

# **Bestemmingsplan Lubberstraat**

gemeente Oirschot







# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Lubberstraat van de gemeente Oirschot.

### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0823.BPSPLUBBERST201000-VAST met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 *verbeelding:*

De kaart van het Bestemmingsplan Lubberstraat, bestaande uit de kaart met tekeningnummer 208344.ehv.211.T05

### 1.4 *aanbouw:*

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.5 *aanduiding:*

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.6 *aanduidingsgrens:*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 *aan huis verbonden beroep:*

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

### 1.8 *aan huis verbonden bedrijf:*

Bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 (op basis van VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering), dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

### 1.9 *achtergevellijn:*

De denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan tot aan de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

### 1.10 *afhankelijke woonruimte:*

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding van één of meer personen, is ondergebracht.

**1.11 bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.12 bebouwingspercentage:**

Een in de regels dan wel op de plankaart opgenomen getal dat het percentage van een bouw- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**1.13 begane grond:**

De bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen.

**1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

**1.15 bestaande situatie:**

- a. T.a.v. bebouwing: Bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.
- b. T.a.v. gebruik: Het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

**1.16 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.17 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.18 bijgebouw:**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.19 bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.20 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwlaag:**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.22 bouwmassa:**

Een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

**1.23 bouwperceel:**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.24 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.25 bouwvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.26 bouwwerk:**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.27 carport:**

Een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat strekt tot de vergroting van het woongenot en dat met één zijde aan het hoofdgebouw grenst en dat aan minimaal twee zijden open is, met dien verstande dat de carport aan een derde zijde aan een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel mag worden gebouwd.

**1.28 dak:**

Een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

**1.29 detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.30 eerste bouwlaag:**

De bouwlaag op de begane grond.

**1.31 functie:**

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

**1.32 gebouw:**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.33 hoofdfunctie:**

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

**1.34 hoofdgebouw:**

Een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

**1.35 maaiveld:**

Hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

**1.36 mantelzorg:**

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**1.37 onderbouw:**

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

**1.38 ondergeschikte activiteit:**

Een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

**1.39 seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.40 tuin:**

De gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, voor zover gelegen buiten het op de plankaart aangewezen bouwvlak.

**1.41 uitbouw:**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.42 voorgevelijn:**

De denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

**1.43 waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen:**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera.

**1.44 werk:**

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**1.45 woning:**

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen, met dien verstande dat onder een:

- a. aaneengebouwde woning wordt verstaan: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. twee-aan-een (halfvrijstaande woning) wordt verstaan: een woning waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse bouwperceelgrens is gebouwd en waarvan de afstand tot de andere zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt; de woning kan deel uitmaken van een blok van ten hoogste twee woningen;
- c. vrijstaande woning wordt verstaan: een woning, waarvan de afstand van beide zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
- d. geschakelde woning wordt verstaan: een halfvrijstaande of vrijstaande woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van aangebouwde bijgebouwen geschakeld is met ten minste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

De kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

### **2.2      het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

### **2.3      de breedte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **2.4      de diepte van een aan- of uitbouw:**

De diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

### **2.5      de dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6      de goothoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.7      de inhoud van een bouwwerk:**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.8      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### **2.9      de oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.10    de oppervlakte van een carport:**

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de carport, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.11    het peil:**

- Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

### **2.12    ondergeschikte bouwdelen:**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversiering, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De hoogte van kunstobjecten, palen en lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de bepalingen in de Keur van het Waterschap.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1.1 voor het houden van evenementen met dien verstande dat deze beperkt dienen te blijven tot maximaal 10 evenementen per kalenderjaar.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde
- c. in- en uitritten;
- d. ontsluitingswegen en -paden;
- e. bouwwerken;
- f. parkeerplaatsen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de bepalingen in de Keur van het Waterschap.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.4.1 Afwijken bouwwerken**

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 ten einde toe te staan dat erkers bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, mits:

- a. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m bedraagt, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens met de bestemming "Verkeer" minimaal 2 meter bedraagt;
- b. de breedte van de erker niet meer dan 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw op de aangrenzende bestemming "Wonen" bedraagt;
- c. de hoogte van de erker ten hoogste gelijk zal zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
  - b. paden;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. speelvoorzieningen;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van kunstobjecten en palen mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1.1, voor het houden van evenementen met dien verstande dat deze beperkt dienen te blijven tot maximaal 10 evenementen per jaar.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
  - b. waterhuishouding;
  - c. waterlopen;
- met de daarbij behorende;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de bepalingen in de Keur van het Waterschap.

