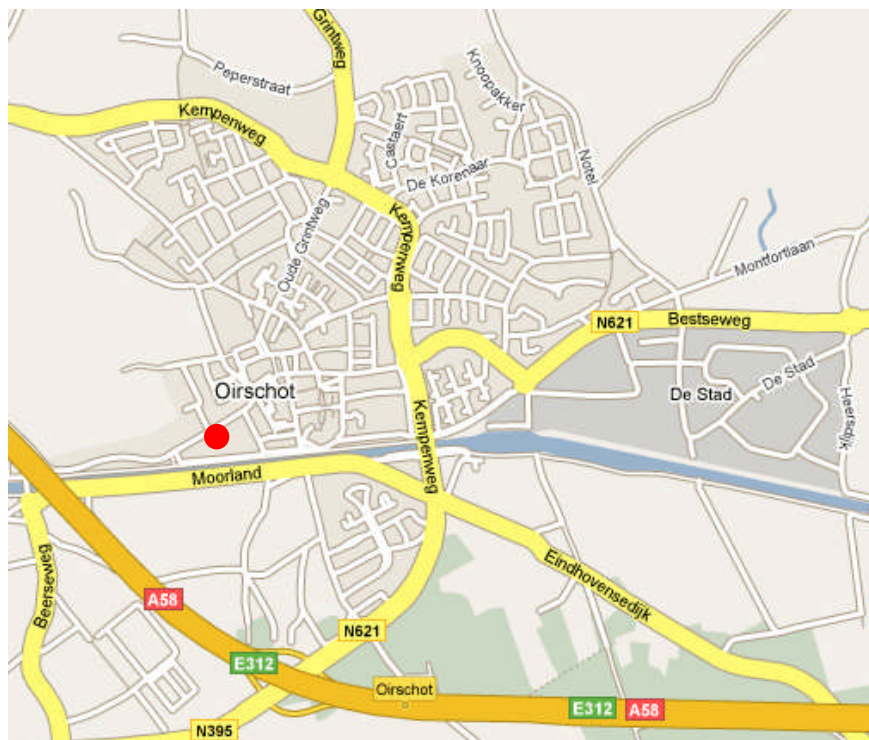


INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Doel	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.5	Planproces.....	5
1.6	Leeswijzer.....	5
2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur Oirschot	7
2.2	Ruimtelijke structuur Oirschot	8
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleidskader	18
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN ...	31
4.1	Waterhuishoudkundige aspecten.....	31
4.2	Natuurwaarden.....	34
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.4	Bedrijven.....	35
4.5	Geluid	36
4.6	Parkeren	37
4.7	Luchtkwaliteit	38
4.8	Bodemkwaliteit	39
4.9	Geur.....	45
4.10	Externe veiligheid	46
4.11	Kabels en leidingen	47
4.12	Samenvatting milieuhygiënische en planologische aspecten	47
5	PLANBESCHRIJVING	48
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Algemene toelichting digitale verbeelding.....	51
6.3	Algemene toelichting regels	51
6.4	Toelichting per bestemming	53
7	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	56
	BIJLAGEN	58





Ligging locatie in groter verband: ter plaatse van de rode stip ligt de planlocatie



Luchtfoto, bestaande situatie met directe omgeving, binnen de rode cirkel is het plan gelegen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Oirschot heeft zich voorgenomen om het aantal horecagelegenheden in de kom van Oirschot te beperken tot 20. Op dit moment zijn er 17 horecagelegenheden bestemd. De gemeente heeft potentiële horecaondernemers gevraagd uiterlijk voor 16 januari 2009 een ondernemingsplan in te dienen. De gemeente wil op basis van deze ondernemingsplannen een selectie maken voor de laatste drie horecabestemmingen.

De familie De Kroon dingt graag mee naar één van de drie horecabestemmingen, omdat ze van mening is dat horeca de enige economische drager is voor het behoud van dit bijzonder stukje cultureel en industrieel erfgoed.

Daartoe heeft de familie De Kroon een ondernemingsplan laten opstellen. Op basis van dit ondernemingsplan heeft de gemeente ingestemd met het initiatief voor de exploitatie van een combinatie van een museumbrouwerij, huisbrouwerij en een café-restaurant met atrium / terras aan de Koestraat 20 in Oirschot.

Met dit plan waarmee een functieverandering mogelijk wordt gemaakt, zijn voldoende doelmatige parkeervoorzieningen een uitgangspunt.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de exploitatie van een café-restaurant en museum niet toegestaan. Daar de gemeente het algemeen belang van het plan onderkent, heeft deze medewerking toegezegd aan de benodigde planologische procedure. Er wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd op grond van artikel 3.1 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in het centrum van Oirschot, grenzend aan de Koestraat aan de voorzijde. Verder wordt het plan globaal begrensd door de omliggende sporthal en de Hof van Solms.

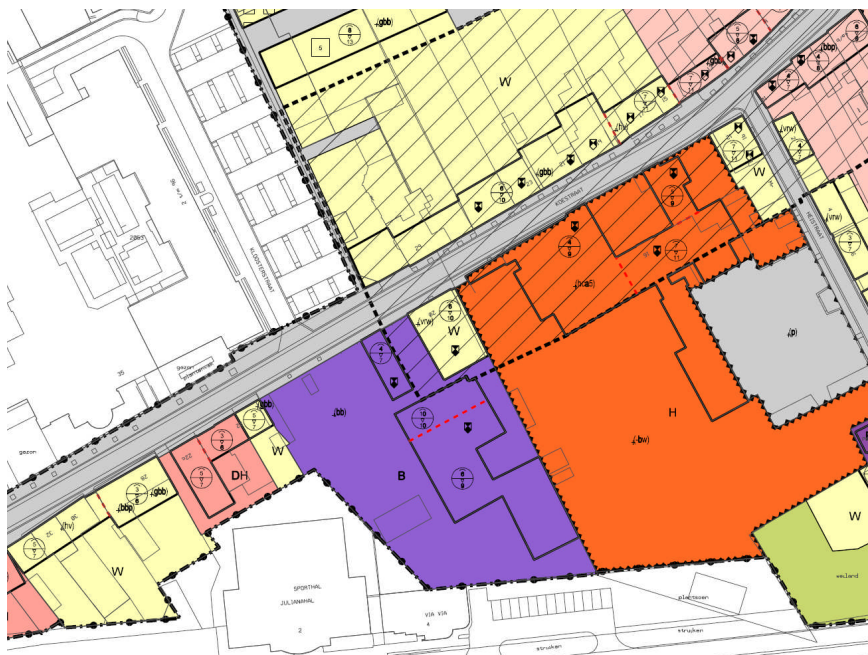
1.3 Doel

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is het mogelijk maken van de functieverandering ten behoeve van een horeca gelegenheid met 6 terras en museum.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Centrum Oirschot

Momenteel geldt het bestemmingsplan Centrum Oirschot (vastgesteld 30 september 2008, goedgekeurd 19 mei 2009).



Uitsnede bestemmingsplankaart Centrum Oirschot

De huidige brouwerij en het proeflokaal/café zijn bestemd tot Bedrijf met de aanduiding brouwerij en het woonhuis en de kantoren zijn bestemd als Wonen. Voor de gearceerde strook gelegen over het noordelijke deel van het plangebied ligt de aanduiding 'beschermde dorpsgezichten' en over de rest van het brouwerij terrein ligt de aanduiding historisch stedenbouwkundig waardevol gebied'. Een en ander betekent dat behoud en herstel van cultuurhistorische waarden een belangrijke randvoorwaarde vormen bij veranderingen in het gebied. Een aantal gebouwen is aangeduid als Rijksmonument, waarbij uit de redegevende beschrijving moet blijken welke delen precies monumentaal zijn.

De voorgestane café-restaurant en museum functie past niet binnen dit bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan Centrum Oirschot was een actualisatieplan waarin ontwikkelingen beperkt bleven tot kleinschalige ontwikkelingen als aan- en uitbouwen bij bestaande bebouwing. Alle andere ontwikkelingen zullen via losse procedures mogelijk gemaakt moeten worden.

1.5 Planproces

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is opgesteld in overleg met de gemeente. Gezien de aard van dit plan, namelijk een functieverandering en geen toename van verharding is vooroverleg niet nodig en niet wenselijk.

Dit ontwerpbestemmingsplan wordt aangeboden aan burgemeester en wethouders en de raadscommissie. Over het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen, nadat het ter inzage is gelegd, zijn mening, in de vorm van zienswijzen, richten aan de raad. Eventuele zienswijzen worden in overweging genomen en daar waar van toepassing wordt het bestemmingsplan erop aangepast.

Na deze fase wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een korte analyse gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuhygiënische aspecten, de watertoets, archeologie en cultuurhistorie en natuurwaarden. Dit hoofdstuk wordt geëindigd met een overzicht van alle aspecten en de invloed van de diverse aspecten op de voorgestane functieverandering. Hoofdstuk 5 gaat dieper in op de functieverandering.

Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 6 beschreven. De hoofdstukken 7 en 8 beschrijven respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de ter visie legging (PM).



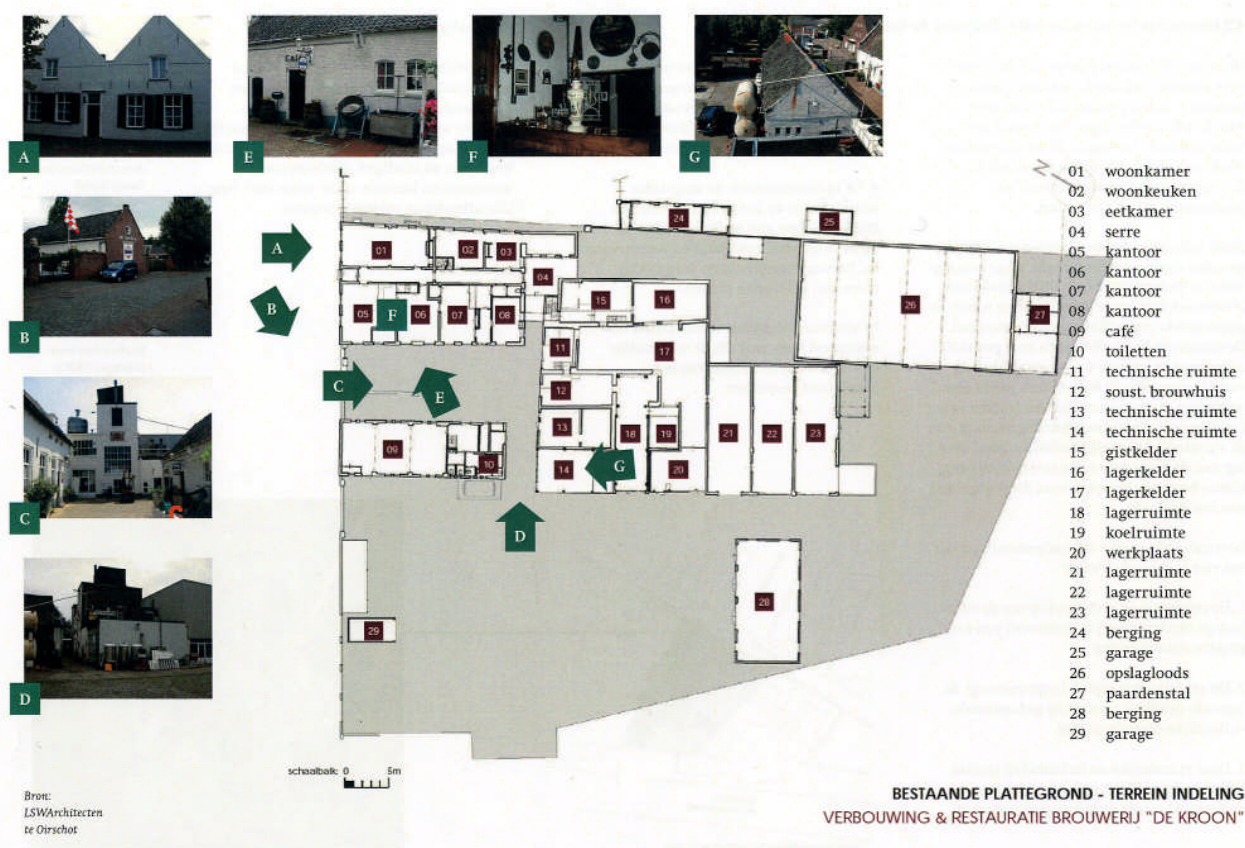
2 HUIDIGE SITUATIE

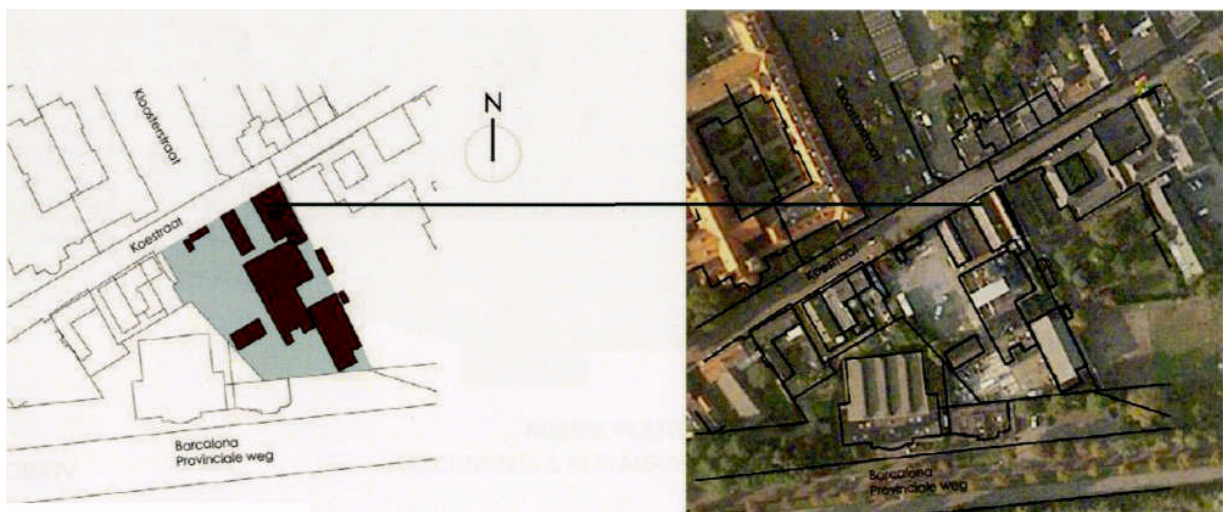
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Koestraat in Oirschot. Momenteel wordt op de Koestraat 20 op kleinschalige wijze bier gebrouwen met apparatuur uit het Brouwerijmuseum. Het bier wordt alleen getapt in het westelijke gebouw op het terrein waar de rondleidingen beginnen en eindigen. Het voormalige woonhuis en kantoor staan sinds kort leeg.

