeving

2.1. Locatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Middelbeers, gemeente Oirschot, midden in de dorpskern. Het pand staat kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Oost- West- en Middelbeers, sectie D, perceel 2106 (zie figuur 1,4 en 5). De oppervlakte van het perceel is 1440 m², de inhoud van de woning is 725 m³. De hoekwoning is gelegen op de T-splitsing van de Willibrordstraat met de Doornboomstraat/Kuikseindseweg. Het perceel grenst aan de zuidwestzijde aan de woning + tuin van de initiatiefnemer, Willibrordstraat 3. Aan de Oostzijde grenst het perceel aan de woning + tuin van de Kuikseindseweg 2 (het betreft het vroegere schoolgebouw).



Figuur 5 Locatie Willibrordstraat (bron: Google Maps)

2.2. Omgeving

Middelbeers en omgeving

De kernen Oost- West- en Middelbeers maken deel uit van de gemeente Oirschot, provincie Noord-Brabant. Belangrijke steden in de omgeving zijn; Eindhoven en Tilburg beiden gelegen op zo'n 20 km afstand. Eindhoven Airport ligt op 16 km afstand.

Monument in het Groen

De gemeente Oirschot, is met maar liefst 320 Rijks- en gemeentemonumenten en maakt onderdeel uit van de Brabantse Kempen terecht te bestempelen als 'Monument in het groen'. De landelijke omgeving bestaat uit elf natuurgebieden afgewisseld met agrarisch gebruik en de diverse kernen. De omgeving is volop in gebruik voor recreatie en kent een groot netwerk aan wandel- en fietsroutes. In de directe nabijheid van het plangebied aan de Willibrordstraat ligt het natuurgebied Kempenland West. De kern Middelbeers is onderdeel van diverse ANWB- en VVV-fietsroutes, het fietsroutenetwerk De Kempen en het wandelroutenetwerk Oirschot.

- *Pand en perceel aan de Willibrordstraat zijn prima geschikt om te dienen als pleisterplaats voor het groeiende aanbod van (fiets)recreanten.*

2.3. Monumentale en ruimtelijke typering

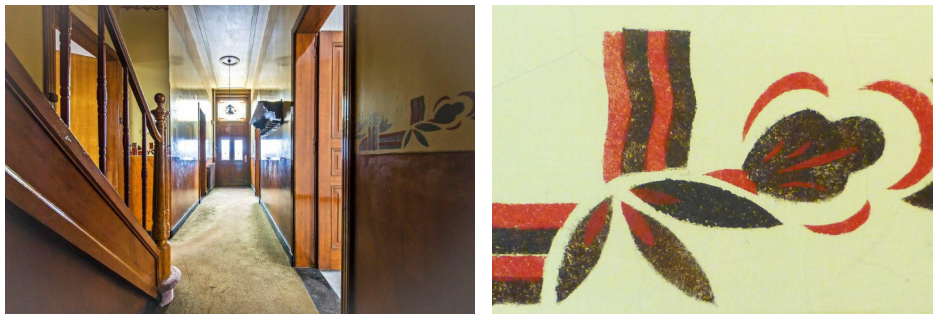
In 2002 heeft de gemeente Oirschot het woonhuis met het bijbehorende bakhuis aangewezen als gemeentelijk monument. Bij de verkenning naar nieuwe gebruiksmogelijkheden is daarom veel aandacht gegaan naar de vraag hoe dit monument voor de toekomst te behouden is en of er kansen zijn om de monumentale waarden nog te versterken.

Monumentenadviesbureau Nijmegen heeft daartoe in 2015 is daartoe een bouwhistorisch onderzoek en waardenstelling uitgevoerd. Onderstaand een samenvatting van de bouwhistorische en de cultuurhistorische waarde. Het complete rapport maakt als bijlage deel uit van deze toelichting (zie bijlage 6)

- De bij het monument horende bebouwing bestaat uit: Woonhuis ca. 11 x 9,5 m, volgens oorspronkelijke plattegrond uit 1906 en Bakhuis ca. 4,5 x 11,5 m, gebouwd rond 1925

Bouwhistorische waarden

“Het woonhuis heeft een hoge bouwhistorische waarde vanwege de grote authenticiteit aan materialen, zowel wat betreft de gevels en dak, als in het interieur. Uitwendig verkeren de voorgevel, linker zijgevel en achtergevel van het pand voor een groot deel in authentieke staat. Erg karakteristiek zijn de raamkozijnen met nog de oorspronkelijke schuiframen en entree met deur met roosters en bovenlicht in de voorgevel. Inwendig is de aanwezigheid van constructieve elementen zoals de troggewelven van de kelder, de zolderbalklaag en de kapconstructie erg waardevol”.



Figuur 6 Gang gedecoreerd met sjablons en schilderwerk houtimitatie + detail sjabloon

Architectuurhistorische waarden

“Qua architectuur is het woonhuis een representatief voorbeeld van een vrijstaand, villa-achtig woonhuis met centrale ingang gevat in een symmetrisch ingedeelde lijstgevel onder een mansardekap, zoals dit type zich ontwikkelde vanaf de 18de eeuw. Opmerkelijk is dat de neorenaissance-detaillering van de gevels met het motief van de Vlaamse gevels is gecombineerd met een, afgezet naar stedelijke maatstaven, voor die tijd reeds wat ouderwets aandoende symmetrische classicistische opzet met lijstgevels. Van de andere kant is de hantering van dit klassieke model, ook zonder verdieping, juist kenmerkend voor de sjieke dorpsarchitectuur uit die tijd. Dit dorpse sjeik toont zich ook in het huis, zeker waar het de gang betreft gaaf bewaard gebleven interieur met tegelvloer, geschilderde lambriseringen in houtimitatie en klassiek gedetailleerde trap en sobere stucplafonds” (zie figuur 6).

Stedenbouwkundige- en situeringswaarde

Het pand ligt aan de oude hoofdas van het dorp. Rond het pand is een grote open ruimte aanwezig, waardoor het pand met zijn ligging op de hoek en zijn gaaf bewaarde markante gevels en kapvorm in hoge mate beeldbepalend is voor de dorpskern. Samen met de achter gelegen school en het bakhuis vormt het huis een fraai historisch ensemble.

Cultuurhistorische waarden

In het oude Middelbeers maakt de school met schoolhuis (eerst een boerderij, vanaf 1906 een echt voornaam dorps huis) al sinds de 18de eeuw deel uit van een selecte groep van voorname gebouwen (oude kerk, school, herberg/brouwerij, pastorie) die de dragers waren van het oude agrarische dorp (zie figuur 2).

- *De informatie in deze toelichting laat zien dat de afgelopen jaren door diverse partijen met zorg en aandacht naar het markante pand en perceel is gekeken om te zien waar de mogelijkheden liggen om dit monumentale pand te behouden voor de kern Middelbeers en weer in oude luister te herstellen. Het markante pand is sterk gezichtsbepalend voor de bebouwing grenzend aan de Doornboomstraat, het centrale hart van Middelbeers. Uitvoering van het voorliggend plan zal zorgen voor een sterke ruimtelijke verbetering van het ensemble van bebouwing en gronden. Invulling van het plan zorgt ervoor dat het voortbestaan van dit gemeentelijk monument voor de langere tijd gegarandeerd is.*



Figuur 7 Inrichtingstekening d.d. 19 juli 2018 (1332- DOI BOUWKunst Werkplaats) met functie aanduidingen



Figuur 8 Referentiebeelden Horeca-Detailfunctie

3. Planvoornemen

3.1. Planvoornemen

De Beerse Bakker

De Beerse Bakker aan de Willibrordstraat 5 bestaat al sinds 1986 en is gespecialiseerd in een ruim aanbod van broodspecialiteiten. Al het brood wordt in eigen bakkerij (bebouwing liggend achter het winkelpand aan de Willibrordstraat) gebakken. De initiatiefnemer bewoont zelf het pand aan de Willibrordstraat 3. Met het pand en perceel aan de Willibrordstraat 1 is het mogelijk om de onderneming op een innovatieve en bij de tijd passende wijze uit te breiden en te verbreden.

Planvoornemen

De vestiging aan de Willibrordstraat 5 blijft bestaan. Het perceel aan de Willibrordstraat 1 biedt gezien ligging, uitstraling en aanwezige grond, specifieke mogelijkheden voor een bij het bakkerswezen passende lunchroom. Het voornemen is 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. Met het opnemen van een bouwvlak is het mogelijk om als de bedrijfsvoering het toelaat op termijn een (eenlaags) paviljoen te bouwen.

De al op het perceel liggende woonbestemming wordt beperkt tot de bovenverdieping van het vroegere woonhuis. Deze wordt hiertoe gerenoveerd en krijgt een eigen toegang aan de Kuikseindseweg. De bovenverdieping wordt daarna kadastraal gesplitst van de overige bebouwing.

Het plan is om de benedenverdieping van het pand (uitgezonderd het deel dat nodig is voor de toegang van het appartement), het bakhuis, en de tuin te gebruiken voor de functies Detailhandel en Horeca aangevuld met passende maar aan de hoofdfunctie ondergeschikte nevenfuncties voor het geven van Workshops en/of verhuur Kantoor, (zie figuur 7 met de inrichtingstekening). Het gaat om een lichte vorm van daghoreca in de vorm van een combinatie van winkel/lunchroom met theetuin. De bestaande en nieuwe functies worden ondergebracht in de bestemming 'Gemengd'. In de regels worden de kaders vastgelegd (zie hoofdstuk 7 voor de systematiek van de regels). De omvang van het horecagedeelte voor gebruik als lunchroom wordt gemaximeerd met een in de regels vastgelegd oppervlakte van 200 m².