### **6.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Bevoegd gezag kan afwijken middels een omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 6.1.1, voor het houden van evenementen met dien verstande dat deze beperkt dienen te blijven tot maximaal 10 evenementen per kalenderjaar.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;
- met de daarbij behorende:
- c. tuinen en erven;
  - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - e. parkeerplaatsen, waarbij bij vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden en bij halfvrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd.
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. hoofdgebouwen dienen in of maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens gebouwd te worden; indien er sprake is van twee naar de weg gekeerde bestemmingsgrenzen, dient in de langste naar de weg gekeerde bestemmingsgrens gebouwd te worden.
- d. ter plaatse van de in de tabel opgenomen aanduidingen mogen uitsluitend woningtypen worden gebouwd overeenkomstig de volgende regels:

Aanduiding	Woningtype	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse bouwperceelgrens	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
[aeg]	aaneengebouwd	Uitsluitend aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoning: 2 m	6 m	10 m
[sba-tae1]	twee-aan-een	3 m (minimaal 1 zijde)	4,5 m	9 m
[sba-tae2]	twee-aan-een	3 m (minimaal 1 zijde)	6 m	10 m
[sba-1]	twee-aan-een of aaneengebouwd	Aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoning: bij aaneengebouwd 2 m. Bij twee-aan-een 3 m (minimaal aan 1 zijde)	6 m	10 m
[sba-vrij1]	vrijstaand	3 m (beide zijden)	3,5 m	9 m
[sba-vrij2]	vrijstaand	5 m (beide zijden)	3,5 m	9 m
[sba-vrij3]	vrijstaand	2 m beide zijden)	4,5 m	9 m

- e. per bouwvlak mag maximaal het op de plankaart aangegeven aantal wooneenheden worden gebouwd;
- f. per perceel mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen maximaal 6 woningen per bouwvlak aaneengebouwd worden.
- h. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 225 m<sup>2</sup> bedragen.
- i. hoofdgebouwen moeten zijn voorzien van een kap, waarbij geldt dat de dakhelling van een hoofdgebouw niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen.
- j. ondergronds bouwen is toegestaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.4 en artikel

10.

### 7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'specifieke bouwaanduiding - twee-aan-één 1', 'specifieke bouwaanduiding - twee-aan-één 2' en 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen aan de vrijstaande zijde (bij rijwoningen betreft het eindwoningen) aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 5m achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1' mogen binnen de strook tussen de voorgevellijn en achtergevellijn, aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend aan één zijde tot in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd en moet de afstand tot de andere zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 2' mogen binnen de strook tussen de voorgevellijn en achtergevellijn, aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet tot in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd en moet de afstand tot beide zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste 5 meter bedragen; buiten voornoemde strook mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen wel tot in de zijdelingse bouwperceelgrenzen worden gebouwd;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen uitsluitend achter de achtergevellijn worden gebouwd;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen achter de achtergevellijn in beide zijdelingse bouwperceelgrenzen worden gebouwd;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 m bedragen
- i. carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht, mits de verkeersveiligheid niet in het geding komt, en voldoen aan de volgende kenmerken:
  1. gebouwd op het zijerf, in of achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
  2. de carport dient aan één zijde aan het hoofdgebouw te worden gebouwd;
  3. de bouwhoogte van een carport bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3 m;
  4. de oppervlakte van een carport bedraagt niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
- j. het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50%;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag op bouwpercelen tot 700 m<sup>2</sup> in totaal niet meer dan 80 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen. Op bouwpercelen groter dan 700 m<sup>2</sup> mag dit in totaal niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de bepalingen in de Keur van het Waterschap;

### 7.2.4 Niet overdekte zwembaden

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m<sup>2</sup> ;
- b. de oppervlakte mag maximaal 10 % van het bouwperceel en niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. het zwembad achter de achtergevel of het verlengde daarvan wordt gerealiseerd;
- d. het zwembad dient minimaal 2 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- e. er dient geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij een woning voor aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven;
- b. het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij een woning voor 'bed and breakfast'-voorzieningen;
- c. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.5.1**

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7, lid 4, onder a, ten einde toe te staan dat ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning gebruikt voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven als ondergeschikte activiteit, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits:

- a. maximaal 30 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen gebruikt wordt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning is;
- c. de parkeerbehoefte past binnen de woonomgeving;
- d. de activiteit qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit past in een woonomgeving.
- e. de activiteit niet milieuvergunningplichtig is;
- f. er geen detailhandel of groothandel ter plaatse plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