De Koestraat is één van de straten die het winkelcentrum van Oirschot ontsluit. Een deel van de bebouwing aan deze straat heeft een kleinschalig karakter. Daarnaast komt er ook relatief veel grootschaliger bebouwing voor zoals de bebouwing van het klooster.

De Koestraat maakt onderdeel uit van de historische structuur van het centrum van Oirschot. De overwegend kleinschalige woonbebouwing in deze straat staat tegen de rijbaan of tot circa 3 m uit de rand van de rijbaan. De woningen bestaan uit 1 en 2 lagen met kappen overwegend evenwijdig aan de straat en zijn vrijstaand en met twee aaneen gebouwd. Een uitzondering op de langskappen vormt een deel van de bebouwing van de brouwerij en de Hof van Solms.





Het gebied van de planlocatie en de directe omgeving is gezien de verscheidenheid aan functies te karakteriseren als gemengd gebied. De brouwerij is eigenlijk een van de laatste restanten van de aan het eind van de volgende paragraaf beschreven bedrijvigheid die van oudsher in de kern voorkwam. Onderhavig plan vormt de eerste stap naar een herstructurering van dit gebied vanuit het gebied zelf.

Met dit plan wordt aangesloten bij het lokale beleid zoals in het volgende hoofdstuk zal blijken. Specifiek door met de nieuwe café-restaurant functie gebruik te maken van de al aanwezige kwaliteiten van de oude bestaande bebouwing en de brouwerij.

De familie De Kroon dingt graag mee naar één van de drie horecabestemmingen, omdat ze van mening is dat horeca de enige economische drager is voor het behoud van dit bijzonder stukje cultureel en industrieel erfgoed.

Daartoe heeft de familie De Kroon een ondernemingsplan laten opstellen. Op basis van dit ondernemingsplan heeft de gemeente ingestemd met het initiatief voor de exploitatie van een combinatie van een museumbrouwerij, huisbrouwerij en een café-restaurant met terras aan de Koestraat 20 in Oirschot.

2.2 Ruimtelijke structuur Oirschot

De historische karakteristiek van Oirschot is in het centrum van het dorp bewaard gebleven. Het uitnodigende karakter dat hiermee samenhangt is onder andere van belang voor haar aantrekkelijkheid voor het toerisme.

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Herkomst van de naam Oirschot

In de 6^e en 7^e eeuw trokken Frankische stammen rond in het gebied waar nu Oirschot ligt. De plaats ontleent zijn naam aan schoot, scoet of scot, dat hoger gelegen land in moerassig gebied betekent, en ura, oro of oor dat terugslaat op oeros. Oirschot betekent dus hoger gelegen plaats in moerassig gebied waar de oeros zijn verblijfplaats had.

Eerste vermelding van Oirschot in 1106

Oirschot werd in 1106 reeds vermeld. Van oorsprong is het dorp een baannederzetting; een voormalige hoofdplaats van het kwartier Kempenland van de Meierij van 's-Hertogenbosch. Het oorspronkelijke plein van de nederzetting was het Vrijthof met de Romaanse kerk (omstreeks 1100). De Markt met de Petrusbandenkerk (circa 1500) is pas ontstaan na de dorpsbranden in 1462, 1566 en 1623 waarbij, door een verbod op herbouw, de huidige pleinwanden ontstonden. Hiermee is het Vrijthof een nevenpleintje van de Markt geworden en lijkt de Markt het oude centrale middelpunt van de kern Oirschot te zijn.

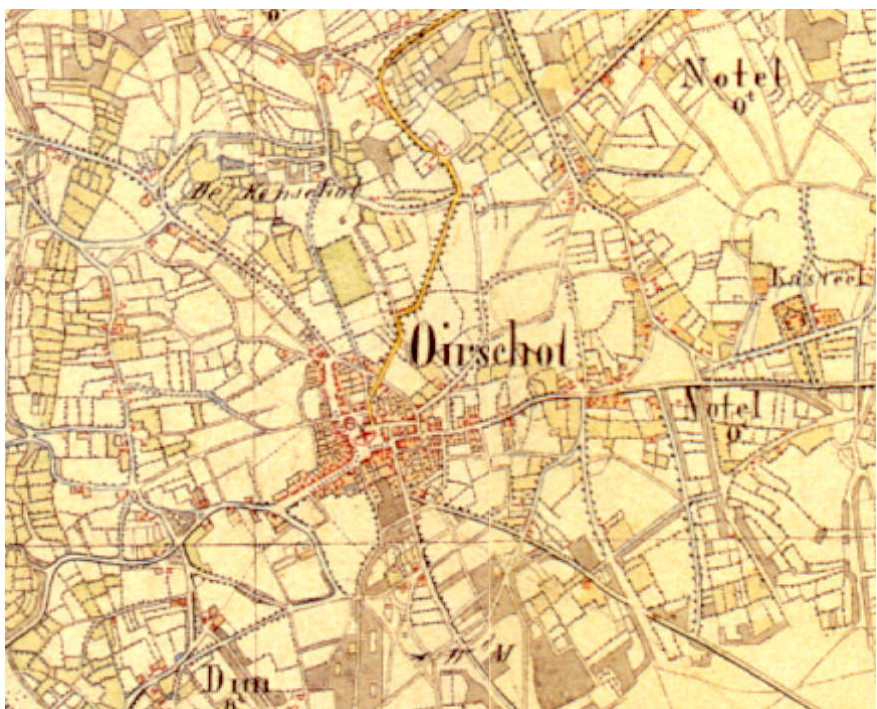
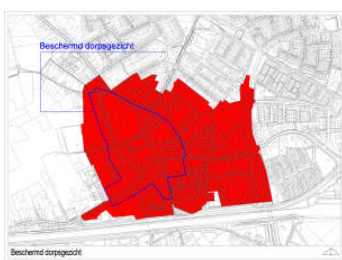
Van compacte dorpsbebouwing naar uitgroei met lintbebouwing

In het begin bestaat Oirschot uit een vrij compact en aaneengesloten dorpsbebouwing. Later groeit het dorp uit met lintbebouwing aan de landwegen. De tussen de landwegen gelegen akkers raken erdoor geïsoleerd en blijken geschikt te zijn voor andere functies zoals het Hof van Solms, bedrijfsvestigingen en het bejaardentehuis St. Joris, maar ook voor woonwijken. Een ingrijpende doorbreking van de oude structuren vormde de aanleg van het Wilhelminakanaal en de Kempenweg.

Gave dorpskern bestaande uit Markt, Vrijthof, Nieuwstraat, Dekanijstraat, Rijkesluisstraat, Molenstraat, Koestraat en Gasthuisstraat

2.2.2 De historische kom: beschermd dorpsgezicht

Het rijk heeft het gedeelte van Oirschot dat haar historische karakter nog behouden heeft in oktober 1967 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze aanwijzing kreeg het centrum van Oirschot omdat de Markt met een aantal belangrijke gebouwen; het raadhuis en een aantal notabele woningen, het Vrijthof met de kerk, en panden aan de Nieuwstraat, de Dekanijstraat, de Rijkesluisstraat, de Molenstraat, de Koestraat en de Gasthuisstraat een dorpsbeeld vormen dat zowel stedenbouwkundig als esthetisch gerekend kan worden tot de gaafste dorpskernen van Nederland. De bebouwing in de nederzetting heeft zijn oorspronkelijke aanzien grotendeels behouden.



Oirschot rond 1850

Historische ruimtebegrenzer,
bebouwingsbeeld,
verkavelingspatroon, vista's

Historisch ruimtelijke waarderingskaart

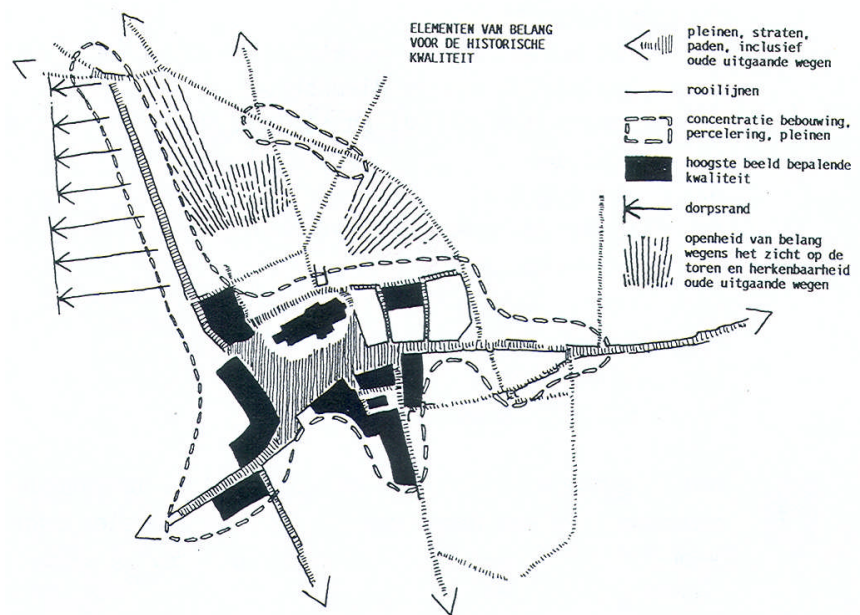
In 1986 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg samen met de gemeente, een historisch ruimtelijke waarderingskaart opgesteld. Bekeken is of er een historische ruimtebegrenzing aanwezig is en of deze qua bebouwingsschaal en / of historisch bebouwingsbeeld de ruimte begrenst. Tevens is bekeken waar het historisch verkavelings / bebouwingspatroon op binnenterreinen niet meer aanwezig is en waar de open / onbebouwde ruimte structuurbepalend is. Tot slot is ook bekeken waar belangrijke vista's, met name op de kerktoeren als oriëntatiepunt, gelegen zijn.



Belangrijkste elementen voor de historische kwaliteit

Belangrijkste elementen voor de historische kwaliteit

In het kaartje met de belangrijkste elementen die van belang zijn voor de historische kwaliteit zijn de oorspronkelijke vanuit het dorp uitwaaijende landwegen, de openheid van sommige tussenliggende gebieden, en de rooilijnen van structurele betekenis opgenomen.



Belangrijkste elementen voor de historische kwaliteit

Traditioneel straatprofiel en materialisering

Daarnaast is de traditionele indeling (en materialisering) van de bestrating karakteristiek voor het dorpsbeeld. Het straatprofiel kent van oorsprong een driedeling: een rijstrook van kinderkopjes, rabatstroken van gebakken klinkers, eigen stoepjes voor de huizen. De overgang van de rabatstroken op de eigen stoepjes wordt in een groot aantal gevallen versterkt door de aanwezigheid van bomen.

2.2.3 Zone rondom de historische kom

Uitwaaijende bebouwingslinten

Direct rond de historische kern liggen gebieden en linten met een gemengde bebouwing. Dit zijn de uitlopers van de straten in het historische centrum en vormen het plangebied. De linten hebben in de huidige situatie dikwijls een belangrijke ontsluitingsfunctie. Daaropvolgend konden de, door het scheidende effect van de landwegen, ertussen gelegen gronden zich op geheel eigen wijze ontwikkelen. Tegenwoordig zijn deze radiaalwegen belangrijke structurerende elementen tussen de uitbreidingswijken ten noorden en oosten van het centrum. Deze wegen hebben veelal ook een belangrijke ontsluitingsfunctie.

*Herstructurering op de
tussengebieden*

In de jaren 80 kwam de gemeenschap tot het inzicht dat de bedrijvigheid temidden van woonbuurten steeds meer beperkingen ondervond van de woonomgeving. Verplaatsing van de bedrijven was gewenst. De vrijkomende plekken waren uitermate geschikt voor de woningbouw. Hiermee kon tevens aan de wens tot beperking van ongebreidelde uitbreiding van de dorpen worden voldaan. In Oirschot heeft deze herstructurering al op veel terreinen plaatsgevonden.

3 BELEIDSKADER

Het beleidskader wordt met name op gemeentelijk niveau beschreven. Het rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid dat van toepassing is op het plangebied staat namelijk uitgebreid beschreven in de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Voor een uitgebreide beschrijving wordt dan ook verwezen naar deze structuurvisie. De voor dit plangebied relevante delen komen beknopt aan bod in de paragraaf met het gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid

Rijksbeleid, provinciaal
beleid en regionaal beleid

Aanvullend op het beleid dat is opgenomen in de StructuurvisiePlus is, met het oog op het beschermd dorpsgezicht, nog wat dieper ingegaan op het beleid van de provincie met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie. Het Rijksbeleid is neergelegd in de redegevende beschrijving bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

Rijksbeleid: redendegevende beschrijving bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht

Rijksbeleid t.a.v. het
beschermd dorpsgezicht

Het centrum van Oirschot is in de loop der eeuwen gegroeid. Dit heeft geleid tot een waardevol beeld, dat bescherming nodig heeft. Dat heeft uiteindelijk geleid in de aanwijzing van het centrum van Oirschot als beschermd dorpsgezicht ingevolge de Monumentenwet op 3 oktober 1967.