Invulling

Onderstaand volgt een opsomming van de plannen voor toekomstig gebruik van het perceel

- Het bakhuis wordt ingericht als horecakeuken, van hieruit kunnen zowel de zitplaatsen in de lunchroom aan de voorzijde, beide terrassen en het toekomstige paviljoen bediend worden.
- De workshops worden gegeven vanuit de keuken van het bakhuis (en later vanuit het paviljoen). Het gaat om workshops (enkel in klein groepsverband) rondom de achtergronden van brood en banket: zoals ambachtelijk brood bakken/cupcakes, bonbons maken e.d.
- De begane grond van de woning krijgt een nieuwe aanbouw en wordt ingericht als lunchroom/winkel met verkoop van aan het bakkerswezen verwante artikelen/ randoem koken/bakken.
- De oorspronkelijke ontvangstkamer aan de voorzijde krijgt een voor de lunchroom geschikte inrichting, maar kan daarnaast ook afzonderlijk gebruikt/verhuurd

worden als kantoor voor eigen gebruik, verhuurd worden voor vergaderingen of anderszins dan niet inclusief catering.

- Het (in een latere fase) nieuw te bouwen paviljoen in de tuin kan afhankelijk van de bedrijfsvoering gebruikt worden voor de binnen de gemengde bestemming opgenomen functies. Detailhandel/Horeca/workshops/kantoor.
 - Aan de voor- en achterzijde worden twee terrassen ingericht. Het maximale aantal zitplaatsen bedraagt 72 en is vastgelegd in de regels.
 - Het horecagedeelte van de lunchroom inclusief gebruik terrassen is uitsluitend toegestaan tussen 8.00 en 20.00 uur.
- *Ter referentie van de beoogde plannen kan (hoewel soms anders van schaal) gekeken worden naar soortgelijke ondernemingen zoals Fietscafé De Bollen in Oirschot, het Vrijthof in Hilvarenbeek.*

Visie inrichtingsplan

Belangrijk onderdeel van het plan is om de uitstraling van het monumentale pand en het perceel sterk te verbeteren. Het nu uitgewerkt bouw- en inrichtingsplan laat zien dat met de sloop van ontsierende aanbouwen en zorgvuldig ingepaste nieuwbouw de zichtlijnen naar en vanuit het perceel sterk verbeterd zijn en de grote tuin meer zichtbaar is. Door de ingrepen wordt deze centrale plek in het hart van Middelbeers op logische en aansprekende wijze verbonden worden met het Kerkplein en het Doornboomplein. De plek zal hiermee extra allure krijgen. Ter bescherming en bewaking van een zorgvuldige omgang met het monument zijn de nu vergunde plannen zowel qua exterieur en interieur uitgebreid besproken met de monumentencommissie.

- *De voor (fase I) bij de omgevingsvergunning ingediende bouwplannen zijn stedenbouwkundig en in relatie tot de monumentale status gewogen. De plannen zijn positief beoordeeld en akkoord bevonden. De omgevingsvergunning voor de renovatie van het woonhuis + bakhuis en het gebruik van de begane grond voor detailhandel is ter bescherming van het monument al in 2018 verleend. Het gebruik van de horeca is toegestaan na het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan. Zie ook paragraaf 4.3 waarin de gevolgde fasering wordt toegelicht.*

4. Planologie en fasering uitvoering

4.1. Bestaande planologie

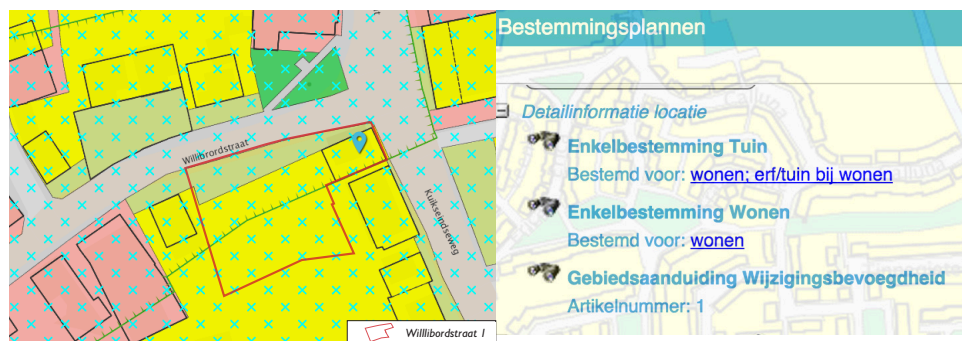
4.1.1. Kom Middelbeers

De locatie valt onder het bestemmingsplan Kom Middelbeers, vastgesteld op 23 juni 2008. In 2012 is voor enkele deelgebieden een herziening vastgesteld. Het perceel aan de Willibrordstraat valt niet binnen deze deelgebieden.

Bestemming Wonen

Voor de locatie geldt de enkelbestemming 'Wonen' met een aangegeven bouwvlak (zie figuur 9). De bouwregels geven voor deze locatie een maximum bouwhoogte van 7,5 m en een goothoogte van 4,5 m. Het perceel valt onder de gebiedsaanduiding Wijzigingsbevoegdheid 1. Dit betekent dat het via een binnenplanse afwijkingsprocedure mogelijk is om het pand voor detailhandel te gebruiken. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen te wijzigen in de bestemming Detailhandel.

Voor het perceel geldt een gebiedsaanduiding Archeologische waarde. Dit betekent dat in geval van extra bouwmogelijkheden afhankelijk van de omvang aanvullend onderzoek nodig is.



Figuur 9 Detail verbeelding perceel Willibrordstraat 1 met geldende planregels (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.1.2. Beheersverordening

In de Wro is de regel opgenomen dat bestemmingsplannen elke 10 jaar geactualiseerd moeten worden. Om aan deze eis te voldoen is op 27 februari 2018 door de gemeente Oirschot een beheersverordening vastgesteld. Een beheersverordening regelt uitsluitend de bestaande juridisch-planologische situatie in een plangebied. Wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten komen daardoor te vervallen. Het plangebied valt binnen deze beheersverordening

- Voor plannen die passen binnen de Omgevingsvisie, kan de gemeente via een postzegelbestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening alsnog meewerken aan dat plan of initiatief. Voor de omgevingsvergunning voor fase 1 is van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik gemaakt (zie ook paragraaf 4.4).

4.2. Toekomstige planologie

Onderstaand een kort overzicht van de toekomstig gebruiks- en bouw mogelijkheden, in hoofdstuk zeven wordt de systematiek van voorliggend bestemmingsplan uitgebreider beschreven.

Bestemming 'Gemengd'

De nieuwe functies worden ondergebracht in de bestemming 'Gemengd'. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader omschreven en ingekaderd.

Gebruik

- 'Wonen' enkel op de bovenverdieping van het vroegere woonhuis
- 'Detailhandel' en 'Horeca' (maximaal 200 m²) binnen de overige bebouwing + gronden (bestaand en nieuw). Het gaat om gebruik als winkel/lunchroom vallend onder lichte daghoreca uit de categorie 2: bedoeld voor een brasserie, bistro, lunchroom, konditorei (zie begripsomschrijving art. 1 Voorschriften Komplan Middelbeers). Openingstijden horecagedeelte en terras uitsluitend tussen 8.00 en 20.00, sluitingstijd maximaal 20:00 uur. Openingstijden detailhandel overeenkomend met winkeltijden. 'Workshops' en 'Kantoor'. Aanvullend kunnen bebouwing en gronden (alleen de begane grond) gebruikt worden voor nevenfuncties als kantoorgebruik/verhuur vergaderruimtes en/of het geven van Workshops.

Bouwen

Om de monumentale bebouwing beter tot zijn recht te laten komen wordt eerst de vrijstaande garage, en niet oorspronkelijke aanbouwen gesloopt. Voor de gesloopte bebouwing komt een bij de nieuwe functie passende aanbouw met transparante gevel in de plaats. Een extra bouwvlak geeft mogelijkheden voor de realisatie van de benodigde sanitaire voorzieningen en (indien haalbaar en gewenst), de bouw van een paviljoen.

Inrichtingsplan

Voor het toekomstig gebruik is een inrichtingsplan opgesteld, hierbinnen is voldoende ruimte opgenomen voor de verwachte parkeervraag (zie ook figuur 7 en paragraaf 6.10). Naast parkeerplaatsen is ook stalling voor fietsers opgenomen in het inrichtingsplan.

4.3. Fasering planologische en bouwkundige uitvoering

4.3.1. *Fase 1 Onderhoud monument en gebruik Wonen + Detailhandel*

Het ontwikkelen van een bestemmingsplanwijziging kan een langdurig proces zijn. Omdat het pand dringend onderhoud behoeft is besloten om de aanvraag voor de renovatie apart aan te vragen.

Aanvraag omgevingsvergunning 2017

Vooruitlopend op de uitgebreidere en lange procedure voor de benodigde bestemmingswijzigingen is zo eind 2017 de omgevingsvergunning voor het bouwen en het wijzigen van het monument ingediend. Aanvullend is bij de aanvraag omgevingsvergunning gevraagd om het pand te mogen gebruiken voor Detailhandel en het bakhuis voor het geven van Workshops

Het gebruik van de benedenverdieping ten behoeve van detailhandel is vanwege de beheersverordening (d.d. februari 2018) aangevraagd op basis van de kruimelgevalenregeling.

Het gaat om Bijlage II, artikel 4, lid 9 uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) waarmee het mogelijk is om af te wijken van het gebruik.