#### **7.5.2**

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van artikel 7, lid 4 onder b, ten einde toe te staan dat ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor "bed and breakfast"-voorzieningen worden gebruikt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de verhuur uit maximaal 3 kamers bestaat;
- b. maximaal 30 m<sup>2</sup> van het oppervlak van de woning en de bijgebouwen voor "bed and breakfast"-voorzieningen wordt gebruikt;
- c. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. de activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

### 7.5.3

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 4 onder c, ten einde toe te staan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. het een (vrijstaand) bijgebouw betreft behorende bij een woning waarin binnen een bestemming een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waarbij de noodzakelijkheid blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e. het bijgebouw vormt een onlosmakelijk geheel met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend.

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijke melding wordt gemaakt bij burgemeester en wethouders en het (vrijstaand) bijgebouw binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

## **Artikel 8      Wonen - Uit te werken**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep als ook voor:

- b. woonstraten;
- c. openbare nutsvoorzieningen ;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterberging;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### **8.2      Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken de onder 8.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen en twee-aan-eenwoningen;
- b. het maximale aantal wooneenheden bedraagt 16;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter;
- e. hoofdgebouwen zijn minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gelegen;
- f. er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- g. het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan Lubberstraat overeenkomstig van toepassing is op de uit te werken bestemming.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### **Artikel 9      Anti-dubbeltelregel**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

**Artikel 10      Algemene bouwregels**

Het bepaalde in deze regels en op de plankaart omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 4 m mag bedragen;
- b. ondergronds bouwen slechts onder bebouwd oppervlak is toegestaan, met uitzondering van niet-overdekte zwembaden.

## **Artikel 11      Algemene gebruiksregels**

### **11.1    *Verbod***

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming.

### **11.2    *Omgevingsvergunning***

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het in artikel 11, lid 1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 12      Algemene afwijkingsregels**

Een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden verleend voor het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, en toestaan dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt vergroot tot niet meer dan 2,5 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

**Artikel 13      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrens, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

**Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Lubberstraat van de gemeente Oirschot.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 maart 2011.

De voorzitter, De griffier,

.....

## Bijlagen bij regels



## Bijlage 1 Inspraaknota





**Inspraakverslag Lubberstraat art 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg**

**Vooroverlegreacties:**

1. *N.V. Nederlandse Gasunie, postbus 444, 2740 AK Waddinxveen, verzonden 11 december 2008, ingekomen 17 december 2008.*

**Reactie:**

plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding. Geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. *SRE, postbus 985, 5600 AZ Eindhoven, verzonden 10 december 2008, ingekomen 23 december 2008.*

**Reactie:**

geen opmerkingen.

3. *Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel, verzonden 12 januari 2009, ingekomen 13 januari 2009.*

**Reactie:**

De Waterparagraaf is onvoldoende onderbouwd. Naar aanleiding van een vooroverleg zijn er per e-mail van 21 mei 2008 opmerkingen gemaakt over de voorgelegde waterparagraaf. Deze zijn niet integraal en eenduidig overgenomen. Daarnaast zijn er opmerkingen over:

1. de locatie van de ophoging van het maaiveld en de gevolgen voor de waterhuishouding;
2. hoe sluiten de profielen 1 en 2a aan op de eerder opgestelde profielen van de bergingssloten uit de waterparagraaf van 2007;
3. het genoemde overleg heeft niet plaatsgevonden op 25 mei, maar woensdag 21 mei 2008;
4. het is onvoldoende duidelijk hoe praktisch invulling wordt gegeven aan de gefaseerde nieuwbouw in relatie tot de aanleg van de benodigde waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. De beschrijving van het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse van deelgebied A is zonder detailfiguur onvoldoende inzichtelijk;
6. De beschrijving van het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse van deelgebied B sluit onvoldoende aan bij figuur 12;
7. het beheer en onderhoud van de toekomstige waterhuishoudkundige voorzieningen komt niet terug in de beschrijving;
8. Wijzigen van voorschrift 3.1.1., p. 11 in: "Waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, met daaraan ondergeschikt:".