Deze bescherming betekent niet dat er niets mag veranderen. Het historisch karakter kan prima intact blijven, wanneer veranderingen zorgvuldig worden begeleid en nieuwe gebouwen zorgvuldig worden ingepast. Met instandhouding van het historische karakter kunnen beschermde stads- en dorpsgezichten zich zeker verder ontwikkelen. Op de waarden van het beschermd dorpsgezicht van Oirschot is in een eerdere paragraaf al ingegaan.

Provinciaal beleid: Cultuurhistorische waarden

Provinciaal beleid t.a.v.
cultuurhistorische waarden

In mei 2000 heeft de provincie de eerste Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) bekend gemaakt. Deze kaart biedt in tekst en beeld inzicht in kenmerkende overblijfselen van duizenden jaren menselijk handelen in Brabant.

Ook geeft deze kaart een indruk van het verleden van Brabant en de historische ruimtelijke ontwikkeling van het landschap, en toont tienduizenden cultuurhistorische elementen, patronen en structuren die het huidige beeld van stad en land mede bepalen. Deze CHW-kaart is ook verwerkt in het Streekplan 2002.

In april 2005 is een nieuwe geactualiseerde versie van de CHW-kaart uitgekomen. Op 26 september 2006 stelden Gedeputeerde Staten een definitieve aangepaste versie vast.

Aanbevelingen

In het algemeen geeft de provincie zes aanbevelingen die richting geven aan het voorgestane integrale beleid ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in Oirschot. Bij beoordeling van kansen en risico's van toekomstige ruimtelijke ingrepen kunnen deze van pas komen:

1. doordacht gebruik van het landschappelijk 'frame' van waterlopen, wegen, ontginningslijnen en verkavelingsrichting;
2. herkenbaar houden van de afzonderlijke landschappelijke eenheden; de beekdalen, oude akkerbodems, jonge heideontginningen en de grootschalige productiebossen en heiderelicten;
3. intensivering van de bebouwing in de dorpskommen en verdichting en uitbreiding van de aanpalende lintbebouwingen, met behoud van de historische karakteristiek;
4. zoveel mogelijk intact houden van het archeologisch bodemarchief;
5. zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet door plaatsing op een monumentenlijst zijn beschermd;
6. behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren.

De beoordeling van toekomstige ruimtelijke ingrepen in het centrum, zou mede aan de hand van de aanbevelingen onder de punten 3, 4, 5 en 6 kunnen geschieden.

Ad 3. intensivering van de bebouwing in de dorpskommen en de aanpalende lintbebouwingen, met behoud van de historische karakteristiek

Intensivering van bebouwing

Binnen de oude contouren van de historische bebouwingsgroepen kan, mits zorgvuldig ingepast, verdere intensivering van de bebouwingsdichtheid plaatsvinden. Een dergelijke verdichting kan soms ten goede komen aan de verduidelijking en ruimtelijke definiëring van de historische karakteristiek. De historische nederzetting Oirschot heeft echter van oudsher een agrarische stedenbouwkundige structuur met (voor 1940 reeds verdichte) lintbebouwing en diepe achterpercelen. Deze 'groene' karakteristiek zou binnen de hoog gewaardeerde situaties gewaarborgd moeten worden. Ook buiten de oude nederzetting is de aanpak van verdichting denkbaar en mogelijk zelfs een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de tegenwoordige grenzen. Daar waar vanuit de kernen lintbebouwingen zich uitstrekken langs de uitvalswegen, de zogenaamde 'einden', is eveneens een kans gelegen in het in beperkte mate verdichten en uitbreiden van de lintbebouwingen.

Ad. 4. zoveel mogelijk intact houden van het archeologische bodemarchief

Intact houden van het archeologisch bodemarchief

Het bodemarchief is door het specifieke karakter bijzonder kwetsbaar. Ingrepen zijn onomkeerbaar en verloren gegane waarden kunnen niet

worden hersteld. In deze regio is de archeologische verwachtingswaarde veelal hoog tot zeer hoog, met name rond de beekdalen en de aangrenzende oeverwallen. Deze zijn dan ook bijzonder kwetsbaar omdat een groot aantal ontwikkelingen wat betreft stads- en dorpsuitbreidingen en het ontwikkelen van bedrijventerreinen juist op deze locaties is gesitueerd. Voor de belangrijkste terreinen (terreinen met zeer hoge of hoge archeologische waarden) geldt dat bescherming “in situ” (ter plaatse) prioriteit heeft. Alleen indien dit niet mogelijk is dient er opgegraven te worden.

Bijzondere aandacht dient te bestaan voor archeologisch onderzoek in de oude kernen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan van archeologische waarden, gezien hun kwetsbaarheid, slechts in beperkte mate functioneel gebruik gemaakt worden. Kansen liggen er vooral in combinaties met bestemmingen waarbij geen of weinig ingrepen in de bodem plaatsvinden.

“Groene” functies als park, natuurgebied of extensieve landbouw (steeds zonder grondwerkzaamheden en grondwaterpeilverlaging) behoren tot de mogelijkheden.

In bijzondere gevallen kan door het plaatsen van memorials (constructie die de aanwezigheid van een archeologisch werk in omtrek of tracé weergeeft) of informatiepanelen de belevingswaarde van archeologische objecten of structuren vergroot worden.

Waar de archeologische waarden zo hoog zijn dat integraal behoud van het bodemarchief aan de orde is, kan van een risicogebied gesproken worden. Ontwikkeling is hier vanuit archeologische optiek af te raden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het zaak vooraf inventariserend onderzoek naar het bodemarchief te doen. De intensiteit van dit onderzoek staat in relatie tot de verwachtingen over het bodemarchief: een hoge, middelhoge of lage kans op vondsten. Het is raadzaam toekomstige ruimtelijke ingrepen te toetsen op de noodzaak van archeologische begeleiding.

Ad. 5. zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet op een monumentenlijst staan.

In Oirschot is het voortbestaan van een fors aantal architectuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten verzekerd door opname in het rijksregister van beschermde monumenten. De gemeente heeft ook een gemeentelijke monumentenlijst, waarop gebouwen en objecten van lokaal historisch belang staan vermeld.

De aandacht voor de regionale historische bouwkunst dient zich niet te beperken tot beschermde monumenten.

Bij beschermde monumenten betreft het gebouwen en objecten, waarvoor extra aandacht en subsidie door hun hoge intrinsieke waarde gerechtvaardigd is. Voor veel van de overige historische gebouwen geldt dat zij door latere wijzigingen in mindere of meerdere mate hun

Zorgvuldige omgang met de regionale
bebouwingskarakteristiek

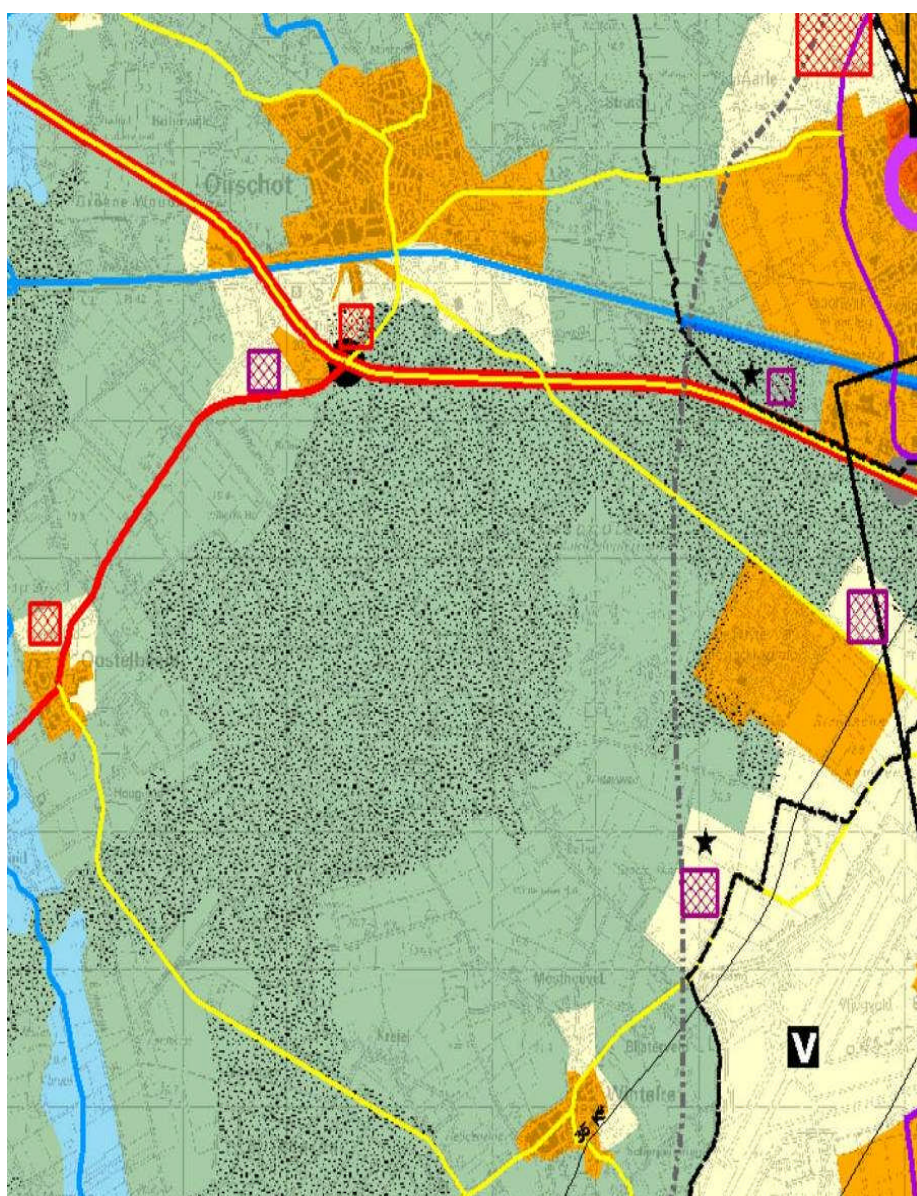
oorspronkelijke architectonische detaillering hebben verloren, maar desalniettemin van groot belang zijn voor de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied.

Ad. 6. behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren.

Behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren

De groenelementen en -structuren zijn veelal door ingrepen van de mens ontstaan. Meestal zijn deze omwille van de functionaliteit ontstaan, denk maar aan houtwallen, heggen, grienden- en hakhoutcultuur, plantage- en ontginningsbossen en bomenrijen.

Daarnaast zijn er ook groenelementen uit esthetische/culturele overwegingen ontstaan, zo kennen we diverse parken, pastorietuinen, dreven en bepaalde alleenstaande bomen. Historische groenstructuren bepalen mede de karakteristiek van de kern van Oirschot. De van oudsher agrarische stedenbouwkundige structuur met lintbebouwing en diepe achterpercelen met hagen en muren langs de randen zouden gewaarborgd moeten worden. Ook de laanbeplantingen en de bomen aan en op de Markt verdienen bescherming. Deze bescherming is vastgelegd in de bomenverordening. Voor eventuele kap van deze bomen moeten mensen een vergunning aanvragen bij de gemeente.



Fragment plankaart uitwerkingsplan Regionaal Structuurplan Regio
Eindhoven / Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Regionaal beleid: Regionaal Structuur Plan / Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

De gemeente Oirschot maakt onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het SRE heeft een Regionaal Structuurplan opgesteld. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven en het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant zijn nagenoeg identieke plannen die vanwege de intensieve samenwerking tussen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de Provincie Noord-Brabant in één boekwerk zijn samengevoegd.

Bij de vaststelling hebben het RSP en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant dezelfde status als het Streekplan 2002. Het RSP en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vervangt dus niet het Streekplan 2002 als toetsing- en beoordelingskader, maar werkt het op onderdelen nader uit. Een en ander houdt in dat het Streekplan 2002 en het RSP en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant het gezamenlijke toetsing- en ontwikkelingskader zijn voor door de gemeenten te ontwikkelen ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, zelfstandige projecten en structuurvisies. De nota biedt het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende 10 jaar met een doorkijk naar 2030. Hierbij is een globale plankaart gemaakt. Het SRE kiest voor zuinig ruimtegebruik, tot uitdrukking komend in geconcentreerd bouwen in uitleggebieden en voor inbreiding boven uitbreiding. Structuurversterking en kwaliteitsverhoging moeten voorop staan bij het toevoegen van woningen aan kernen. Adequaat beheer en revitalisering kunnen nieuwe ruimteclaims verminderen.

In het uitwerkingsplan is het centrum van Oirschot opgenomen in “stedelijk gebied”. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen in beginsel overal mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied. Voor Oirschot ligt het speerpunt op “beheer en intensivering”. Het gaat hierbij om beheer van bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie.

Inmiddels heeft de verordening zijn intrede gedaan. Beleidsinhoudelijk heeft dat voor de onderhavige locatie echter geen gevolgen.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

Een groot aantal van de gemeentelijk beleidsnota's hebben hun vertaling gekregen in de StructuurvisiePlus. Daarom wordt relatief uitgebreid ingegaan op deze visie. Daarnaast wordt de relatie tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota belicht.

*Gemeentelijke nota's in de
StructuurvisiePlus*

3.2.1 StructuurvisiePlus

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is in september 2004 vastgesteld door de gemeenteraad.

Ruimtelijke kwaliteiten

In de StructuurvisiePlus zijn de ruimtelijke kwaliteiten, voortvloeiend uit de analyse van de bestaande situatie van de grondlaag, de infrastructuur en het occupatiepatroon, van de hele gemeente in beeld gebracht. Het resultaat van deze analyse is vastgelegd in de “Duurzame Ruimtelijke Structuur” (DRS) van Oirschot.

Programmatische behoeften

Daarna zijn de programmatische behoeften in de gemeente, hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterrein voor wat voor soort bedrijven etc, bekeken. Het resultaat is het programma dat de gemeente wil realiseren.