- De omgevingsvergunning is afgegeven op 12 april 2018. De onderhouds- en bouwwerkzaamheden zijn medio 2018 gestart. Via een hoorzitting is gevraagd om een nadere onderbouwing en toelichting van het vergunde gebruik. Het aangepaste besluit dateert d.d. 23 oktober 2018

Vergund gebruik fase I

Om verder verval te voorkomen kan nu de monumentale bebouwing worden opgeknapt en vooruitlopend op toekomstig gebruik de aanbouw met nieuwe pui voor de benedenverdieping worden gemaakt. Na afronding van de verbouwing is het gezien de al bestaande bestemming 'Wonen' toegestaan de bovenverdieping te gebruiken als woning. De benedenverdieping kan gebruikt worden voor Detailhandel en het geven van Workshops. De Horecafunctie is in dit stadium nog niet vergund. Wel mogen vanuit de bestemming detailhandel in het winkeldeel enkele zitplaatsen aangebracht worden voor het nuttigen van verkochte waren. Het gaat dan om een zgn. aan de detailhandel 'ondergeschikte functie', maximaal 25% van het oppervlakte mag hiervoor gebruikt worden. Het schenken van alcohol is nog niet vergund.

- Het gebruik als Horeca en het schenken van alcohol is nog niet vergund.

4.3.2. Fase 2 Gebruik Horeca en bouwvlak nieuwbouw

Pas na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kan in fase 2 het perceel gebruikt worden voor de voorgenomen combinatie van winkel/lunchroom/theetuin. In het bestemmingsplan zullen in de regels de maximale oppervlakte en type horeca vastgelegd worden. Het gaat om lichte daghoreca volgens categorie 2 en uitsluitend in de vorm van lunchroom, de maximale oppervlakte is 200 m². Gebruik van het horecagedeelte en de terrassen is uitsluitend toegestaan tussen 8.00 en 20.00 uur. Het maximale aantal zitplaatsen op de terrassen bedraagt 72.

- Voor het schenken van alcohol is aanvullend nog een exploitatievergunning in het kader van de drank- en horecawet nodig. Deze kan pas na het verkrijgen van de Horecabestemming afgegeven worden.

4.3.3. Fase 3 Uitvoering nieuwbouw

Met het opnemen van het bouwvlak wordt de mogelijkheid voor het bouwen van een paviljoen vastgelegd. De maximale oppervlakte, bouw- en goothoogte worden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Afhankelijk van de bedrijfsvoering kan hier in een latere fase voor gekozen worden. Er is dan nog wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning Bouwen nodig. De tekeningen en indeling zijn nu nog niet bekend en uitgewerkt.

- De nieuwbouw kan niet leiden tot uitbreiding van de horeca. De in fase 2 vastgelegde kaders in relatie tot omvang en type horeca, de openings- en sluitingstijden en het aantal zitplaatsen op de terrassen blijven gelden.

5. Beleidskader

5.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in 13 doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland.

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigings- klimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten (nationaal belang 13).

- Eén van de nationale belangen zoals genoemd in de SVIR luidt: ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Omdat het hier gaat om een gemeentelijk monument valt planvoornemen niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake dit planvoornemen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. Er is geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

5.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De SVIR bepaalt welke nationale belangen zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Dit kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

- *Het B(ar)ro geeft kaders voor toetsing van de inhoud en opbouw van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.*

5.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Omvang ontwikkeling

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, is de Ladder niet van toepassing op kleinschalige ontwikkelingen. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, voor uitbreiding detailhandel geldt een grens van 300 m². Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. In de regel wordt als 'grensbepaling' aansluiting gezocht bij de minimumnorm van 12 woningen uit de Crisis- en Herstelwet.

- *Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van theetuin/winkel-lunchroom binnen bestaand stedelijk gebied, de bestaande woonfunctie blijft daarbij gedeeltelijk behouden. Hoewel de omvang van de voorgenomen nieuwbouw als het maximaal te gebruiken horecaoppervlakte (beide 200 m²) inclusief het terras beneden de ondergrens van 500 m² bruto vloeroppervlakte blijft is gezien de omvang van het perceel 1400 m² de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd.*

Motivatie 'Behoeft planvoornemen'

Relatie met omgevingsvisie

Het planvoornemen is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar en bestaat uit de realisatie van een eigentijdse lunchroom/theetuin gecombineerd met op het bakkerswezen gerichte detailhandel en één bovenwoning. De gemeenteraad van Oirschot heeft op 31 januari 2017 het identiteits- & ambitiedocument voor het dorpshart Middelbeers vastgesteld. De beoogde locatie Willibrordstraat 1 wordt hierin specifiek als zichtlocatie/aandachtslocatie benoemd. De beoogde functie draagt bij aan de gewenste versterking van de mix van woon- en dorpsfuncties waarbij detailhandel als de belangrijkste dorpsfunctie wordt gezien. Ook draagt dit verzoek voor een winkelfunctie ter plekke bij aan de ambitie om een logische ruimtelijke verbinding te creëren tussen de Willibrordstraat en de Doornboomstraat. Vanuit de omgevingsvisie wordt voor de dorpskernen de ambitie uitgesproken om een aantrekkelijk toeristisch-/recreatief aanbod te realiseren, dit verzoek draagt ook hier aan bij. Daarnaast wordt specifiek voor de dorpskern Middelbeers ingestoken op versterking van het aantrekkelijk dorpshart, waar mensen elkaar ontmoeten en toegang tot bereikbare voorzieningen, bij voorkeur in het dorp. De beoogde ontwikkeling heeft een versterkend effect op de leefbaarheid van het dorp en met name de aantrekkelijkheid van het dorpshart.

Het plan is daarnaast getoetst aan relevante, actuele wet- en regelgeving, zie hoofdstuk 5 en 6 uit voorliggende toelichting. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen milieuhygiënische of ruimtelijke belemmeringen opwerpt.

- *Samenvattend kan gezegd worden dat de behoefte aan het planvoornemen aangetoond is en passend is binnen het beleid van de gemeente. Het planvoornemen leidt tot behoud en renovatie van een waardevol markant pand op een zichtlocatie in de kern. De menging van functies maakt het mogelijk om gefaseerd de invulling van de bedrijfsvoering bij te sturen op de vraag. De omvang en aard van het horecadeel is gemaximeerd in de regels, dit biedt de omwonenden en de bewoners van de binnen het perceel gelegen bovenwoning de garantie dat de impact voor de omgeving beperkt zal blijven.*

5.4. Provinciaal beleid

5.4.1. Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking. Het betreft een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen gaan over de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit een visiedeel A, een beleidsdeel B en een uitwerking.

Deel A , beschrijft de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie en is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Via regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren beoogt de provincie deze belangen te behartigen.

Deel B beschrijft via vier ruimtelijke structuren de wijze van sturing: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

- *Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 12).*



Figuur 12 Structurenkaart (Bron: Structuurvisie Plus Provincie Noord-Brabant, 2014)

Stedelijke structuur

De steden en dorpen in Noord-Brabant vormen de stedelijke structuur. Een belangrijke kwaliteit, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn de verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen,

De provincie vindt het belangrijk om deze verschillen te behouden. Door verschillende kwaliteiten te ontwikkelen voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied wordt bijgedragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De provincie onderscheidt de volgende twee gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

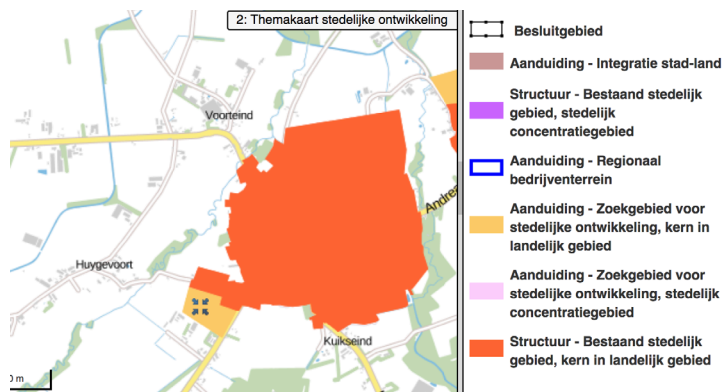
Kernen in het landelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

- Door de nieuwe gebruiksmogelijkheden draagt dit pand bij aan het behoud van een gemeentelijk monument op een zichtlocatie in de kern van Middelbeers. Het aantal woningen blijft gelijk. Het provinciaal beleid kiest ervoor om in de kernen in het landelijk gebied in te zetten op stedelijke ontwikkelingen die passen bij het karakter van de kern. Gezien de aard, kleinschaligheid, het ondersteunen van de voorzieningen en de verbetering van de stedenbouwkundige setting voor de kern kan overtuigend gezegd worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid
- De renovatie van het monumentale pand, waarbij de als binnen de moderne eisen moeilijk te gebruiken verouderde woning is verschoven naar een luxe, eigentijds appartement op de eerste verdieping is kleinschalig van aard en faciliteert de lokale woningbehoefte in Middelbeers, ook dit is conform het provinciaal beleid.

5.4.2. Verordening Ruimte



Figuur 13 Kaart Stedelijke ontwikkeling (Bron: Provinciale Verordening Provincie Noord-Brabant, 2014)

De Verordening Ruimte 2014 is per 14 maart 2014 in werking getreden. De verordening vertaalt de provinciale structuurvisie naar uitvoerend beleid en geeft aan hoe ze de genoemde belangen uit de structuurvisie wil behartigen. Gemeenten moeten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met het kaartmateriaal en de regels uit de Verordening. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gaat het om regels voor;

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;

- Intensieve veehouderij;
 - Glastuinbouw;
 - Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
 - Regionaal ruimtelijk overleg;
 - Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.
- *Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied; kern in het landelijk gebied' (zie figuur 13). Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken*

Relevante aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

- Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.
- Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.
- De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen.