Inpassing programma in de Duurzame Ruimtelijke Structuur en de na te streven ruimtelijke ontwikkeling

Tot slot wordt gekeken of het programma kan worden ingepast in de Duurzame Ruimtelijke Structuur, ervan uitgaande dat de DRS zo mogelijk wordt versterkt, maar er in elk geval geen afbreuk aan wordt gedaan. Hieruit volgt de na te streven ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot, als basis voor verdere acties.

In het navolgende wordt alleen ingegaan op die aspecten in de StructuurvisiePlus die van invloed kunnen zijn op het centrum.

Ruimtelijke strategie

Algemene ruimtelijke strategie stedelijk gebied

In een StructuurvisiePlus is de ruimtelijke strategie richtinggevend. Daarnaast is, evenals in het buitengebied, het watersysteem een belangrijke onderlegger. Zoveel als mogelijk zal de watersysteembenadering worden ingezet ter behoud en verbetering van een duurzaam watersysteem.

Inbreiding alleen indien passend in het dorpsbeeld

Op hoofdlijnen kan worden gesteld dat het provinciaal beleid “inbreiding voor uitbreiding” wordt ondersteund. Dit echter wel onder de voorwaarde dat inbreidingsplannen niet ten koste gaan van open, groene ruimten binnen de dorpen en dat de inbreidingsplannen qua vormgeving passen binnen het dorpsbeeld. Gestapeld bouwen wordt niet uitgesloten, maar dit dient dan wel zorgvuldig vorm te worden gegeven. Zeker in het beschermd dorpsgezicht dienen de cultuurhistorische waarden te worden gerespecteerd en als uitgangspunt te worden gehanteerd.

Strategie voor de kern Oirschot

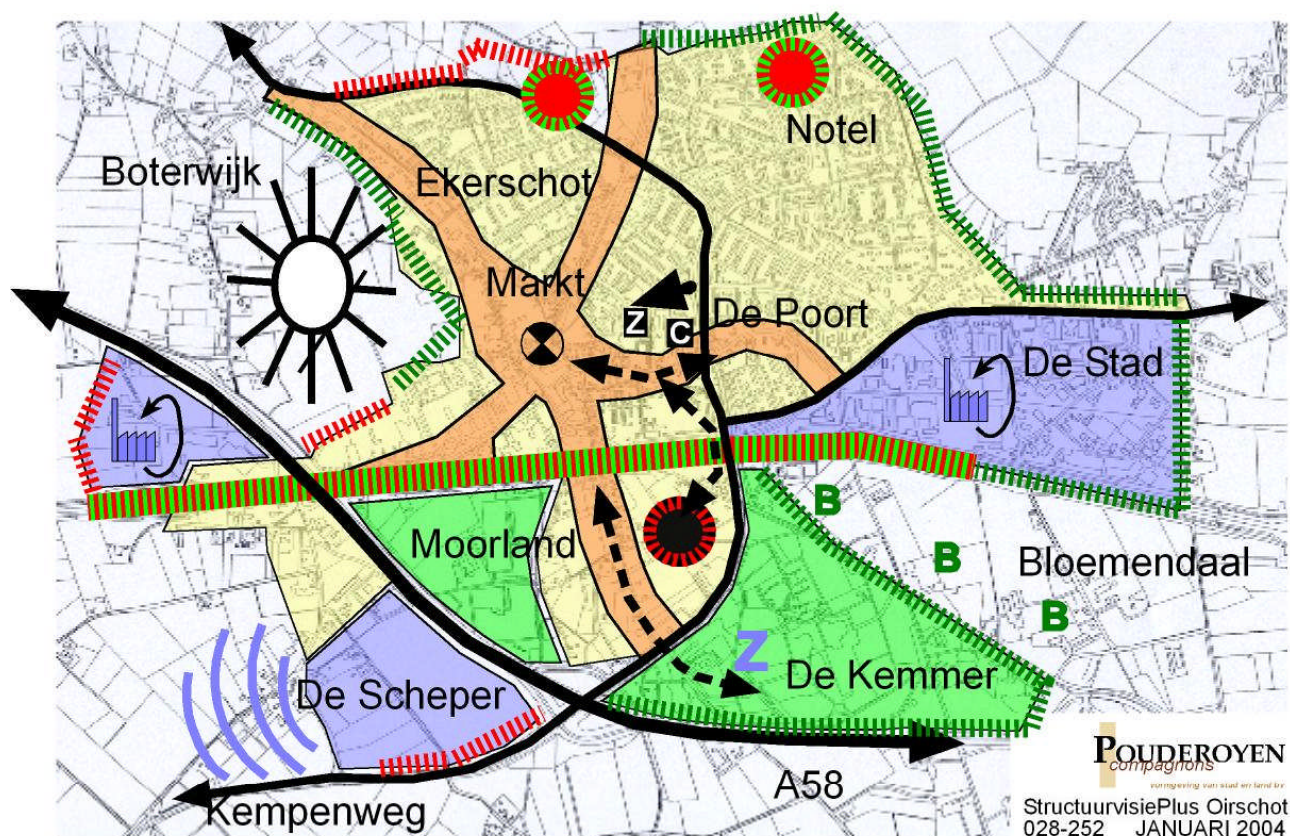
Algemeen

Strategie: beheer en versterking

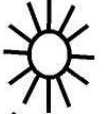
De strategie “beheer en versterking” is primair van toepassing op de als beschermd dorpsgezicht aangewezen kern van Oirschot, alsmede op historisch uitgaande routes. Ook richt deze strategie zich op de dorpsranden aan met name oostzijde (de Notel) en westzijde (Boterwijk). Herstructurering en revitalisering speelt sinds jaar en dag een belangrijke rol binnen het bestaand dorpsgebied en vormt een continu proces. De ene verbetering roept immers weer andere verbeteringen op.

Herstructurering en revitalisering

StructuurvisiePlus Oirschot - Strategiekaart kern Oirschot



Beheer

-  Historische structuur
-  Bedrijvenlocatie
-  Cultuurhistorisch waardevol beschermd dorpsgezicht Oirschot
-  Open akkercomplex bij Boterwijk
-  Hoofdwegen-structuur
-  Conserveren gave dorpsrand

Zie ook bijgevoegde kaart uit de ISV-nota voor de herstructurerings- en inbreidingslocaties in bestaand dorpsgebied.

Versterking

-  Dorpsgebied
-  Sport- en recreatiecomplex
-  Lokatie zorg-concentratie
-  Versterking relatielijnen
-  Verbetering dorpsrand met groene elementen
-  Sociaal-cultuur centrum en voorzieningen De Poort

Herstructurering

-  Zwembad De Kemmer
-  Kanaalzone
-  Herstructurering / revitalisering bedrijventerrein
-  Plan Moorland

Ontwikkeling

-  Kwaliteitsimpuls landschap, nieuwe buitenplaatsen
-  Uitbreiding / kernafronding
-  Zoekgebied uitbreiding De Scheper

*Inbreiding met behoud en herstel
van de historische dorpskern*

Inbreiding

Met name in de kern Oirschot is het beleid voortdurend en planmatig gericht op behoud en herstel van de historische dorpskern e.o. Vele bedrijven werden uit de dorpskern verplaatst en maakten plaats voor in totaal ca. 500 woningen. Ook werden en worden nieuwe voorzieningen gerealiseerd. Toch is er nog steeds een aantal locaties dat voor herontwikkeling in aanmerking komt. Getuige de gemeentelijke Visie Stedelijke Vernieuwing wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van deze locaties ongewijzigd voortgezet. Dit is opgenomen in de Structuurvisie Plus.

Opgemerkt wordt dat – zoals in het verleden – de gemeente telkens inspeelt op initiatieven van derden en pas tot actie overgaat als bijvoorbeeld een bedrijf meldt dat men zich wil verplaatsen. Wel heeft de gemeente tevoren inzicht gegeven in de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden die gelden bij een dergelijke herontwikkeling. Herstructurering in de kern is een geleidelijk proces.

*Visie Stedelijke Vernieuwing
Meerjarenontwikkelingsperspectief*

Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief

Stedelijke vernieuwing speelt een belangrijke rol bij het duurzaam veiligstellen en waar mogelijk verbeteren van de hooggewaardeerde ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het landschap en dorpen in de gemeente Oirschot. Op basis van het ISV-beleid (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) van Noord-Brabant is een visie voor Oirschot opgesteld.

Centraal staat de gebiedsgerichte, samenhangende aanpak, waarbij publiek-private samenwerking wordt geïnitieerd en gestimuleerd. De visie stedelijke vernieuwing als beleidskader mondt uit in een meerjarenontwikkelingsperspectief.

Ruimtelijk / functioneel streefbeeld

Streefbeeld gemeente Oirschot

Het ruimtelijk / functioneel streefbeeld is gebaseerd op een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Het realiseren van dit streefbeeld vergt een aantal maatregelen die voor een belangrijk deel te rangschikken zijn onder het begrip stedelijke vernieuwing. Het streefbeeld geeft daarmee duidelijk richting aan het formuleren van de vernieuwingsopgave binnen de kernen. Het streefbeeld voor de kernen is mede gebaseerd op een aantal documenten die onderdelen van de stedelijke vernieuwingsopgave bevatten. Deze geven nader inzicht in de ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische problematiek.

Ruimtelijke kwaliteit

In het streefbeeld wordt voor de dorpskernen in het algemeen een zwaar accent gelegd op inbreiding voor uitbreiding. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen is dit wel gebonden aan voorwaarden:

- Inbreidingsplannen mogen niet ten koste gaan van open, groene ruimten binnen de dorpen en dienen het groene beeld zo mogelijk te versterken;

- De inbreidingsplannen dienen qua vormgeving te passen binnen het dorpsbeeld. Gestapeld bouwen behoort tot de mogelijkheden, maar dient zorgvuldig te worden vormgegeven, waarbij cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en kwetsbare dorpsranden worden ontzien.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten zich verhouden met de ruimtelijke uitstraling van het huidige dorpskarakter. In geval van nieuwe woningen stellen wij voor, dat deze moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden:
 1. locaties die binnen het op de plankaart aangeduide beschermd dorpsgezicht liggen moeten voldoen aan de uitgangspunten c.q. randvoorwaarden die volgen uit de “aanwijzing beschermd dorpsgezicht” (zie beschermd dorpsgezicht);
 2. voor locaties in de schil erom heen, het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied, geldt dat deze aan moeten sluiten bij de omgeving, en de volgende uitgangspunten:
 - o woningbouwinitiatieven moeten voldoen aan de voorwaarden uit het stroomschema particuliere woningbouw;
 - o woningen mogen uit maximaal 2 bouwlagen met kap bestaan; In beide gevallen willen wij dat het afwijken hiervan uitsluitend kan met toestemming van de gemeenteraad.

Functionele aspecten

Functioneel richt het streefbeeld zich op de volgende zaken:

- Bij het volkshuisvestingsprogramma ligt het accent op de bouw van betaalbare woningen voor zowel jongeren als ouderen; bij voorkeur in de huursector waardoor sturing bij de woningtoewijzing mogelijk is.
- Voor jongeren wordt in elke kern gebouwd. Zij zijn mobieler en dus minder afhankelijk van de afstand tot voorzieningen.
- Voor ouderen worden primair mogelijkheden geschapen voor woningbouw nabij goede zorgvoorzieningen, zodat men op het moment dat men echt behoeftig wordt niet weer hoeft te verhuizen. Deze condities zijn alleen te realiseren in de grotere kernen Middelbeers en Oirschot, waar hoogwaardige zorgvoorzieningen aanwezig zijn. (Onder andere het project Leefdael is een uitwerking van dit beleid.)
- Woonvormen voor ouderen en jongeren worden zo mogelijk gemengd, zodat geen eenzijdige gebieden ontstaan. De bouw van levensloopbestendige woningen is hiervoor een waarborg.
- Basisvoorzieningen als school, huisarts, bank, winkel(s), postkantoor, sportvelden en dorpshuis dienen zo veel mogelijk in alle kernen te worden behouden.
- Het huidige openbaar vervoer binnen de gemeente is slecht. Gestreefd wordt naar verbetering daarvan.
- Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen, die tevens een lokale recreatieve functie vervullen zijn mogelijk.

- Er wordt binnen de gemeente ruimte geboden voor de ontwikkeling en zonodig verplaatsing van lokale bedrijvigheid, door revitalisering van de oudere terreinen en zonodig verdere uitbreiding van De Scheper. Grote bedrijven dienen te worden verplaatst naar regionale bedrijventerreinen.
- Positief inspelen op wensen tot het vestigen van kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Dit past bij de dorpse sfeer van levendigheid en veelkleurigheid. Uiteraard dient overlast zoals parkeerhinder te worden voorkomen. De nieuwe bestemmingsplannen dienen e.e.a. mogelijk te maken.
- Er is blijvend aandacht voor de verkeersveiligheid binnen de kernen.

Verbetering waterhuishouding

In het stedelijk gebied zal waar mogelijk de waterhuishouding worden verbeterd. Dit zal als geleidelijk proces plaatsvinden; daar waar sprake is van herstructurering van stedelijk gebied, kan het watersysteem meer duurzaam worden ingericht. Te denken valt daarbij aan:

- Afkoppeling regenwater wat tevens gunstig is voor de afname van de omvang van riooloverstorten.
- Waar mogelijk ter plaatse laten infiltreren van regenwater.
- Langer vasthouden van water in een gebied.
- Scheiden van water van verschillende kwaliteit en voorkomen van vervuiling in grond- en oppervlaktewater.
- Nieuwbouwlocaties waterneutraal inrichten.
- Saneren van locaties met bodem- en grondwatervervuiling

Streefbeeld kern Oirschot

Vernieuwingsopgave

Het algemene streefbeeld leidt tot een vernieuwingsopgave per kern. Voor Oirschot geldt dat de stedelijke vernieuwing meer structureel van aard is. In Oirschot richt de vernieuwingsopgave zich op twee hoofdzaken:

- Het omvormen van de kanaalzone van barrière tot positief beleefbaar onderdeel van de dorpskern en schakel met het gebied ten zuiden van het kanaal, zodat daar vlakbij het centrum woningbouw mogelijk wordt.
- Het creëren van mogelijkheden om zo dicht mogelijk bij de zorgvoorzieningen van Sint Joris woningen voor ouderen te realiseren. De voormalige locaties van de naar De Poort verplaatste Rabobank, bibliotheek en cultureel centrum De Enck (locatie Leefdael) zijn hiervoor zeer gunstig gelegen.

Het kanaalzoneproject is buiten het plangebied gelegen, maar grenst er wel direct aan. Een wederzijdse beïnvloeding zal dus niet achterwege blijven.

De overige herontwikkelingslocaties binnen de kern Oirschot dienen primair bij te dragen aan het versterken van de woonfunctie binnen de kern (prioriteit: Kloosterstraat / Koestraat en Leefdael). Bij hergebruik van specifieke gebouwen dienen passende functies te worden gevonden.

3.2.2 *Parkeren*

De gemeente hanteert als stelregel dat de ontstane parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen op eigen terrein opgelost wordt. De parkeernormen van het CROW zijn hierbij maatgevend. Op het aspect parkeren wordt in het volgende hoofdstuk nader ingegaan.

3.2.3 *Welstandstoets*

Op 1 juli 2004 werd het voor gemeenten verplicht om, indien zij in het kader van de toetsing van aanvragen om vergunning voor bouwplannen wilden blijven toetsen aan het criterium van 'redelijke eisen van welstand', een (vastgestelde) welstandsnota te hebben.

De beoordeling door de welstandscommissie of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, hangt grotendeels af van, behalve van het plan zelf, de omgeving van het plan. Betreft het een ontwikkeling binnen een bestaande omgeving, dan wordt het toetsingskader daaraan ontleend.

De toets aan 'redelijke eisen van welstand' vindt plaats in het kader van de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Relatie welstandsnota –
bestemmingsplan

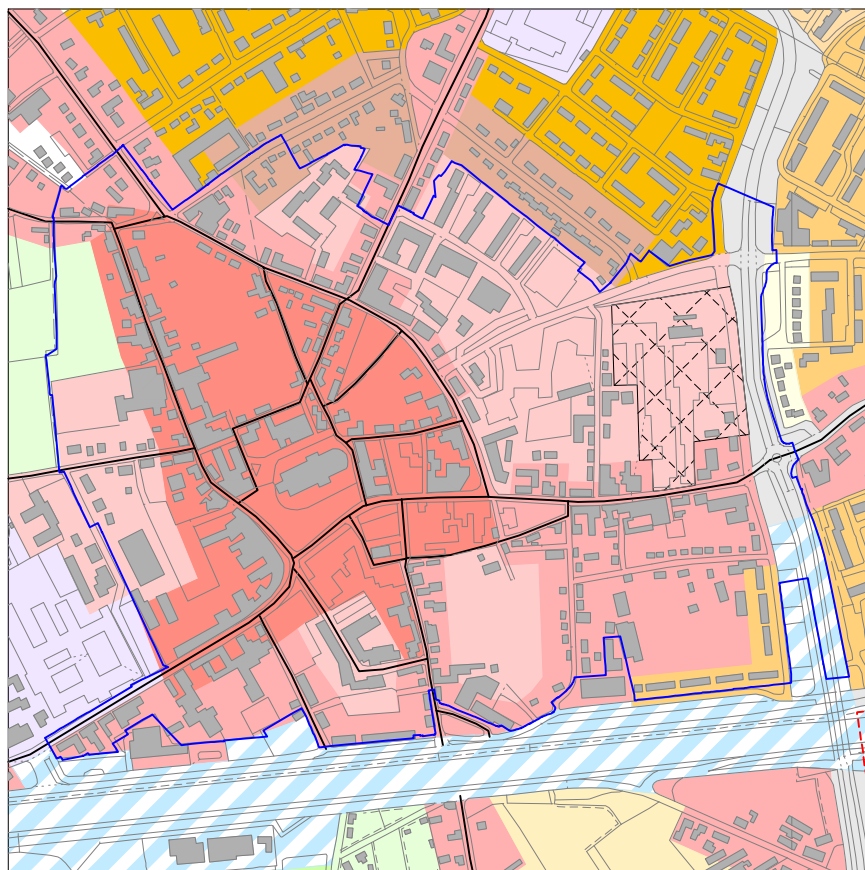
In een bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota.

VERKLARING

- GRENS BEBOUWD GEBIED
- HISTORISCHE ROUTES
- WINKELCENTRUM 'DE POORT'

GEBIEDSTYPEN

- HISTORISCHE DORPSKERNEN
- (HISTORISCHE) DORPSE BEBOUWINGSLINTEN
- GEMENGDE BEBOUWING
- TUINWIJKEN
- TRADITIONELE BLOKVERKAVELING
- HET NIEUWE BOUWEN
- FORUMBEGEERING (WOONERVEN)
- THEMATISCHE WONINGBOUW
- INDIVIDUELE WONINGBOUW
- BEDRIJVENTERREIN
- SCHOLEN EN INSTITUTEN
- KANAALZONE
- LANDELIJK GEBIED
- SPORT EN RECREATIE



Welstandsnota: Gebiedstypen (de blauwe lijn is de grens van het plangebied van het centrum)

VERKLARING

- GRENS BEBOUWD GEBIED
- BKP
- BESCHERMD DORPSGEZICHT
- KANAALZONE

WELSTANDSNIVEAU

- HOOG
- NORMAAL
- LAAG
- VRUJ



Welstandsniveau

Nieuwe (vergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst. De van toepassing zijnde gebiedstyperingen staan hierna kort beschreven.

Historische dorpskernen



De oude dorpskernen ontleen hun kenmerken aan een langere periode van ontwikkeling, een relatief open en kleinschalige bebouwing met een grote variatie aan bouwvormen en stijlen van doorgaans één tot twee bouwlagen met kap. Het zijn tevens de dragers van de identiteit van de betreffende kernen: daar bevinden zich de kenmerkende gebouwen. In de gemeente kent alleen de kern Oirschot een verdichting die neigt naar stedelijkheid. De bebouwing is als regel direct met een rabatstrook aan de weg geplaatst, met naar de weg gekeerde gevels. Deze krijgen zo alle nadruk, terwijl de zij- en achtergevels veel minder bewerkt zijn. De bebouwing is één tot twee lagen met kap, hoge uitzonderingen daargelaten. traditionele materialen als baksteen, keramische pan, hout en zink overheersen.



Historische dorpse bebouwingslinten

Langs oude hoofdwegen en invalswegen zijn vanuit de historische kernen in de loop van de tijd bebouwingslinten ontstaan. Dat is het geval in Oirschot en Middelbeers.

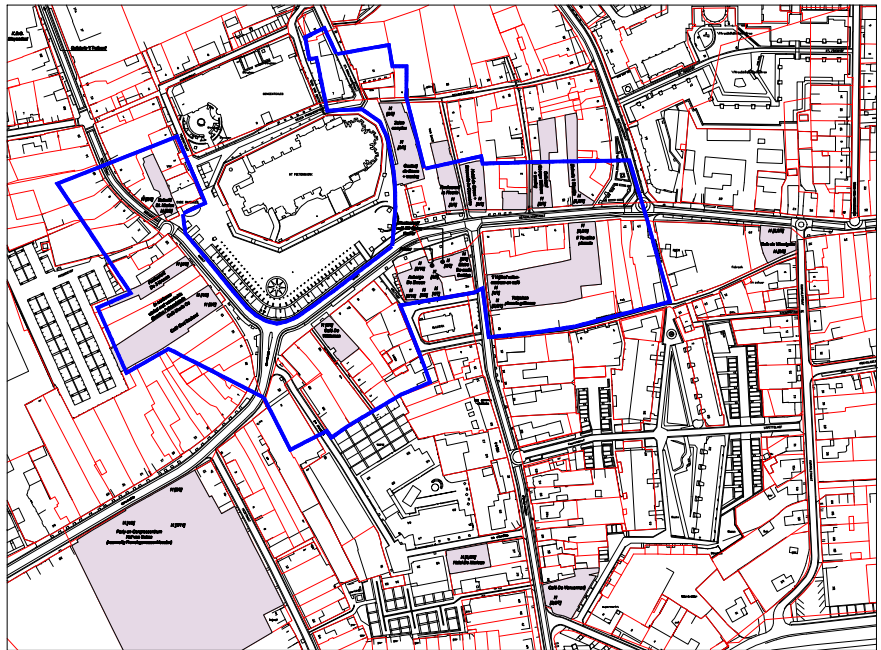
In de gemeentelijke “Welstandsnota 2007” (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2007) valt de planlocatie binnen het gebied aangeduid als “historische dorpskern” met een hoog welstandsniveau.

3.2.4 Horeca

Bestaande situatie

Concentratie rond de Markt en het begin van de Rijksluisstraat

Het aanbod aan horeca is in Oirschot sterk geconcentreerd in het gebied rond de Markt en het begin van de Rijksluisstraat tot aan de Gasthuisstraat. Er is sprake van een aantrekkelijke afwisseling tussen cafés, restaurants, detailhandel, dienstverlening en wonen. Het betreft uitsluitend de zachte vormen van horeca. Discotheken en dergelijke zijn niet in het centrum gevestigd.



Horecaconcentratie rond de Markt en de Rijksluisstraat tot aan de Gasthuisstraat

Recreatie en ontspanning rond de Markt

Het aanbod rond de Markt is voornamelijk gericht op recreatie en ontspanning. Oirschot ligt op een knooppunt van fietsroutes en op mooie dagen zitten de terrassen overvol. Op veel momenten is daardoor de horeca overheersend en gesteld kan worden dat verdere groei ten koste gaat van andere functies en met name het wonen. Dus “meer van hetzelfde” is niet gewenst, maar eventueel is de variatie aan horecabedrijven (verbreding) nog te vergroten.

Horeca buiten het concentratiegebied

In de periferie van het centrum bevindt zich eveneens enige horeca zoals een hotel aan De Moriaan, een café aan de Rijksluisstraat en een restaurant op de hoek van het Standaardplein en de Molenstraat.

Aan de Koestraat, grenzend aan de Markt, is het Hof van Solms gelegen. Dit voormalig Franciscanessenklooster heeft tegenwoordig een functie als party- en congressentrum en functioneert goed als zodanig.

Betekenis van horeca in Oirschot

Horeca is één van de belangrijkste functies voor toeristisch-recreatief bezoek in Oirschot. De horeca draagt in samenhang met de cultuurhistorische waarden en samen met de aanwezige detailhandel en culturele voorzieningen in belangrijke mate bij aan de wervingskracht van het centrum. Derhalve is het noodzakelijk om voor de horeca een goed vestigingsklimaat te creëren.

Vernieuwing in de sector

Bij een juridische regeling moet rekening gehouden worden met het feit dat horeca een sector is die enige vernieuwing doormaakt. Er dienen zich nieuwe vormen aan, die vragen om hun eigen specifieke vestigingsmilieu. Voor nieuwe vormen als grand café, specialiteitenrestaurants e.d. is het wenselijk een meer historisch, wervend vestigingsmilieu te zoeken, dat beter past bij de ambiance die genoemde horecabedrijven zoeken en uitstralen.

Overlast

Hierbij dient niet uit het oog verloren te worden dat horeca ook overlast kan veroorzaken. De bezoekers en het horecabedrijf zelf kunnen hinder veroorzaken in de vorm van muziek, geur, (zwerf)vuil, wildplassen, verkeersbewegingen, parkeerbehoefte etc.

Maar ook door uitbreiding al of niet met winterterrassen die de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden kunnen aantasten. Uitgangspunt is dat horeca door deze aspecten het woon- en verblijfsklimaat voor de Oirschottenaren niet mag bedreigen. In de juridische regeling van voorliggend bestemmingsplan zullen daarvoor enkele waarborgen worden opgenomen.

Markt en Rijksluisstraat

Vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Oirschot is voor de horeca een concentratiegebied opgenomen waarin horeca gevestigd mag worden tot een maximum van 17 vestigingen (met vrijstellingsbevoegdheid tot een maximum van 20). Discotheken zijn daarin niet toegestaan.

De planologisch beschikbare ruimte in het concentratiegebied is nog niet volledig benut; inclusief de genoemde vrijstellingsbevoegdheid bedraagt de ruimte nog 3 vestigingen.

Uitgangspunten

Op basis van de bestaande situatie en het bestemmingsplan Centrum Oirschot zijn de volgende uitgangspunten te formuleren:

Eenzijdigheid

- het voorkomen van eenzijdige horeca: binnen het concentratiegebied van de horeca rondom de Markt is een zekere eenzijdigheid ontstaan door een groot aantal café-restaurants. Voorkomen dient te worden dat de aantrekkelijke mix van horeca, detailhandel en wonen verloren gaat.

Limitering aantal horecavestigingen

- de omvang van de horecavestigingen moet passen in de korrelgrootte van het centrumgebied.

Horeca op de verdieping of in de kelder

- geen zelfstandige horeca op de verdieping(en) of in de kelder: hoewel er bedrijfsmatig niets op tegen is dat een horecabedrijf twee verdiepingen benut, is zelfstandige vestiging van horeca op de verdieping of in de kelder ongewenst. De zichtbaarheid en de uitstraling van het bedrijf zijn minder en de toegankelijkheid, zowel in een gewone situatie als in geval van calamiteiten, is niet optimaal. Oirschot hanteert als uitgangspunt dat de verdieping bestemd is voor wonen om de leefbaarheid van het centrum te vergroten. Toename van horeca op de verdieping(en) of in de kelder moet daarom worden voorkomen.