Relevante afspraken conform regionaal ruimtelijk overleg

Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers:

- Regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van: overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandelslocaties;
 - Elkaar informeren over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken;
- *De omvang van het perceel is 1400 m², de opgetelde bouwvlakken bedragen 320 m². Dit is beduidend minder dan de grens van 5000 m²*
 - *De kleinschalige ontwikkeling waarbij horeca gecombineerd wordt met detailhandel valt qua omvang en aard (totaal 275 m² winkel/lunchroom met ca 50 zitplaatsen) niet te beschouwen als een bovenregionale detailhandelslocatie.*
 - *Gezien de beperkte schaal is afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg niet aan de orde*

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

2. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de naaste omgeving (bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en de landschappelijke waarden) en de omvang van de ontwikkeling/ bebouwing passend is in de omgeving en zorg wordt gedragen voor een goede verkeersafwikkeling.
 3. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.
- De verantwoording over de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) is te vinden in hoofdstuk 3 en paragraaf 5.5. Hierin is te lezen dat door de functiewijziging de instandhouding en renovatie van het gemeentelijk monument beter verzekerd is. Dit is positief voor de uitstraling van het pand en de omgeving. Door de sloop van de later aangebrachte, detoneerde onderdelen en de garage verbetert de stedelijke setting van het geheel aanzienlijk. Het bakhuis (net als woonhuis een gemeentelijk monument) en de voorheen besloten tuin zijn nu beter zichtbaar. Het geheel komt zodoende beter tot zijn recht dan in de huidige situatie het geval is. Vastgesteld kan worden dat dit plan bijdraagt aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik. De overige in dit kader relevante milieu- en omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod, kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Voor wat betreft artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro (Ladder van duurzame verstedelijking) wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied is binnen de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied; kern in landelijk gebied'. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

5.5. Gemeente Oirschot:

5.5.1. Dorpshart Middelbeers

Gevoed door een steeds meer toenemende onvrede over het 'triest ogende' dorps hart van Middelbeers is in 2015 door betrokken bewoners de Initiatiegroep Dorps hart Middelbeers opgericht. Het doel was om actief een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorps hart van Middelbeers. De bevindingen van de initiatiegroep zijn weergegeven in een document waarin de identiteit en de ambitie voor het dorps hart van Middelbeers worden beschreven. Zie ook figuur 14 waarop het toekomstbeeld van het dorps hart is te weergegeven.

De ambities van initiatiegroep beogen kort omschreven om "Het dorps hart van Middelbeers uitnodigender, toekomstbestendig en verkeersveiliger te maken. De identiteit van Middelbeers moet hierbij duidelijk herkenbaar zijn. Onderstaand een opsomming van de vastgestelde ambities.

Ambities Dorps hart

- Leegstaande panden herontwikkelen tot een functie die aansluit op de versterking van het dorps hart.
- Dorps hart bestaat uit een mix van woonfuncties en dorpsfuncties.

- Voorkomen van blinde gevels aan de straatzijde.
- Representatief beeld als entree van het Dorpshart. Met name een aantrekkelijk front aan het Doornboomplein.
- Toeristen beter faciliteren, het creëren van een centrale op- en afstapplek in het dorpshart voor toeristen en recreanten.
- Mensen bewust laten ervaren dat men het dorpshart binnenkomt of verlaat.
- Creëren van een logische ruimtelijke verbinding tussen de Doornboomstraat en de Willibrordstraat.
- Het Doornboomplein omvormen tot aantrekkelijk verblijfsplein en visitekaartje van het dorpshart van Middelbeers.
- Toevoegen van groen op een eenduidige manier in het totale dorpshart. Wens: in de vorm van robuust groen (landelijk en kleurrijk).
- Verkeersveiliger maken van de Doornboomstraat en Willibrordstraat voor met name fietsers en voetgangers. Groene snelheidsverlagende maatregelen treffen ter voorkoming van te hard rijden.
- Parkeren duidelijk organiseren langs de weg of op parkeerplaatsen achter de Doornboomstraat en Willibrordstraat."



Figuur 14 Toekomstbeeld Kern Middelbeers (Bron: Dorpshart Middelbeers, identiteit en ambitie, 2016)

Vaststelling Ambitiedocument Dorpshart Middelbeers

De gemeenteraad van Oirschot heeft op 31 januari 2017 het identiteits- & ambitiedocument voor het Dorpshart Middelbeers vastgesteld, de beoogde locatie Willibrordstraat 1 wordt hierin specifiek als zichtlocatie/aandachtslocatie benoemd. De beoogde functie draagt bij aan de gewenste versterking van de mix van woon- en dorpsfuncties waarbij horeca als de belangrijkste dorpsfunctie wordt gezien. Ook draagt dit verzoek voor een daghoreca-/winkelfunctie ter plekke bij aan de ambitie om een logische ruimtelijke verbinding te creëren tussen de Willibrordstraat en de Doornboomstraat. Daarnaast is door de raad ook besloten om dit document onderdeel uit te laten maken van de omgevingsvisie.

Inrichtingsplan Dorpshart

BRO heeft in 2017 opdracht gekregen om een inrichtingsplan voor het Dorpshart uit te werken. Voor de Willibrordstraat en de Doornboomstraat leidt dit tot verkeersvertragende maatregelen en een inrichting die aansluit bij het in het ambitiedocument vastgelegde DNA van Middelbeers. (Zie ook figuur 15 waarop de herinrichting voor de hoek Willibrordstraat- Doornboomstraat is te zien).



Figuur 15 Doornboomstraat -Willibrordstraat (Bron: BRO Inrichtingsplan dorpshart Middelbeers d.d. 11 juli 2018)

- Voorliggend plan aan de Willibrordstraat 1, betreft een inbreidingsplan. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die een lokale en recreatieve functie combineert. De nieuwe invulling maakt behoud en renovatie van een aansprekend pand in het dorpshart haalbaar en levert hiermee een bijdrage aan het gezicht van het Dorpshart. De nieuwe functies zorgen voor meer levendigheid en kansen voor recreatie. Het via eigentijdse horeca zichtbaar en voor publiek gebruik geschikt maken van de tuin, draagt hiermee bij aan de ambitie voor een dorpshart met meer groen.
- De ambities van de initiatiefgroep zijn opgenomen binnen de in 2017 vastgelegde Omgevingsvisie (zie onderstaande paragraaf 5.5.2). De voorstellen voor de herinrichting van de wegprofielen in de kern zijn momenteel in uitvoering.
- Het plan voor de Willibrordstraat 1, past overtuigend binnen het toekomstbeeld en de ambities die door de initiatiefgroep voor het Dorpshart van Middelbeers zijn omschreven. De beoogde functie draagt bij aan de gewenste versterking van de mix van woon- en dorpsfuncties waarbij horeca als de belangrijkste dorpsfunctie wordt gezien. De ontwikkeling sluit aan bij de ambitie om een logische ruimtelijke verbinding te creëren tussen de Willibrordstraat en de Doornboomstraat.

5.5.2. Omgevingsvisie

Op 26 september 2017 is de Omgevingsvisie vastgesteld. Het gaat om een strategische visie op de fysieke leefomgeving van Oirschot. De verzamelde ideeën van inwoners en ondernemers over kansen, knelpunten en kwaliteiten van de gemeente zijn binnen de visie vertaald naar doelen en ambities voor de leefomgeving. De kernboodschap van de Omgevingsvisie is: Oirschot: Monumentaal, Ondernemend en Groen: daar voelt de MENS zich thuis. De visie beoogt een duidelijke koers en inspiratiekader te geven voor ontwikkelingen in de omgeving. De visie is te beschouwen als een onderlegger voor de beoordeling van nieuwe initiatieven

In de Omgevingsvisie is het beleid voor de toekomst van Oirschot vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. Deze zijn nauw verbonden aan de kernboodschap. De thema's zijn natuur, landschap en cultuurhistorie (1), landbouw (2), recreatie (3), veilige en gezonde woon- en leefomgeving (4), economie en werkgelegenheid (5), energie, klimaat, water en milieu (6), mobiliteit en bereikbaarheid (7) en basisvoorzieningen (8). De vijf gebieden zijn Oirschot-centrum (1), Spoordonk (2), Middelbeers (3), Oostelbeers (4) en het Buitengebied (5). Per thema en gebied zijn de ambities voor de gemeente Oirschot beschreven en vastgelegd in kaartmateriaal.

Relatie met planvoornemen

Voor de ontwikkeling aan de Willibrordstraat zijn met name de thema's Cultuurhistorie en recreatie van belang. Hierover wordt in de Omgevingsvisie het volgende gezegd:

- Ten aanzien van het thema Recreatie wordt opgemerkt dat een goed functionerende sector vrijetijdseconomie van groot belang is voor de economie en werkgelegenheid van Oirschot. De gemeente wil hierin een uitvoerende, een sturende en een faciliterende factor zijn. Het mogelijk maken van meer innovatie- en experimenteerruimte voor de vrijetijdseconomie om nieuwe concepten en ideeën te ontwikkelen in dialoog met de omgeving kan hierin een rol spelen.
 - Ter behoud en versterking van het gemeentelijk erfgoed wil de gemeente innovatieve ideeën en nieuwe verdienmodellen die de kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie kunnen behouden en versterken, stimuleren en faciliteren. Het bieden van ruimere (gebruiks)mogelijkheden voor nieuwe functies in monumentale gebouwen behoort tot de mogelijkheden. Hiermee kan een beter verdienmodel ontstaan, waarmee leegstand wordt voorkomen.
 - Qua uitvoerende maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit van Middelbeers is door de gemeente opdracht gegeven voor de herinrichting van het gebied Doornboomplein – Doornboomstraat – Willibrordstraat en directe omgeving.
-
- *Het planvoornemen waarmee een nieuwe invulling voor een al jaren leegstaand gemeentelijk monument wordt ontwikkeld past overtuigend binnen de Omgevingsvisie. De nieuwe functies dragen op vernieuwende wijze bij aan de vrijetijdseconomie en zijn gezien de gekozen lichte categorie daghoreca passend in de omgeving. De herinrichting van het Dorpshart is daarbij ondersteunend en geeft meer samenhang aan het hart van Middelbeers.*

6. Milieu-en omgevingsaspecten

Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Voor de afweging bij het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient daarom de aard en kwaliteit van de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten onderzocht te worden. 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 worden de verschillende voor het plan relevante milieuaspecten behandeld.