Terrassen aan de voorzijde

- terrassen mogen uitsluitend aan de voorzijde (straatzijde) van de horecavestigingen worden gesitueerd (met uitzondering van een bestaand terras aan de Rijksluisstraat 11). In de voorschriften is geregeld dat terrassen aan de voorzijde, ook binnen de bestemming Verkeer en verblijf, mogelijk zijn. De mogelijkheden wordt nader beperkt door de conceptnota Terrassenbeleid (vastgesteld door B&W op 06-03-2001).

In de conceptnota Terrassenbeleid is aangegeven waar terrassen met welke oppervlakte zijn toegestaan en aan welke kwaliteitseisen voldaan moet worden. De kaarten uit deze nota zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Het is niet de bedoeling dat het aantal terrassen, dat er nu is, nog wordt uitgebreid.

Beperking hinder en behoud plezierig woon-, winkel- en verblijfsklimaat

- hinder van horecavestiging voor de omgeving zoveel mogelijk beperken: hoewel iedereen het erover eens is dat horeca gezelligheid brengt en thuis hoort in het centrum worden bewoners van het centrum geconfronteerd met enige hinder. Niet elke vorm van horeca geeft een zelfde mate van hinder en de omgeving van de horecagelegenheid is mede bepalend.
- Terrassen aan de achterzijde zijn uitsluitend mogelijk na vrijstelling van het college van burgemeester en wethouders. De vrijstelling kan alleen worden verleend als:
 - o het een terras bij een horecavestiging betreft;
 - o het terras is gelegen op een perceel of een deel daarvan met de bestemming "centrum";
 - o er geen sprake is van onevenredige overlast voor omliggende woningen.
- per deelgebied wordt de toegestane horeca gecategoriseerd en gelimiteerd: fragmentatie van het horeca-aanbod is niet gewenst. Door gebieden aan te wijzen waarbinnen bepaalde categorieën van horeca zijn toegestaan kan dit worden voorkomen.

Categorieën van horeca in daarvoor aangewezen gebieden

Categorisering horeca

Harde en zachte horeca

Onder de noemer horeca valt een breed scala aan bedrijven. Veelal wordt onderscheid gemaakt in "zachte" (cafetaria, snackbar, restaurant, hotel) en "harde" (discotheek, bardancing, zalencentrum, partycentrum, seksinrichting) horeca.

*Harde horeca beperkt tot
bestaande zaalverhuurbedrijven*

Harde horeca past niet in het historische centrum van Oirschot, vanwege de sterk vertegenwoordigde woonfunctie. Harde horeca kan daarom niet worden toegestaan.

Horecacategorieën

Door de horeca in categorieën in te delen op basis van bijvoorbeeld openingstijden of aard (hard of zacht), kan een betere samenhang worden verkregen met bijvoorbeeld winkelfuncties.

In Oirschot wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Categorie 1: café, eetcafé, café-restaurant, restaurant
- Categorie 2: brasserie, bistro, lunchroom, konditorei.
- Categorie 3: cafetaria, snackbar, afhaalrestaurant¹, fastfood.
- Categorie 4: hotel, motel
- Categorie 5: zalencentrum, partycentrum
- Categorie 6: discotheek, bar-dancing

De categorieën 5 en 6 betreffen de “harde” horeca. Deze vormen van horeca laten zich niet verenigen met andere functies in het centrum, zoals bijvoorbeeld de woonfunctie. Deze categorieën worden in voorliggend bestemmingsplan dan ook niet toegestaan.

Naast de toegelaten horecacategorieën is in voorliggend bestemmingsplan een regeling opgenomen voor de maximale oppervlakte zelfstandige (voor horeca als ondergeschikte functie is een aparte regeling opgenomen, zie hierna) horeca die wordt toegelaten en de maximale oppervlakte aan bijbehorend terras. Deze oppervlakten zijn in de regels vastgelegd op respectievelijk maximaal 300 m² en 200 m².

Horeca als ondergeschikte functie

Horeca als ondergeschikte functie

Deze vorm van horeca kan worden omschreven als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een andere functie (de hoofdfunctie), waarbij horeca onderdeel uitmaakt van bijvoorbeeld een detailhandel (foodwinkel), museum, ziekenhuis, sportaccommodatie (kantine) etc. In deze gevallen moet de horecafunctie ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie maar is en blijft deze aan dezelfde regels gebonden die voor horecavestigingen in het algemeen gelden. Voor horeca als ondergeschikte functie geldt een maximale oppervlakte van 25% van de netto-vloeroppervlakte met een maximum van 100 m².

¹ Onder afhaalrestaurant wordt verstaan een bedrijf waar ter plaatse bereide producten zowel kunnen worden afgehaald als ter plaatse worden geconsumeerd. Indien uitsluitend een afhaalfunctie (en geen consumptie ter plaatse) van toepassing is, wordt een dergelijk bedrijf in principe tot de detailhandel gerekend. In dat geval gelden ook de sluitingstijden op grond van de winkelsluitingstijdenwet.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Waterhuishoudkundige aspecten

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, zijn er door de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Eén van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het in de toelichting opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Waterparagraaf

De waterparagraaf is als volgt opgebouwd: samenvatting relevant beleid, beschrijving bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige situatie.

Beleid

Op diverse schaalniveaus, Europees, nationaal, provinciaal, waterschap en gemeentelijk niveau, is beleid ontrent water gevormd. Elk bestuursniveau heeft een verder uitgedetailleerd beleid ontwikkeld van het beleid dat het hogere bestuursorgaan heeft opgesteld:

- Europees beleid: Kaderrichtlijn Water (KRW, sinds 200 van kracht),
- Nationaal beleid: Nota Ruimte, Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), Vierde Nota Waterhuishouding,
- Provinciaal beleid: Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 "Verder met water" (2003-2006), Streekplan,
- Waterschap: Waterbeheerplan II, 'Door water gedreven', Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen',
- Gemeentelijk beleid: Waterplan Oirschot.

Voor het onderhavige plan zijn het beleid van het waterschap en de gemeente relevant.

Waterschap De Dommel

De uitbreidingslocatie is gelegen in het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Relevant waterschapsbeleid ten aanzien van de onderhavige uitbreiding is opgenomen in het Waterbeheerplan II, 'Door water gedreven' en in de Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen', 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'.

Waterbeheerplan II, 'Door water gedreven'

Het Waterbeheerplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie.

De algemene milieukwaliteit (AMK) vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater. Daartoe geschikte wateren moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitsdoelstellingen voor zwemwater. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een duurzame watervoorziening, het verbeteren waterhuishoudkundige voorwaarden, verbetering van de waterkwaliteit, inrichting, het beheer en onderhoud van watergangen en het omgaan met water in bebouwd gebied.

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

De Kadernota Stedelijk Water geeft de visie weer van het Waterschap om water in het stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, als integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk, voldoende en schoon water, aan schone waterbodem, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied. Het gaat hierbij om de principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater,
- doorlopen afwegingstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer,
- hydrologisch neutraal bouwen,
- water als kans,
- meervoudig ruimtegebruik,
- materiaalgebruik.

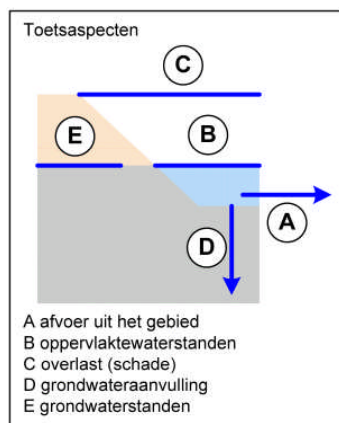
Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. In de praktijk bleken de kaders onvoldoende en op onderdelen onduidelijk te zijn. Waterschap De Dommel heeft, samen met Waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' die op 14 november 2007 bestuurlijk is vastgesteld.

Dit document maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren (binnen de ontwikkeling).

Toetsaspecten

De definitie “hydrologisch neutraal bouwen” is vertaald in een aantal toetsbare criteria;



- A. Er is geen toe- of afname van de afvoer op de rand van het plangebied:
 - de totale afvoer uit het plangebied mag niet wijzigen (tenzij veranderingen gewenst zijn voor omliggende landgebruikfuncties);
 - de afvoer op de grens van het plangebied bij extreme afvoersituaties mag niet groter zijn dan de maatgevende afvoer (zie bijlage 5) van het plangebied in de referentiesituatie.
- B. Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn voor omliggende landgebruikfuncties).
- C. Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen:
 - de neerslag wordt in het plangebied geborgen;
 - water uit bovenstroomse gebieden (of hiervan sprake is, is te bepalen in overleg met het waterschap), wordt geborgen of doorgevoerd;
 - extreme waterstanden in het regionaal systeem leiden niet tot overlast (de optredende waterstanden zijn bij het waterschap bekend).
- D. De omvang van grondwataanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage. De waarde kan positief of negatief zijn).
- E. Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij gewenst met het oog op omliggende landgebruikfuncties).

Als de oppervlaktewaterstanden en de grondwataanvulling gelijk blijven, kan in de meeste gevallen worden aangenomen dat de grondwaterstanden ongewijzigd blijven. Er kan dus worden aangenomen dat aspect E voldoet, als aspecten B en D neutraal zijn. In bijzondere (geo)hydrologische situaties dienen grondwaterstanden te worden berekend.

Toetsmethodiek

Ruimtelijke ontwikkelingen verschillen in planomvang, mate van verandering en dergelijke. Bij kleine ontwikkelingen (kleiner dan 2.000 m², aansluitend op de Keur van het waterschap) is een uitgebreide toetsing bijvoorbeeld niet nodig.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Oirschot

Het belangrijkste uitgangspunt in het waterplan is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Daarnaast moet afwenteling op andere delen van het watersysteem worden voorkomen. Andere afspraken zijn dat nieuwe rioolstelsels als verbeterd gescheiden stelsel worden aangelegd en dat hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het onderhavige plan luiden als volgt:

- (grond-)waterneutraal bouwen: niet aankoppelen of toekomstige afkoppeling niet frustreren;
- hemelwater behandelen volgens de watertrits; hergebruiken, infiltreren, bergen, afvoeren;
- gebruik van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen;
- aansluiting van droogweerafvoer (DWA) op het riool.

Deze uitgangspunten zijn in onderhavige ontwikkeling meegenomen.

Bestaande situatie en toekomstige situatie

Aangezien in de toekomstige situatie de hoeveelheid verharding (bebouwing en bestrating tezamen) door dit plan niet kan toenemen en de ontwikkeling ook beduidend kleiner is dan 2000 m² kan worden gesteld dat dit plan hydrologisch neutraal is.

Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij de eerste optie het meest wenselijk is en de laatste optie het minst wenselijk.

Overigens zal er een zorgvuldige materiaalkeuze worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met duurzaam bouwen en worden er, ter voorkoming van vervuiling van grond- en oppervlaktewater, geen uitlogende bouwmaterialen voor daken en regenwaterafvoeren gebruikt.

4.2 Natuurwaarden

De belangrijkste wet- en regelgeving met ruimtelijke relevantie ten aanzien van de natuur in Nederland zijn de Flora en Faunawet (soortbescherming), de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) waarin de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd.

Wet- en regelgeving

Vogel- en habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000, Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied en heeft hier dan ook geen invloed op.

Flora en faunawet

Op basis van de Flora en faunawet (april 2002) wordt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Gelet op de aard en omvang van het initiatief, het feit dat de bestaande bebouwing wordt gebruikt en de aard van de omgeving van het initiatief is het onwaarschijnlijk dat met het initiatief soorten worden verstoord.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Archeologische waardevolle gebieden

Op de regionale erfgoedkaart (<http://atlas.sre.nl/archeologie/>) is te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van 'Archeologisch waardevol gebied (rode arcering)'. Een dergelijk gebied valt in beleidscategorie 2 'Gebied van archeologische waarde'.

Echter, omdat met onderhavig initiatief de grond niet geroerd zal worden, zijn geen archeologische waarden in het geding.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied en directe omgeving zijn monumenten en cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Derhalve zullen de vergunningen voor de interne verbouw aan de monumentencommissie worden voorgelegd.

4.4 Bedrijven

Voor de bedrijfsfuncties wordt gebruikt gemaakt van een door de vereniging nederlandse gemeenten uitgegeven brochure "Bedrijven en milieuzonering". Hiermee wordt de hinder veroorzaakt door de industrie beoordeeld.

De afstanden, die in de brochure vermeld staan beoogd mensen te beschermen tegen overmatige hinder in algemene zin. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van deze functies te vestigen.

Het plangebied maakt volgens het vigerende bestemmingsplan Centrum Oirschot onderdeel uit van gemengd gebied waarin het principe van functiemenging in plaats van functiescheiding geldt.

In het geval van functiemenging werkt de VNG met Staat van Bedrijfsactiviteiten waarin wordt gewerkt met een categorie indeling in A, B of C. Beide nieuwe functies (horeca en museum) worden als A gecategoriseerd. De betekenis voor de toelaatbaarheid is volgens de VNG dan als volgt. Omdat deze activiteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn kunnen ze aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Er zijn in de directe omgeving geen (bedrijfs-)activiteiten aanwezig die een belemmering vormen om de beoogde functieverandering te realiseren. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van de uitbreiding.

4.5 Geluid

De Koestraat is ingericht als een 30km/uur weg en heeft derhalve, ingevolge de Wet geluidhinder, geen geluidszone (onderzoeksgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is) meer. Bovendien worden geen geluidsgevoelige functies toegevoegd.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is echter wel gekeken naar wat het effect is van het extra verkeer dat de nieuwe functies genereren op het geluid. Hiertoe is een separate memo opgesteld die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.



4.6 Parkeren

Voor de parkeerbehoefte is een berekening gemaakt waarbij behalve de functieverandering naar café-restaurant ook het toekomstig gebruik van de brouwerij als museum is meegenomen. Deze parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgevangen. Bovenstaande impressie geeft weer dat er op het eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is om de noodzakelijke 20 parkeerplaatsen te realiseren.

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn de kengetallen van CROW gebruikt. Voor de berekening zie onderstaande tabel.