6.1. Besluit milieueffectrapportage

Ter modernisering en naar aanleiding van een uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 is per 1 april 2011 het Besluit m.e.r. gewijzigd¹. Uit de uitspraak de omvang van het Europese Hof bleek dat een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project het milieu relatief zwaar belasten. Per 1 april van 2011 dient daarom ook bij de toetsing van kleine bouwprojecten/ functiewijziging per geval bekeken worden of een uitgebreidere m.e.r.-beoordeling nodig is..

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Toetsing

De eerste stappen bij de afweging of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, bestaan uit de toets of de voorgenomen ontwikkeling:

1. De drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt,
2. Of de ontwikkeling in een gevoelig/kwetsbaar gebied ligt
3. En of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Lijst D

De activiteit valt qua aard enkel te rubriceren onder de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De drempelwaarden voor een dergelijk project bestaan uit een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen (Besluit m.e.r. (D11.2).

- Het bestemmingsplan is kleiner dan 100 hectare, een aaneengesloten gebied en bevat minder dan 2.000 woningen. Daarmee ligt het bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempel- waarde.

2. Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

¹ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

- Uit de quickscan Flora en Fauna blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden (zie paragraaf 6.8 en de bijlage met het onderzoeksrapport). Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
- De vroegere schoolmeesterswoning en het bakhuis van het plangebied zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Deze bebouwing blijft behouden. De interne (ver)bouw(ings)werkzaamheden zijn begin 2018 afgestemd met de commissie erfgoed van de gemeente Oirschot. Van enige vorm van afbreuk aan de waarde en kwaliteiten van het gemeentelijk monument is geen sprake.

3. Milieugevolgen

In deze toelichting en speciaal dit hoofdstuk worden de verschillende (milieu)effecten van het plan inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

- *Na doorlopen van de randvoorwaarden uit het Besluit mer is aangetoond, dat het plan ruimschoots onder de drempelwaarden van een stedelijke ontwikkeling valt, niet te kenmerken is als een gevoelig gebied en dat van deze planontwikkeling geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten zijn. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde.*

6.2. Geluid

6.2.1. Algemeen

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh noemt drie geluidsbronnen waarbij 'geluidsgevoelige bestemmingen' in 'nieuwe situaties' getoetst moeten worden op mogelijke overlast. Deze drie bronnen zijn wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Bij het berekenen van de geluidsbelasting op een 'gevoelige bestemming' zijn afstand (tot de infrastructuur) en intensiteit (potentiële bron) bepalende factoren.

Geluidsgevoelige bestemming

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder (volgens artikel 77) de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning. Een horecagelegenheid wordt door de Wgh niet gezien als een 'geluidsgevoelige bestemming'.

- *Het planvoornemen betreft het toevoegen van een horecafunctie (lunchroom) aan de al bestaande functies Wonen en Detailhandel. Een lunchroom wordt in de Wet geluidhinder niet genoemd als een 'geluidsgevoelige functie'. Omdat het planvoornemen geen 'geluidsgevoelige functie' toevoegt is toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig. De gevoelige bestemming Wonen zat altijd al op het pand en behoeft daarom geen nieuwe toetsing vanuit de Wet geluidhinder.*

Activiteitenbesluit

Vanwege de oprichting van de gemengde inrichting (detailhandel/lunchroom) is een melding voor het Activiteitenbesluit milieubeheer nodig. Bij de melding moet inzage worden gegeven in aard en omvang van het geluid vanuit de inrichting

‘Goede ruimtelijke ordening’

Voor een goede afweging van impact milieuaspecten van de planontwikkeling is het belangrijk om de aard en omvang van mogelijk geluid vanuit de nieuwe functies in kaart te brengen.

6.2.2. Akoestisch onderzoek

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot mogelijke impact op de omgeving. Het aspect geluid speelt hierin een belangrijke rol. SpaWnp heeft hiertoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek beoordeelt het aspect geluid ten aanzien van:

- Het geluidsbeleid van de gemeente Oirschot,
- Uit oogpunt van een ‘Goede ruimtelijke ordening’
- Voor gebruik aan de eisen melding Activiteitenbesluit.

De rapportage (kenmerk 21720533.R02 d.d. 11 oktober 2018), maakt als bijlage 5 deel uit van deze toelichting. Onderstaand zijn kort de conclusies opgenomen.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan in het geluidsbeleid van de gemeente Oirschot gestelde eisen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Uit oogpunt van een ‘Goede ruimtelijke ordening’ blijkt dat bij de woning op het perceel en in de directe omgeving in alle getoetste fases sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De geringe overschrijdingen van de gehanteerde toetswaarden voor de maximale geluidsniveaus bij een beperkt aantal woningen worden acceptabel geacht. Uit het onderzoek blijkt eveneens dat ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

- *Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. De ontwikkeling past binnen het geluidsbeleid van de gemeente Oirschot en uit de berekeningsresultaten blijkt dat, met de huidige planopzet, in alle getoetste fases een redelijk tot goed woon- en leefklimaat in het kader van de ruimtelijke ordening wordt gegarandeerd.*

Aanvulling akoestisch onderzoek

In relatie tot de ingediende zienswijze is door SpaWNP een aanvullende memo opgesteld, deze is beoordeeld en akkoord bevonden door de omgevingsdienst. Beide stukken maken als extra bijlage deel uit van voorliggend vastgesteld bestemmingsplan. Bovengenoemde conclusie is niet gewijzigd door de aanvullende stukken.

6.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

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).

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is uitgewerkt 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. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Zo is er volgens de 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'.

- In dit geval gaat het om het toevoegen van een functie. In het licht van het beleid Luchtkwaliteit betreft het een plan zonder noemenswaardige bouwactiviteiten en met een verwaarloosbare toename van het aantal verkeerbewegingen (zie ook paragraaf 6.2 Geluid en 6.10 Parkeren). Gesteld kan worden dat de activiteit Niet in betekende mate bijdraagt' aan mogelijke luchtverontreiniging.

- *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*

6.4. Milieuzonering

Algemeen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij planvoornemens voor nieuwe (hindergevoelige) functies dient eerst te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Ten tweede mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

6.4.1. Bestaande en toekomstige functies

Bestaande functies

Op dit moment kent het perceel de bestemming Wonen. In april 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor diverse bouwactiviteiten en voor aanvullende gebruiksactiviteiten. Hierbij is toestemming verleend om het pand en het bakhuis te verbouwen, op de bovenverdieping een appartement te realiseren en de begane grond in gebruik te nemen voor Detailhandel.

Toekomstige functies.

Met voorliggend plan wordt voor de begane grond, het bakhuis en de tuin in combinatie met de detailhandel nog het gebruik als (lichte) Horeca, toegevoegd plus de ondergeschikte functies Workshops en Kantoor. Op de bovenverdieping van het pand blijft enkel de bestemming Wonen gelden.

- Qua milieuzonering betekent dit dat aan de al bestaande functies op het perceel, de functie horeca wordt toegevoegd. Het gaat om lichte (dag)horeca met openingstijd vanaf 8.00 en sluitingstijd tot uiterlijk 20.00 uur.

6.4.2. Toetsing invloed nieuwe functies (Horeca) op omgeving

Algemeen

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In de publicatie zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie Wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

De publicatie kent, gebaseerd op de locatie, verschillende lijsten waarbinnen een weging van de impact van functies op de omgeving is opgenomen. Zo is in lijst 1 een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het type 'rustige woonwijk' en benoemt lijst 4 de weging van functies in een gebied waar functiemenging is toegestaan/wenselijk is.

Typering planlocatie

Het plangebied ligt in een winkel-woongebied in Middelbeers. Samen met de Doornboomstraat, vormt de Willibrordstraat het hart van de kern Middelbeers. Binnen deze zone is meer functiemenging mogelijk dan binnen een 'rustige woonwijk' die de (strengere) grondslag vormt voor de richtlijnen VNG. Naast zichtbaar op de kaart, wordt dit onderstreept in diverse beleidsstukken en Visies van de gemeente Oirschot.

- Zo is in het bestemmingsplan Kom Middelbeers voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid voor Detailhandel opgenomen.
- Wordt in de ambitie voor het Dorpshart de duidelijke vraag voor een levendig Dorpshart met kansen voor eigentijdse vernieuwende horeca uitgesproken.
- De Omgevingsvisie onderschrijft dat de ambities voor het Dorpshart passen binnen de toekomstvisie van de gemeente Oirschot en spreekt de wens tot het bieden van ontwikkelruimte voor nieuwe initiatieven van ondermeer horeca en recreatie uit ten behoeve van de leefbaarheid van de kernen.

- De directe omgeving van het plangebied is te typeren als een 'gemengde zone'. Voor de toetsing van de milieuzonering is gewerkt met lijst 4 uit de VNG publicatie.

'Gevoelige' bestemmingen

Qua milieuzonering worden woningen als 'gevoelige' bestemmingen gezien. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om voor deze woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Daarnaast geldt de milieuwetgeving voor de activiteiten die binnen de functie worden uitgevoerd. In onderstaande tabel (figuur 16) is de afstand van 'Gevoelige bestemmingen' ten opzichte van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Adres	Afstand
Willibrordstraat 1	0 m
Willibrordstraat 2	11 m
Willibrordstraat 2a	25 m
Willibrordstraat 2b	31 m
Willibrordstraat 3	7 m
Willibrordstraat 4	47 m
Kuikseindseweg 2	6 m
Kuikseindseweg 4	9 m

Figuur 16 Tabel met afstand gevoelige bestemmingen (woningen) ten opzichte van plangebied

Toetsing bedrijfshinder

Qua toetsing van bedrijfshinder op de omgeving gaat het bij dit plan om de akoestische effecten en de verkeersaantrekkende werking van de gemengde functies. Qua milieuactiviteiten wordt binnen de (nog apart aan te vragen) aanvraag Drank- en horecawetgeving getoetst of het bedrijf voldoet aan de hiervoor gestelde milieueisen.

- De voorgenomen lunchroom/theetuin valt in milieucategorie 1 van handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Zowel in lijst 1 als lijst 4 van de VNG publicatie wordt benoemd dat bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie Wonen. Omdat lijst 4 geen richtafstanden kent, geldt (gezien de ligging in gebied met functiemenging) dit ook voor de woning op de bovenverdieping.
- Gezien de schaal en zwaarte (lichte horeca) van de bedrijvigheid, kan gezegd worden dat er vanuit de planlocatie geen overmatige hinder voor de omgeving ontstaat. In algemene zin toetst deze toelichting of wordt voldaan aan de diverse geldende regelgeving in samenhang met een 'goede ruimtelijke ordening'. De divers milieu-effecten van het voornemen zijn hierop onderzocht. Voor meer specifieke onderzoeken is een akoestisch onderzoek en een parkeertoets uitgevoerd (zie hiervoor paragraaf 6.2 en 6.10). Beide onderzoeken laten zien dat het planvoornemen niet belemmerend is voor een goed- woon en leefklimaat. De onderzoeken maken als bijlage 5 en 8 deel uit van deze toelichting.

6.4.3. Toetsing hinder omgeving op het plangebied

Onderzocht is of functies uit de directe omgeving hinder kunnen veroorzaken op het plangebied. De wetgeving vraagt in geval van een bestemmingsplanwijziging om toetsing op nieuwe 'Gevoelige' bestemmingen.

- De (binnen de RO als) 'gevoelig' geldende functie Wonen lag altijd al op het perceel en functioneerde al binnen de bestaande bedrijvigheid in de omgeving. De Woonbestemming is nu enkel beperkt tot de bovenverdieping. Gezien de al bestaande situatie kan toetsing voor hinder vanuit de omgeving achterwege blijven.
- Geconcludeerd kan worden dat er qua mogelijke bedrijfshinder vanuit het plangebied alsmede bedrijfshinder vanuit de omgeving op het plangebied geen belemmeringen zijn ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

6.5. Externe veiligheid

6.5.1. Algemeen

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (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).

Uit het beleid vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan twee begrippen centraal.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op een ramp. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan moet er getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Risicovolle activiteiten

Onderzocht moet worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

6.5.2. Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

Op de Risicokaart (zie figuur 17) is te zien dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting, 650 m afstand.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde risicovolle buisleiding ligt op 890 meter van het plangebied. De betreffende leiding kent een plaatsgebonden risicocontour van 12 meter, het plangebied is ruimschoots buiten deze contour gelegen. Eveneens is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leiding. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

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.



Figuur 17 Uitsnede Risicokaart (bron: Risicokaart Noord-Brabant)

- Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, leiden of routes. Er zijn vanuit het oogpunt externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.6. Bodem

Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is vastgelegd dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek nodig naar de bodemgesteldheid in het plangebied is. Hierbij dient onderzocht te worden of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek dient de hiervoor vastgestelde NEN-norm 5740 gevolgd te worden.

In dit kader is vanwege de beoogde bestemmingswijziging en voorgenomen nieuwbouw door Aeres Milieu B.V. in februari 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Willibrordstraat 1 te Middelbeers, gemeente Oirschot. Dit onderzoek (met kenmerk AM17516) maakt als bijlage 2 deel uit van deze toelichting.

- *De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.*

6.7. Water

6.7.1. Algemeen

Algemeen

In het verleden is niet altijd voldoende rekening gehouden met het waterbelang. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Het is daarom belangrijk om hem bij ruimtelijke ingrepen vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Watertoets

De watertoets beschrijft de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. Het doel is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets dient vervolgens integraal meegenomen te worden in het plan- en ontwerpproces en is tevens de basis voor de verankering van water in de ruimtelijke ordening.

In het kader van de watertoets dient de gemeente advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. Deze watertoets dient derhalve aangeleverd te worden ter goedkeuring aan het bevoegd gezag.

- *Voor de ontwikkeling aan de Willibrordstraat 1 is een watertoets opgesteld. Deze beschrijft de effecten van het planvoornemen voor de waterhuishouding van het planvoornemen en geeft aan hoe zorg gedragen wordt voor een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De watertoets maakt als bijlage 7 deel uit van deze toelichting. Onderstaand volgt de conclusie uit de watertoets.*

6.7.2. Conclusie Watertoets

Zover bekend is op de planlocatie geen grondwateroverlast aanwezig. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de afstroming van het hemelwater weg van de bebouwing. Gezien de ruim bemeten tuin wordt het hemelwater zoveel mogelijk opgevangen op eigen terrein en slechts deels aangeboden op het gemeentelijk stelsel. Bij de herinrichting en revitalisering wordt maximaal ingezet op het vasthouden en bergen van regenwater op het eigen terrein.

Omdat er slechts sprake is van een geringe toename van verhard oppervlak (<2000 m²) is er gezien de bodemgesteldheid van het gebied en conform het beleid van de gemeente Oirschot en waterschap de Dommel geen compensatie/waterberging benodigd. De (schone) hemelwaterafvoer vanaf het perceel wordt gescheiden van de vuilwaterafvoer aangeleverd op het gemeentelijk rioolstelsel. De locatie wordt zoals voorgeschreven hydrologisch neutraal ontwikkeld, zodat er in de toekomst geen wateroverlast te verwachten valt.

- *In de watertoets is te lezen dat de planlocatie hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Het aspect water vormt geen belemmering voor de planvorming.*
- *Eventuele benodigde vergunningen worden niet met deze watertoets geregeld maar zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.*

6.8. Natuur

Algemeen

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 Blom Ecologie is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage (kenmerk BE/2017/533/r), d.d. 1 maart 2018, maakt als bijlage 4 deel uit van deze toelichting. Onderstaand zijn kort de conclusies opgenomen.

Conclusies

Binnen het plangebied en/of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of bijzondere overige soorten. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. Aannemelijk foerageren vleermuizen opportunistisch op en rondom de locatie. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Wetland, Nationaal Park, belangrijk weidevogelgebied of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot Natura2000-gebieden is van externe werking geen sprake.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De werkzaamheden en toekomstige situatie leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Ondanks dat er geen effecten verwacht worden kan het, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door de provincie wenselijk worden geacht een Aerius berekening uit te voeren. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

- *De realisatie van een theetuin en winkel/lunchroom aan de Willibrordstraat 1 te Middelbeers is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).*
- *In relatie tot de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 ten aanzien van de PAS is een Aeriusberekening uitgevoerd. Deze laat zien dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie. De berekening maakt als bijlage deel uit van voorliggend bestemmingsplan.*

6.9. Archeologie en cultuurhistorische waarden

Algemeen

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 Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De onderzoekslocatie ligt op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oirschot nagenoeg geheel binnen de Beleidscategorie 3: Gebied met hoge archeologische verwachting (historische kern). Het uiterste noordwestelijke deel ligt binnen de Beleidscategorie 4: Gebied met hoge archeologische verwachting. Voor de hoogste en leidende Beleidscategorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 250 m² en met een diepte vanaf 30 cm beneden maaiveld. De gemeente Oirschot heeft middels deze kaart aangegeven dat de voorgenomen planontwikkeling onderzoeksplichtig is.

6.9.1. Onderzoek

In opdracht van BISOnder heeft Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen uitgevoerd op de locatie:

- Adres onderzoekslocatie : Willibrordstraat 1 te Middelbeers
- Gemeente : Oirschot
- Oppervlakte : 1.440 m²

- Huidig perceelgebruik : tuin
- Toekomstig perceelgebruik : Nieuwbouw winkel met theetuin en paviljoen

Dit archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de KNA 4.0. Het verkennend onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie. Aanvullend hierop is voor het plangebied een verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen op het perceel uitgevoerd. De werkzaamheden in het veld zijn uitgevoerd door een KNAarcheoloog onder leiding van een KNA-senior archeoloog.