Gemeente Oirschot
De Driehoek
028-349
september 2009
Publicatie 182, 3e gewijzigde druk september 2008, CROW, Parkeerkennijfers, basis voor parkeernormering

Model 1 gebaseerd op bestemmingsplanmaten en huidig gebruik party-centre, woningen pp op e.t.										aanwezigheidspercentage																				
Programma	aantal	type	opmerking	benodigd	min	max	per	totaal	min	max	Ochtend	Middag	Avond	koopavond	Zaterdag	Ochtend	min	max	Middag	min	max	Avond	min	max	Koopavond	min	max	Zaterdag	min	max
	250	proeftokaal restaurant	cafe/discotheek	6,0	8,0	100 m ² bvo		15,0	15,0	20,0	30%	40%	100%	95%	70%	4,5	6,0	6,0	8,0	15,0	20,0	14,3	19,0	10,5	14,0					
499,6		museum	museum	1,0	1,2	100 m ² bvo		5,0	5,0	6,0	20%	45%	0%	0%	100%	1,0	1,2	2,2	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	6,0					
		subtotaal						20,0	20,0	20,0						5,5	7,2	8,2	10,7	15,0	20,0	14,3	19,0	15,5	20,0					

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Besluit luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

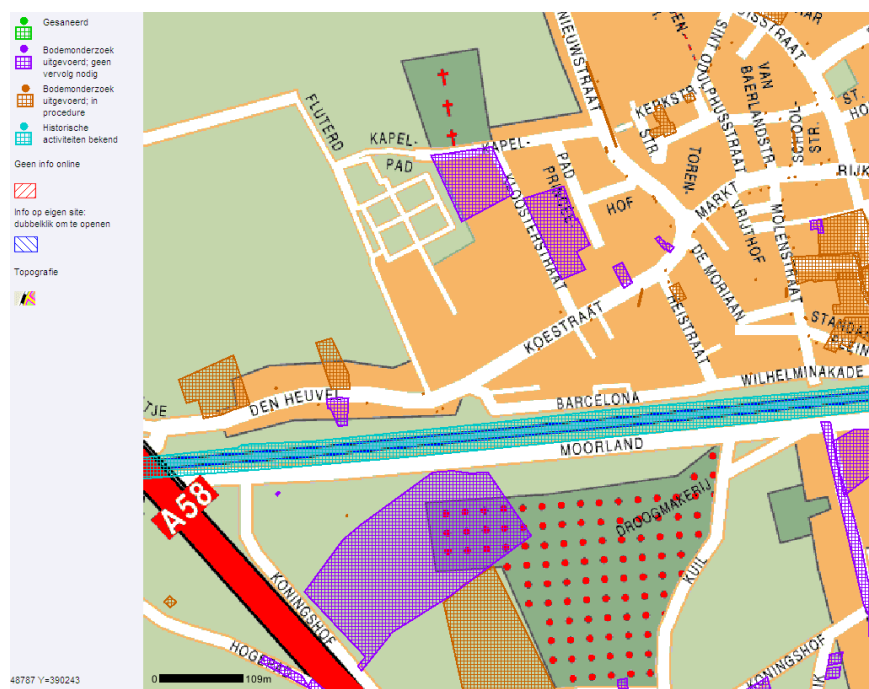
In totaal zijn 20 extra parkeerplaatsen nodig; uitgaande van 6 verkeersbewegingen per parkeerplaats (is een turn-over van 3), zullen er 120 nieuwe verkeersbewegingen worden gegenereerd.

De ontwikkeling is beperkt, functieverandering naar een café-restaurant betekent dat er gemiddeld dagelijks minder dan 120 nieuwe verkeersbewegingen worden gegenereerd. Ter plekke worden ook geen overschrijdingen van de luchtkwaliteit geconstateerd. Geconcludeerd wordt dat 'niet in betekenende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging en dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is.

4.8 Bodemkwaliteit

In het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening is, bij de ontwikkeling van gevoelige objecten, de verplichting opgelegd tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

De kaart van het bodemloket geeft inzicht in de maatregelen die de afgelopen jaren zijn getroffen om de bodemkwaliteit van de omgeving in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (bedrijfs-) activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen. Mogelijk moet op deze locaties in de toekomst nog bodemonderzoek plaatsvinden als de aard van de activiteit daar aanleiding toe geeft.



Uitsnede kaart bodemloket

Aangezien voor de functieverandering de grond niet geroerd hoeft te worden en de nieuwe horeca functie geen gevoelig object is, bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande functieverandering. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

Bodemonderzoek

Gelet op de bedrijfsfunctie die het plangebied lange tijd gehad heeft, is, mede gelet op de toekomstige publiekgerichte functie, ondanks het vorenstaande toch een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is door Agro Milieu uit Oirschot uitgevoerd (nr. 120908).

Uit het onderzoek volgt dat:

Op de onderzoekslocatie zijn voor zover bekend in het verleden geen bodembedreigende situaties en/of calamiteiten geweest. Op de locatie is een chemicaliënopslag aanwezig. De chemicaliën zijn in het oude ketelhuis naast de machinekamer opgeslagen boven een lekbak. De chemicaliën bestaan uit natriumhydroxide, salpeterzuur en fosforzuur. Deze chemicaliën worden gebruikt om RVS te reinigen.

Uit het historisch dossieronderzoek blijkt dat er geen ondergrondse en bovengrondse opslag van dieselolie of stookolie heeft plaatsgevonden. Al vanaf de start op 17-3-1970 heeft de bierbrouwerij een gasgestookte installatie.

Er zijn geen bodemonderzoeken van het betreffende perceel bij de gemeente bekend. In de nabije omgeving zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd (voor beschrijving hiervan wordt verwezen naar het bodemonderzoek).

Hypothese

De locatie wordt als verdacht beschouwd. Op de onderzoekslocatie bevindt zich een chemicaliënopslag. Er wordt tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De deellocatie met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek wordt aangegeven met locatie A. De chemicaliënopslag wordt aangegeven met locatie B.

Het uitgevoerde onderzoek is gebaseerd op NEN 5740. Voor het verkennend bodemonderzoek op deellocatie A betekent dit het uitvoeren van boringen en het plaatsen van peilbuizen volgens tabel 2.1. Voor het onderzoeken van de chemicaliënopslag betekent dit het uitvoeren van boringen en het plaatsen van peilbuizen volgens tabel 2.2.

Locatie A; verkennend bodemonderzoek.

Tabel 2.1: Aantal boringen en aantal grondmeng- en grondwatermonsters

Boringen tot 0,50 m-mv	Boringen tot 2,00 m-mv	Aantal peilbuizen	Mengmonster 0,00 - 0,50 m-mv	Mengmonster 0,50 - 2,00 m-mv	Grondwater monster
4	1	1	1	1	1

Locatie B; Chemicaliënopslag van zuren en basen.

Tabel 2.2: Aantal boringen en aantal grondmeng- en grondwatermonsters

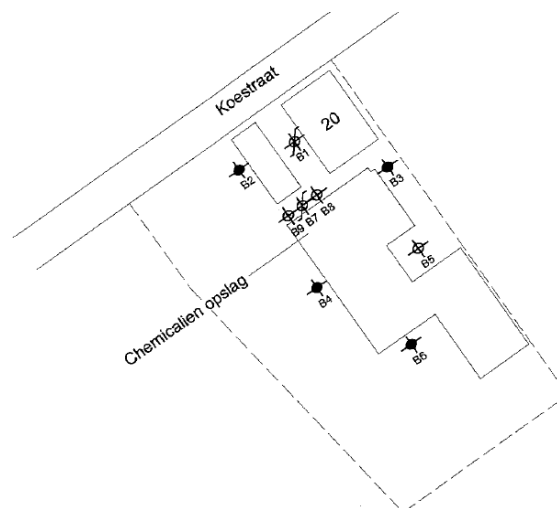
Boringen tot 0,50 m-mv	Boringen tot 0,50 m-tank	Aantal peilbuizen	Mengmonster 0,00 - 0,50 m-mv	Mengmonster 0,50 m-tank	Grondwater monster
-	2	1	-	1	1

Het veldwerk ten behoeve van het bodemonderzoek is op 7 oktober 2010 volgens de opgestelde onderzoeksstrategie uitgevoerd.

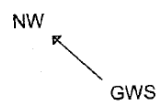
In de meest noordwestelijke punt van de brouwerij in de oude ketelruimte naast de machinekamer is een lekbak met daarop zuren en basen aangetroffen. De boringen zijn niet in pandig uitgevoerd omdat er te veel leidingen (gas, elektra en riool) ter plaatse aanwezig zijn. De vloer is voorzien van tegels en een afvoerput. Deze zijn in een goede staat wat niet duid op morsen van chemicaliën. De boringen zijn buiten het gebouw, noordelijk van de bierbrouwerij, geplaatst.

De boringen die zijn afgewerkt met een peilbuis zijn tot circa 1,5 meter beneden grondwaterniveau uitgevoerd. Het filtergedeelte van de peilbuizen is omstort met fijn filtergrind en afgedicht met bentoniet. Bemonstering van het grondwater is op 14 oktober 2010 uitgevoerd. De peilbuis is met een elektrische slangenpomp bemonsterd. De grondmonsters zijn op het laboratorium van Eurofins Analytico voorbehandeld en gemengd. De monsters worden gekoeld bewaard en opgestuurd. De grond- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd door het AS3000 geaccrediteerde Eurofins Analytico BV te Barneveld.

De figuur geeft de situering van de boorpunten weer.



Verkennd bodemonderzoek	AS2000
Project	120908
Schaal	1 : 1000



Locatie A verkennend bodemonderzoek

Bovengrond locatie A

Het grondmengmonster MM1 is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK-totaal. Minerale olie en PCB's worden niet aangetroffen of worden gemeten in concentraties beneden de achtergrondwaarde.

Ondergrond locatie A

Het grondmengmonster MM2 is licht verontreinigd met Kwik. Minerale olie, PAK-totaal en PCB's worden niet aangetroffen of worden gemeten in concentraties beneden de achtergrondwaarde.

Grondwater locatie A

Het grondwater uit peilbuis PB1 is **licht verontreinigd met kwik en vinylchloride**. Minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen worden niet aangetroffen of worden gemeten in een concentratie beneden de streefwaarde.

Locatie B chemicaliënopslag

Ondergrond locatie B

Het grondmengmonster MM3 is **licht verontreinigd met koper, kwik, lood en zink**. Minerale olie, PAK-totaal en PCB's worden niet aangetroffen of worden gemeten in concentraties beneden de achtergrondwaarde.

Grondwater locatie B

Het grondwater uit peilbuis PB7 is **licht verontreinigd met molybdeen**. Minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen worden niet aangetroffen of gemeten in een concentratie beneden de streefwaarde.

Toelichting locatie A

Verontreinigingen bovengrond locatie A

In het grondmengmonster MM1 van de bovengrond van de bodem wordt koper (41 mg/kg ds), kwik (0,44 mg/kg ds), lood (58 mg/kg ds), zink (150 mg/kg ds) en PAK-totaal (5,5 mg/kg ds) aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde. Mengmonster MM1 bestaat uit grond uit de boorpunten B1, B2, B3, B4, B5 en B6. Ter hoogte van de boorpunten B2 wordt, in de bodemlaag van 0,40-0,50 m-mv, een lichte concentratie puin aangetroffen. Dit zou afkomstig kunnen zijn van voormalige bouwactiviteiten of erfverharding. Vreemdsoortig puin kan een verhoging van metalen en PAK-totaal veroorzaken. Het is mogelijk dat de puinresten in de bodem zware metalen bevatten welke door verzuring in oplossing raken en in diepere bodemlagen terecht komen. De aangetroffen concentraties zijn dusdanig laag dat er geen ernstige verontreinigingen op de locatie worden verwacht.

Verontreinigingen ondergrond locatie A

In de grondmengmonsters MM2 van de ondergrond van de bodem wordt kwik (0,17 mg/ kg ds) aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde. Mengmonster MM2 bestaat uit de boorpunten B1 en B5. Ter hoogte van het boorpunt B1 wordt, in de bodemlaag van 0,70- 1,00 m-mv, een lichte concentratie puin aangetroffen. Dit zou afkomstig kunnen zijn van voormalige bouwactiviteiten of erfverharding. Vreemdsoortig puin kan een verhoging van metalen veroorzaken. Het is mogelijk dat de puinresten in de bodem zware metalen bevatten welke door verzuring in oplossing raken en in diepere bodemlagen terecht komen. De aangetroffen concentraties zijn dusdanig laag dat er geen ernstige verontreinigingen op de locatie worden verwacht.

Verontreinigingen grondwater locatie A

In het grondwater wordt kwik (0,11 µg/l) aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde. Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn er op, of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, geen duidelijk aanwijsbare bronnen of oorzaken geconstateerd welke verhoogde concentratie metalen doet vermoeden. De oorzaak van de licht verhoogde concentratie kwik moet gezocht worden in de verzuring van, en als gevolg daarvan uitspoeling uit de bodem van metalen. De lichte verontreiniging dient dan ook te worden beschouwd als regionale achtergrondwaarde. Een aanvullend onderzoek naar de verontreinigingen is niet noodzakelijk.

In het grondwater wordt vinylchloride (0,21 µg/l) aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde. Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn er op, of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, geen duidelijk aanwijsbare bronnen of oorzaken geconstateerd welke verhoogde concentratie vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen doet vermoeden. Het meest waarschijnlijk is dat vinylchloride afkomstig is van het polymeer polyvinylchloride ofwel PVC. De lichte verontreiniging dient dan ook te worden beschouwd als regionale achtergrondwaarde. Een aanvullend onderzoek naar de verontreinigingen is niet noodzakelijk.