6.9.2. Conclusie

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte enkeerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, slechts in verstoorde vorm aanwezig lijken te zijn. In drie boringen ligt het plaggendek direct op de C-horizont, terwijl in drie andere boringen sporen van een oud bodemprofiel te herkennen zijn. De gevelektheid van de overgang naar de C-horizont doet vermoeden dat de bodem niet meer intact is. Resten uit de periode laat-paleolithicum tot en met het neolithicum zijn zeer kwetsbaar van aard. Dergelijke vindplaatsen zullen volledig zijn opgegaan in de bovengrond. Resten uit latere perioden zijn, vanwege hun meer sedentaire aard, vaak als robuuster te beschouwen. Echter zullen ook deze resten door verstoring minimaal afgetopt, maar waarschijnlijk sterker zijn aangetast. Uitzondering hierop zijn de dieper reikende sporen zoals greppels, putten en kuilen. Echter zal de aantasting van het bodemprofiel dusdanig zijn dat deze mogelijke sporen alleen nog als solitaire sporen aanwezig zullen zijn zonder verdere samenhang. Hierdoor zal mogelijke inhoudelijke informatie zeer beperkt zijn. Op basis van deze gegevens wordt de specifieke verwachting voor alle perioden bijgesteld naar laag.

Beantwoording van de onderzoeksvragen

1. Is er sprake van stratigrafische lagen die potentieel archeologische waarden kunnen bevatten?
 - *Nee, naar verwachting zullen alle potentiële resten zijn opgenomen in het bovenliggende pakket.*
2. In hoeverre zijn deze lagen intact en hoe reflecteert dit de kwaliteit van de mogelijk aanwezige archeologische resten?
 - *Er worden geen intacte resten verwacht.*
3. Wat is de diepteligging van mogelijke archeologische resten en wat is de daadwerkelijke bedreiging van deze resten door de voorgenomen bodemingrepen?
 - *Door het ontbreken van relevante archeologische niveaus kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging vormt voor het bodemarchief.*

6.9.3. Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de bodem ter plaatse is verstoord. De oorspronkelijk aanwezige B-horizont is niet meer intact en is duidelijk geroerd. Ook de scherpe overgang naar de C-horizont doet vermoeden dat het gebied sterk verstoord is. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat eventuele dieper reikende sporen (zoals putten en greppels) nog aanwezig kunnen zijn in de ondergrond, zullen deze sporen solitair van aard zijn, waardoor de informatie waarde zeer beperkt is. Derhalve wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Oirschot.

- *De gemeente Oirschot neemt na beoordeling van het archeologisch onderzoek een selectiebesluit.*

6.10. Parkeren

6.10.1. Algemeen

Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang meer te weten over de verkeersaantrekkende werking en de te verwachten parkeerbehoefte. Voorliggende parkeertoets is hiervoor opgesteld.

Uitgangspunt is een vergelijking van de huidige met de toekomstige planologische situatie. Ter toetsing wordt gewerkt met de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren'(publicatie 381, december 2018) en de net vastgestelde parkeernota van de gemeente Oirschot. De parkeerbalans maakt als bijlage 8 deel uit van dit bestemmingsplan. Deze paragraaf geeft een korte samenvatting.

CROW-publicatie 381

In deze uitgave zijn kencijfers te vinden voor divers functies en in verschillende stedelijke setting. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De parkeerkencijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. Ze zijn niet bedoeld als norm maar als richtinggevend. De publicatie hanteert daarom bij iedere functie een minimale en een maximale norm. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt het gemiddelde gehanteerd. Omdat het om een gemengde invulling, waarbij diverse functies door elkaar heen gebruikt wordt afsluitend gekeken naar de parkeervraag bij dubbelgebruik.

- *De gemeente Oirschot heeft aangegeven het wenselijk te vinden om waar mogelijk de maximale norm aan parkeerplaatsen aan te leggen. Dit gezien het hoge autobezit in de gemeente en de minimale mogelijkheden van openbaar vervoer.*

Parkeernota gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft begin 2019 (d.d. 6 februari) een parkeernota vastgesteld. Binnen deze nota wordt in samenhang met de actuele mobiliteitsvraagstukken en de specifieke situatie van de gemeente Oirschot, een visie op het parkeren gegeven en worden normen gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. Hoewel de nota niet van toepassing is op al lopende ontwikkelingen/plannen wordt in deze parkeerbalans wel al gekeken of de inrichtingsplannen aan de Willibrordstraat passen binnen de net vastgestelde nota.

Inrichting perceel

Op het perceel worden uiteindelijk 15 parkeerplaatsen aangelegd (zie ook figuur 7). De verwachting is dat bezoekers zowel per fiets als auto zullen komen. Voor fietsende bezoekers wordt daarom aan de voorzijden een strook met fietsparkeerplekken aangelegd.

Herinrichting Doornboomstraat - Willibrordstraat

De bewonersgroep Dorpshart Middelbeers heeft een aantal ambities uitgesproken ter verbetering van de uitstraling van de kern. Ze zijn met een inrichtingsplan verwerkt in de notitie 'Ambitie hart van Middelbeers' (zie ook paragraaf 5.5.1). Onderdeel van het plan is het aanpassen van de straatprofielen aan de Doornboomstraat en de Willibrordstraat. De plannen hebben geen gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen in de omgeving van de Willibrordstraat. Uitgangspunt van de ontwikkeling van de Willibrordstraat blijft om de parkeervraag op eigen terrein te kunnen verwerken.

6.10.2. Conclusie parkeertoets

In onderstaande tabel (figuur 18) is na weging van dubbelgebruik de maximale parkeervraag voor de eindfase zichtbaar. Het complete onderzoek is terug te vinden onder bijlage 8 Parkeertoets

Maximale parkeereis fase 3 bij dubbelgebruik volgens CROW											
functie	Aantal/opper- vlakke in m2	Maximale norm	Parkeereis maximale norm	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woning (bewoners)	1	1,7	1,7	0,85	0,43	1,53	1,36	1,70	1,36	1,36	1,19
Woning (bezoekers)	0,3	0,3	0,3	0,03	0,06	0,24	0,21	0,00	0,18	0,30	0,21
Winkel 80 m2	80	3,3	2,64	0,79	1,58	0,26	1,98	0,00	2,64	0,00	0,00
Lunchroom 150 m2	150	7	10,5	3,15	5,25	9,45	9,45	0,00	8,93	10,50	4,73
Totaal pp			15,14	4,82	7,32	11,48	13,00	1,70	13,11	12,16	6,13
Afgerond pp									14		

Figuur 18 Maximale parkeervraag fase 3 bij dubbelgebruik (bron: parkeertoets d.d. 25 februari 2019)

In fase 3 is de parkeervraag op zaterdagmiddag het grootst. Er zijn dan bij weging volgens de maximale norm (inclusief dubbelgebruik) 14 parkeerplaatsen nodig. De vraag naar 13 parkeerplaatsen op een koopavond is voor deze ontwikkeling om meerdere redenen niet relevant, te weten:

1. Het gaat in deze situatie om een gemengde functie waarvan de lunchroom met terrasbezoek openingstijden kent vanaf 8.00 en sluitingstijd tot maximaal 20.00 uur. Voor de volledigheid zijn in het onderzoek de aanwezigheidsituaties voor de avonden meegenomen maar deze zijn voor deze ontwikkeling minder van toepassing.
 2. De parkeerkcijfers zijn gebaseerd op overwegend autogebruik. Voor deze functie is de verwachting dat de klandizie ook uit omwonenden en fietsrecreanten bestaat. .
- Gezegd kan worden dat de 15 op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen volstaan om aan de nieuwe parkeervraag te voldoen. Omdat de verwachting is dat de nodige bezoekers (fiets) recreanten zijn is aan de voorzijde ook een strook met fietsparkeerplekken opgenomen in de perceelsinrichting (zie figuur 7).

7. Juridische Systematiek

Dit hoofdstuk geeft weer hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in het bestemmingsplan, verbeelding en regels. De gekozen wijze van bestemmen komt overeen met bestemmingsregelingen zoals die in de gemeente Oirschot worden toegepast

7.1. Plansystematiek

7.1.1. *Wat is een bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het is een instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid en is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar is belangrijk voor een goede interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

De toelichting gaat in op de noodzaak, de onderzoeken en het beleid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De Wet ruimtelijke ordening staat niet los van andere wetten en regels. Vandaar dat in de toelichting van een bestemmingsplan ook de ecologische, economische, milieu-hygiënische en juridische haalbaarheid moet worden aangetoond.

Verbeelding en regels

De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in samenhang worden toegepast. De verbeelding is een kaart van de gronden met bestemmingsvlakken. De genoemde bestemmingen zijn gekoppeld aan bijbehorende regels. In de regels staan bepalingen voor gebruik, bebouwing en het verrichten van werken. De regels zijn mede bepalend voor het verlenen van vergunningen in het kader van de WABO. Deze wet combineert wet- en regelgeving op het gebied van Milieubeheer, Bouwverordening, Woningwet en Monumentenwet.

Systematiek Verbeelding

De bestemmingen van de gronden kunnen op twee manieren zijn aangeven:

- Via een (enkel)bestemming. Met de bestemming wordt aangegeven voor welke gebruiksdoelen of functies de betreffende gronden mogen worden aangewend. Deze functies zijn in de zogenaamde bestemmingsregels vastgelegd.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming wordt aan gronden toegekend naast de daarvoor aangegeven (enkel)bestemming, zodat voor dezelfde gronden meerdere bestemmingen naast elkaar kunnen gelden. In de bijbehorende bestemmingsregels wordt de verhouding tussen de functies van de beide bestemmingen aangegeven. In de bestemmingsregels van de dubbelbestemming worden vaak extra bepalingen ter aanvulling of beperking op/van de gebruiks- of bouw mogelijkheden van de (enkel)bestemming opgenomen. Denk bijv. aan een dubbelbestemming Archeologische Waarde.
- Aanvullend op de bestemmingen worden ‘aanduidingen’ gebruikt. Er bestaan twee soorten aanduidingen: gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen. Met een functieaanduiding gaat het meestal om een specificatie van de gebruiksmogelijkheden binnen een bepaalde bestemming of een gedeelte daarvan. Bij een gebiedsaanduiding, die een gebied met meerdere bestemmingen kan beslaan, gaat het

vaak om een bescherming van specifieke, veelal sectorale belangen. Er worden ook gebruiksdoelen mee aangeduid die zich over meerdere bestemmingen uitstrekken en niet met elk van de bijbehorende bestemmingen apart een functionele relatie hebben. Bij een aanduiding worden regels opgenomen gericht op de specifieke functieaanduiding (bijv. een maximale oppervlaktemaat) dan wel gericht op specifieke, te beschermen waarden of belangen binnen een gebiedsaanduiding. Op de verbeelding zijn de geldende bestemmingen zichtbaar. Binnen een bestemming kunnen nader aanduidingen zijn aangegeven.