Toelichting locatie B

Verontreinigingen ondergrond locatie B

In de grondmengmonsters MM3 van de ondergrond van de bodem wordt koper (21 mg/kg ds), kwik (0,19 mg/kg ds), lood (34 mg/kg ds) en zink (110 mg/kg ds) aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde. Mengmonster MM3 bestaat uit de boorpunten B7, B8 en B9. Ter hoogte van het boorpunt B7 wordt, in de bodemlaag van 0,00-1,90 m-mv, een lichte concentratie puin aangetroffen. Ter hoogte van het boorpunt B8 wordt, in de bodemlaag van 0,00-1,00 m-mv, een lichte concentratie puin aangetroffen. Ter hoogte van het boorpunt B9 wordt, in de bodemlaag van 0,50-1,00 m-mv, een lichte concentratie puin aangetroffen. Dit zou afkomstig kunnen zijn van voormalige bouwactiviteiten of erfverharding. Vreemdsoortig puin kan een verhoging van metalen veroorzaken. Het is mogelijk dat de puinresten in de bodem zware metalen bevatten welke door verzuring in oplossing raken en in diepere bodemlagen terecht komen. De aangetroffen concentraties zijn dusdanig laag dat er geen ernstige verontreinigingen op de locatie worden verwacht.

Verontreinigingen grondwater locatie B

In het grondwater wordt molybdeen (6,1 µg/l) aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde. Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn er op, of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, geen duidelijk aanwijsbare bronnen of oorzaken geconstateerd welke verhoogde concentratie metalen doet vermoeden.

De oorzaak van de licht verhoogde concentratie molybdeen moet gezocht worden in de verzuring van, en als gevolg daarvan uitspoeling uit de bodem van metalen. De lichte verontreiniging dient dan ook te worden beschouwd als regionale achtergrondwaarde. Een aanvullend onderzoek naar de verontreinigingen is niet noodzakelijk.

Eindconclusie

Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen op of rond de onderzochte locatie. Naar aanleiding van de analyseresultaten wordt het volgende geconcludeerd;

- (a) Het grondmengmonster van de bovengrond m.b.t. locatie A is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK-totaal (10 van VROM).
- (b) Het grondmengmonster van de ondergrond m.b.t. locatie A is licht verontreinigd met kwik.
- (c) Het grondwater m.b.t. locatie A is licht verontreinigd met kwik en vinylchloride.
- (d) Het grondmengmonster van de ondergrond m.b.t. locatie B is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en zink.
- (e) Het grondwater m.b.t. locatie B is licht verontreinigd met molybdeen.

De onderzoeksresultaten leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid en/of het milieu. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht vanwege de lichte verontreinigingen. Gelet op het doel van het onderzoek zijn er geen redenen die een belemmering of beperking hoeven te vormen bij de realisatie van de voorgenomen plannen.

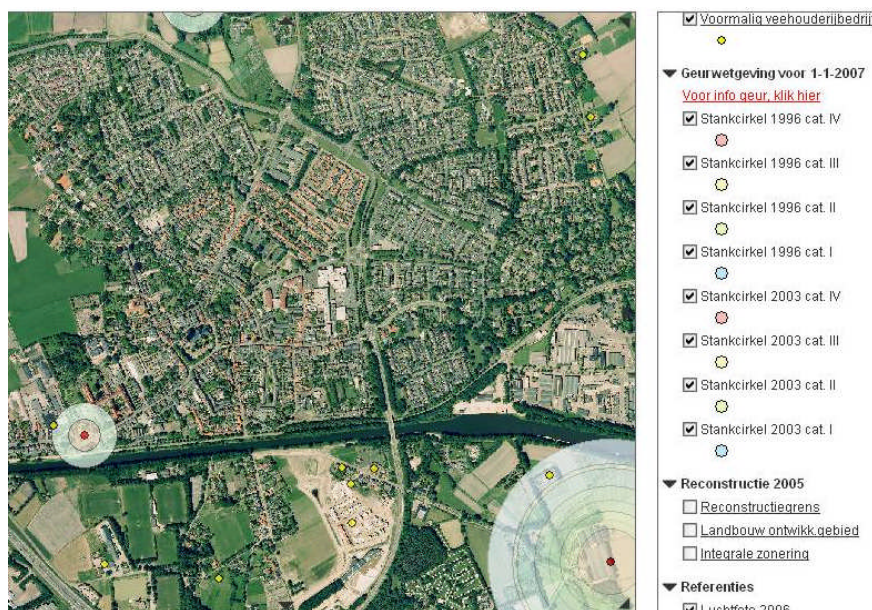
Het rapport is als bijlage bij het plan gevoegd.

4.9 Geur

Vanaf 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden.

Nabij het plangebied ligt een veehouderij. Het betreft hier een veehouderij met zgn. vaste afstandsdieren. Conform de Wgv, die sinds 1 januari 2007 van kracht is, geldt hiervoor een afstands eis van 100 meter ten opzichten van geurgevoelige bestemmingen. Deze normen zijn eveneens van toepassing bij beoordeling van planontwikkeling. Uit onderstaande figuur (groene cirkel is de 100 meter lijn) blijkt dat het plangebied ruim buiten deze afstand blijft. Bovendien ligt de veehouderij verder achter op het perceel en is de werkelijke afstand tot het plangebied dus groter.

De provincie Noord-Brabant heeft op de kaart behorende bij Bestand Veehouderijbedrijven (BVB) een geuroverzicht gegeven.



Uitsnede kaartfragment provinciale kaart Brabantse Veehouderij Bedrijven

Maar met de kaart is duidelijk te zien dat de planlocatie op voldoende grote afstand gelegen is van de veehouderijen om enerzijds geen ontoelaatbare geurhinder te ondervinden van deze bedrijven en anderzijds met de functie geen grotere beperkende factor te vormen voor deze bedrijven.

4.10 Externe veiligheid

De uitbreiding is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden (bron: "Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" van het Ministerie van verkeer en waterstaat). Ook liggen er geen verkooppunten voor LPG in de omgeving.

Verder is de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Op onderstaand fragment van deze kaart zijn de uitbreidingslocaties met een rood ovaal aangeduid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de externe veiligheid.



4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen met een planologische beperking aanwezig.

4.12 Samenvatting milieuhygiënische en planologische aspecten

Met uitzondering van het aspect cultuurhistorie vormen de milieuhygiënische en planologische aspecten geen invloed c.q. beperking op het voorliggende plangebied.

Ten aanzien van cultuurhistorie kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkelingen er juist op gericht zijn de bestaande waarden te laten voortbestaan door een nieuwe duurzame functie voor het pand te bestemmen. Daarnaast zijn in de regeling bepalingen opgenomen ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5 PLANBESCHRIJVING



Impressie
eindresultaat
na renovatie en
overkapping
binnenplaats

Bron: LSWArchitecten
te Oirschot

NIEUWE VOORGEVEL KOESTRAAT



Impressie
eindresultaat
rechterzijgevel
na renovatie

Bron: LSWArchitecten
te Oirschot

NIEUWE RECHTERZIJGEVEL BROUWERIJ - MUSEUM

De wens is om de voormalige brouwerij als cultureel en industrieel erfgoed te bewaren op een zodanige manier dat er door veel mensen van kan worden genoten. In onze mening zijn hiertoe een aantal veranderingen noodzakelijk onder de noemer 'Leven in de Brouwerij'.

Het voormalige brouwhuis is op een hobbyistische manier omgebouwd tot museum. Het pand moet opgeknapt worden en door middel van moderne technieken (bijv. LCD schermen) en het moderniseren van het museum, zal een rondleiding voor toeristen aantrekkelijk gemaakt worden. Dat betekent dat er geïnvesteerd moet worden in een heldere en interactieve rondleiding. Het oude brouwhuis en de lager-kelders zullen behouden blijven zoals ze waren. Vanaf de binnenplaats blijft de oude koperen brouwketel goed zichtbaar.

Voor een stabiele kwaliteit en een eenvoudig brouwproces is een nieuwe moderne brouw-installatie nodig. Dit nieuwe brouwhuis wordt gebouwd in de voormalige winkel. Hiermee kan 1000 liter per keer gebrouwen worden. Hierdoor is het nieuwe brouwhuis efficiënt ingericht en daarmee bestand voor de toekomst. Bovendien is dit nieuwe brouwhuis door de nieuwe glazen binnenmuur zichtbaar vanuit het atrium. Zo zijn oud en nieuw in één blik met elkaar verbonden; dit komt de culturele belevenis ten goede.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe huisbrouwerij met brouwerij museum is het café met restaurant. De overtuiging is dat dit café de omzet moet genereren die het mogelijk maakt in de toekomst het onderhoud van de panden te garanderen.

Het bestaande woonhuis wordt gemoderniseerd. De wens is dat de toekomstige uitbater hier zal gaan wonen. Ook hier verandert niet veel aan de huidige situatie.

Het meest westelijke deel van de brouwerij is momenteel onderdeel van het erf en wordt gebruikt als opslagterrein. Dit gebied moet worden heringericht als parkeerterrein, als bevoorradingsroute voor de huisbrouwerij en als entree voor het café-restaurant en het museum. Het gebruik van deze entree zal de geluidsoverlast op de Koestraat beperkt houden. Hiertoe zullen ook bomen op de parkeerplaats worden geplant (geluidsdemping).

Indien nodig is het mogelijk om ook op het achterterrein parkeerplaatsen te maken. De grote loods die zich daar nu bevindt wordt gesloopt.

De locatie vraagt niet alleen vanuit historisch oogpunt om het terugbrengen van een huisbrouwerij met bijhorend café-restaurant, maar leent zich er bovendien ook uitstekend voor.



Afbeelding van het concept 'Leven in de Brouwerij'.

Welstand

De verbouwplannen zullen worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Het voorlopig ontwerp is al voorgelegd aan de commissie en is toen positief ontvangen. Een nadere uitwerking zal te zijner tijd worden voorgelegd. De monumentencommissie is gedurende de verdere planuitwerking belast met de advisering over de architectonische kwaliteit van het ontwerp.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een vergunning voor het bouwen van bouwwerken. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een vergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de `verbeelding` en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden gelezen en begrepen.

De verbeelding en de regels zijn opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

6.2 Algemene toelichting digitale verbeelding

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Afwijking van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
- in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene wijzigingsregels:*
een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het in beperkte mate kunnen afwijken van de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotbepalingen” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsbepalingen:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd.

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen om van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10% af te wijken.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- *Slotbepaling* :
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.4 Toelichting per bestemming

Voorliggend bestemmingsplan kent twee enkelbestemmingen en 1 dubbelbestemming. Verder zijn er enkele aanduidingen op de verbeelding opgenomen.

Gemengd

Het grootste gedeelte van de gronden binnen het plangebied hebben de bestemming Gemengd. Deze bestemmingsnaam is gehanteerd omdat er binnen deze bestemming meerdere functies mogelijk worden gemaakt en voor een deel van deze functies geldt dat een nadere plaatsbepaling (in de vorm van een aparte bestemming) niet gewenst of noodzakelijk is. In het onderstaande wordt ingegaan op de functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn en of en welke voorwaarden van toepassing zijn.

De bestemming Gemengd maakt onderscheid in twee varianten horeca. De eerste is zelfstandige horeca (verder horeca genoemd) en horeca als ondergeschikte functie. Horeca (bijvoorbeeld in de vorm van een cafe-restaurant) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding horeca. Een terras is ook uitsluitend toegestaan ter plaatse van deze aanduiding. Omdat door de technische vereisten de aanduiding wellicht niet goed te herleiden is van de verbeelding, is de aanduiding hieronder rood gearceerd weergegeven.



De oppervlakte aan horeca mag niet meer bedragen dan 300 m², terwijl de oppervlakte van een terras niet meer mag bedragen dan 200 m². Horeca in de vorm van een zalencentrum, bar-dancing of discotheek is niet toegestaan.

In tegenstelling tot horeca zoals hiervoor bedoeld, is horeca als ondergeschikte functie binnen de hele bestemming (Gemengd) toegestaan. Deze vorm van horeca die ondergeschikt is aan één van de hoofdfuncties die binnen deze bestemming worden toegestaan (zoals de bierbrouwerij, het museum of tentoonstellingsruimte) is in de regeling gebonden aan een maximale oppervlakte van 25% van de bebouwde oppervlakte binnen de bestemming met een maximum van 100 m².

Naast horeca als ondergeschikte functie is ook detailhandel als ondergeschikte functie toegestaan. Dit betekent dat de detailhandel ondergeschikt moet zijn (qua omvang en uitstraling) aan de (hoofd)functies die worden toegestaan (bijvoorbeeld horeca, bierbrouwerij, museum, tentoonstellingsruimte). De oppervlakte die gebruikt wordt voor ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 30% van de bebouwde oppervlakte binnen de bestemming.

De aanduiding 'bedrijf' is opgenomen op het gebouw waarin de bierbrouwerij is gevestigd.

Binnen de bestemming Gemengd zijn verder een museum, tentoonstellingsruimte en bedrijven in de categorieën A en B van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Dit zijn bedrijven die in een gebied met functiemenging direct naast of boven een gevoelig object (woning) zijn toegestaan. Deze functie is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan (Kom Oirschot).

Wonen

Op de gronden m et deze bestemming staat het bestaande woonhuis. De bestemmingsregeling sluit aan bij de standaard woonbestemming zoals die van toepassing is in het Bestemmingsplan voor de kom van Oirschot.

Cultuurhistorie

Vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarden in het plangebied is in de regeling een aanduiding 'cultuurhistorische waarde' en een dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht opgenomen. De beschermde regeling is in de bouwregels van de bestemming Gemengd en Wonen opgenomen en komt erop neer dat de bestaande kapvorm en dakhelling van de aan de Koestraat gelegen cultuurhistorisch waardevolle panden niet mogen worden gewijzigd.

7 FINANCIIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van het bouwplan en de daarmee samenhangende kosten binnen de planlocatie zijn geheel en al voor risico van de aanvrager.

Om de gemeente te vrijwaren van eventuele schadeclaims zal er een planschadeovereenkomst worden opgesteld die door de beide partijen (aanvrager en gemeente) ondertekend zal worden.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voldoende verzekerd.

BIJLAGEN