Systematiek Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. De wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels is vastgelegd in artikel 2.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent in beginsel een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die in relatie tot een bestemming mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels en procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hierin ook regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.1.2. Juridische planopzet 'Middelbeers Willibrordstraat 1, gemeente Oirschot'

De regels voor dit bestemmingsplan zijn opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Binnen het plangebied zijn geen handhavingssaken die in voorliggend bestemmingsplan worden gelegaliseerd.

Bestemming 'Gemengd'

Voorliggend bestemmingsplan 'Middelbeers Willibrordstraat 1, gemeente Oirschot' kent aan het plangebied de bestemming 'Gemengd' toe met aangegeven bouwvlakken. Binnen deze bestemming zijn in combinatie diverse functies mogelijk. Het gaat om:

- Wonen (enkel voor de bovenverdieping van de woning)
- Horeca (categorie 2 en uitsluitend als lunchroom; toegestane omvang is maximaal 200 m²); openingstijden tussen 8.00 en 20.00 uur; sluitingstijd maximaal 20:00 uur; aantal zitplaatsen terras maximaal 72.
- Detailhandel

En de hieraan ondergeschikte functies

- Kantoor
- Workshops.

Functie- en bouwaanduidingen

De diverse functies kunnen aan de hand van de bedrijfsontwikkeling worden ingezet, maar zijn qua maatvoering, oppervlakte en openings- en sluitingstijden gemaximeerd in de regels via functie- en bouwaanduidingen. .

Bouwvlakken

Binnen het plangebied zijn 3 bouwvlakken opgenomen, via onderstaande aanduidingen kunnen ze worden ingevuld:

- Bouwvlak Hoofdgebouw (vroegere schoolmeesterswoning). Het bouwvlak is aangepast op de sloop van de aanbouwen en de nieuw geplaatste aanbouw. Het bouwvlak mag 100% bebouwd worden volgens de aangegeven goot- en nokhoogte (resp. 4,75 m/8,25 m). Ter borging van de aandacht voor de monumentale bebouwing is de functieaanduiding C (Cultuurhistorische waarde) opgenomen.
- Bouwvlak Bakhuis (niet aangepast). Het bouwvlak mag 100% bebouwd worden volgens de aangegeven goot- en nokhoogte (resp. 2,75 m/5,00 m). Ter borging van de aandacht voor de monumentale bebouwing is de functieaanduiding C (Cultuurhistorische waarde) opgenomen.
- Bouwvlak Paviljoen/facilitaire ruimtes, Extra bouwvlak ten behoeve van aanleg facilitaire ruimtes (sanitair/opslag) en (naar keuze in te zetten) bouw van het paviljoen. Het bouwvlak mag 100% bebouwd worden volgens de aangegeven goot- en nokhoogte (resp. 4,00 m/6,00 m).

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'

Volgens de cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Oirschot kunnen in het plangebied waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Voor het plangebied en omgeving geldt daarom een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het om die reden uitgevoerde archeologische onderzoek laat zien dat de grond binnen het plangebied geroerd is en dat er voor het gebied geen archeologische verwachtingen meer gelden. De dubbelbestemming is daarom vervallen en niet meer meegenomen in voorliggend plan (zie ook paragraaf 6,9).

Functieaanduidingen

Op de verbeelding is verder de functieaanduiding T opgenomen. De grond binnen deze zone mag gebruikt worden voor terras.

8. Economische uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de economische haalbaarheid van het planvoornemen. Onderstaand volgt een korte financiële toelichting.

Verruiming planologische mogelijkheden

De wissel die het onderhoud van het monument legt op de exploitatie vraagt om een innovatief initiatief met een sterke economische drager. De diverse onderdelen van het plan, zoals het afsplitsen van de woning op de bovenverdieping, de gemengde bestemming waarbinnen divers gebruik (waaronder horeca) mogelijk is, plus de mogelijkheid tot het realiseren van voldoende geschikte bebouwing, zorgen opgeteld voor een totaalpakket dat het behoud van het monument en het opwaarderen van de locatie financieel haalbaar maakt. Verruiming van de planologische mogelijkheden is hiervoor noodzakelijk.

Planschade-verhaalsovereenkomst

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente Oirschot heeft een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken over het verhalen van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Inspraak en overleg

Inspraak

Voordat het bestemmingsplan 'Willibrordstraat 1, Middelbeers' rechtskracht kan verkrijgen, wordt de procedure doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 maart 2019 tot 8 mei 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen.
- De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 26 november 2019 gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit en de nota van wijzigingen zijn als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt na publicatie wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Overleg

Daarnaast vindt, conform artikel 3.1.1 Bro gedurende de procedure vooroverleg plaats met het betrokken waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. De reacties uit het vooroverleg worden te zijner tijd verwerkt en opgenomen in het bestemmingsplan.

Dialoog omgeving

De voorliggende toelichting met bijbehorende bijlagen zijn opgesteld volgens de geldende wet- en regelgeving. In het kader van een 'Goede ruimtelijke ordening' is daarnaast ook veel aandacht aan de omgevingsaspecten gegeven. Zo is, met zorg en aandacht voor omgeving en monumentale waarde van het pand, een in de omgeving passend, flexibel en eigentijds bedrijfsplan ontwikkeld. Ter toetsing is gedurende de uitwerking op diverse momenten informatie gedeeld met de omwonenden, de horecaondernemers en de initiatiefgroep Middelbeers. Een open en benaderbare houding is daarin steeds leidend geweest. Waar haalbaar zijn op verzoek van omwonenden diverse aanpassingen aangebracht in het plan. Op de volgende pagina is in figuur 19 een overzicht opgenomen van het verloop van het proces, overleg met betrokken partijen is hierin verwerkt.

Proces principeaanvraag - omgevingsvergunning - bestemmingsplanwijziging	
Datum	Omschrijving
medio 2016	Aanschaf bebouwing en grond Willibrordstraat 1
2e helft 2016	Uitwerken schetsplan
	Vorbereiden principeaanvraag
1 juni 2017	Besluit principemedewerking
juni 2017	Afstemmen proces vergunningverlening in overleg met gemeente
zomer 2017	Vorbereiden informatiebijeenkomst belanghebbenden
12 september 2017	Informatiebijeenkomst voor omwonenden, horeca-ondernemers Middelbeers en bewonersgroep Dorpshart Middelbeers
najaar 2017	Vorbereiden en uitwerken aanvraag omgevingsvergunning fase 1 : bouwen en afwijken bestemmingsplan tbv. Detailhandel
najaar 2017	Waar relevant contact en overleg ivm opties en keuzes + beantwoorden vragen van vooral bewoners naastgelegen pand aan Kuikeindseweg
najaar 2017	Afstemming stedenbouwkundige setting en aanpak gemeentelijk monument met commissie Erfgoed en leden van bewonersgroep Dorpshart Middelbeers
najaar 2017	Vorbereiden onderzoeksvoorstellen en opzet toelichting in afwachting van beschikbaar komen DO versie plan
medio oktober	Ontvangen schriftelijke reactie van omwonenden met vragen rondom proces en keuzes getoond schetsplan
eind oktober	Schriftelijke reactie + persoonlijk gesprek met betrokkenen rondom gestelde vragen
eind december 2017	Indienen aanvraag omgevingsvergunning
januari t/m oktober	Uitvoeren diverse onderzoeken + aanpassingen en uitwerken stukken bestemmingsplan
januari t/m oktober	Beantwoorden vragen omwonenden rondom uitvoering en planning door opdrachtgever
12 april 2018	Besluit verlening omgevingsvergunning
eind mei 2018	Ontvangen bezwaar omwonenden ivm onduidelijkheden inhoud verleende vergunning
vanaf mei 2018	Start uitvoering renovatie pand: tbv. behoud monument/realiseren woning/anticiperen op toekomstig gebruik
21 augustus 2018	Hoorzitting gemeente Oirschot ivm ingediend bezwaar
23 oktober 2018	Aangepast besluit op bezwaar omgevingsvergunning d.d. 12 april
2e helft oktober 2018	Conceptstukken bestemmingsplan naar gemeente
januari t/m maart 2019	Beoordelen en afstemmen inhoud stukken en overleg provincie
28 maart t/m 8 mei 2019	Ter inzagelegging ontwerp
13 juni 2019	Overleg betrokken partijen (initiatiefnemer, bevoegd gezag, burens + adviseurs op locatie
11 september 2019	Overleg betrokken partijen (initiatiefnemer, bevoegd gezag, achterburens + adviseurs op gemeentehuis
23 september 2019	Voorstel van initiatiefnemer voor aanpassing inrichting tuin bij achterburens
19 oktober 2019	Antwoord achterburens via adviseur
26 november 2019	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Figuur 19 Overzicht verloop planontwikkeling periode juni 2016 t/m terinzagelegging maart 2019