Antwoord:

1. In de waterparagraaf worden de locatie en gevolgen van ophoging globaal aangestipt. In het advies bouwrijpmaken wordt dit nader uitgewerkt;
  2. Het profiel 2a komt overeen met profiel 4.3 uit de waterparagraaf (bergingsloot deelgebied A). Profiel 1 is van de hoofdontsluiting. Binnen dit profiel is geen bovengrondse watervoorziening aanwezig;
  3. De datum van het overleg wordt aangepast;
  4. Een eventuele gefaseerde uitvoering wordt in relatie tot het hydrologisch neutraal bouwen verwerkt in de paragraaf (zie ook onderstaande opmerking 7);
  5. Voor de verduidelijking van het systeem wordt een figuur van het systeem opgenomen in de waterparagraaf;
  6. Figuur 12 en de toelichting op het watersysteem van deelgebied B worden beter op elkaar afgestemd;
  7. In de waterparagraaf wordt ingegaan op het onderhoud van de bergingsloten en bestaande leggerwatergang. In het advies bouwrijpmaken wordt ook aandacht besteed aan het onderhoud van Aquaflo en riolering;
  8. Het voorschrift (de regel) wordt gewijzigd, zoals gevraagd.
4. *Monumentencommissie Eersel-Oirschot, postbus 11, 5688 ZG Oirschot, zittingsdatum 28 januari 2009.*

Reactie:

1. De ontsluitingsstructuur en de daarvan afgeleide verkaveling staan op zichzelf en komen niet logisch voort uit het al bestaande ruimtelijke bebouwingspatroon van Spoordonk. Daarmee wordt niet voldaan aan de betreffende voorwaarde voor transformatie die de provincie in het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant heeft gesteld;
2. De belangrijkste ontsluiting van het buurtje ligt ingeklemd tussen twee bestaande gebouwen aan het oude dorpslint, op korte afstand van de aansluiting van de Merodelaan op de Spoordonkseweg. Stedenbouwkundig en verkeerskundig een onlogische plaats;
3. De gebogen, streng geometrische, vorm van de hoofdas van het buurtje komt gezocht en ondorps over.
4. Wat betreft de beeldkwaliteit is een aantal criteria te ruim dan wel te vaag geformuleerd.
5. De commissie is van mening dat de bouwer geen grote vrijheid dient te genieten, maar dat de gemeente de regie in handen moet houden.
6. Verder vindt de commissie het geen goede zaak als de voorbeelden van p. 41 op de groene vlakken van p. 40 ook daadwerkelijk verwezenlijkt zouden worden.

Antwoord:

1. Het plan sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande omgeving. Hierbij spelen het bestaande ruimtelijke bebouwingspatroon, de bestaande wegen, de landschappelijke inpassing van het plangebied in de omgeving en de bestaande eigendomsverhoudingen van de gronden een belangrijke rol. Er is een ruimtelijke

afweging gemaakt waarbij al deze aspecten zijn meegenomen. Hieruit is de voorgestelde verkaveling voortgekomen.

2. Het plan moet voorzien in twee ontsluitingen. Gezien de bestaande bebouwing zijn hier mogelijkheden voor op de in het plan ingetekende locaties. Aaneengesloten bestaande bebouwing heeft geleid tot de ontsluiting, zoals deze nu is ingetekend in het plan.
  3. De bestaande omgeving heeft als uitgangspunt gediend voor het stedenbouwkundig ontwerp. De rafelige dorpsrand van Spoorдонk, de lintbebouwing, bestaande bomen, de doorzichten naar het landschap, zoals die op talrijke plaatsen in het dorp zijn terug te vinden en een bestaande waterloop die het plangebied doorkruist zijn belangrijke structurerende elementen voor het plangebied geweest en hebben geleid tot de wegenstructuur, zoals deze nu is ingetekend.
  4. Een beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om handvatten te bieden voor de esthetische vormgeving van individuele woningen, om zo tot een samenhangend geheel van individuele ontwikkelingen te komen. Hier is een afweging gemaakt tussen hard voorschrijven en flexibiliteit bieden aan de toekomstige bewoners. Omdat in de reactie niet is aangegeven om welke criteria het gaat, is het onmogelijk hier een antwoord op te formuleren. De beeldkwaliteitseisen zullen daar waar nodig worden aangepast.
  5. Een zekere mate van vrijheid is gewenst bij zelfbouwkavels. Middels het bestemmingsplan wordt de maat en situering van woningen gereguleerd en middels het beeldkwaliteitsplan worden esthetische aspecten gereguleerd. Dit beeldkwaliteitsplan wordt separaat van, maar gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Hiermee komt de regie bij de gemeente te liggen.
  6. Het betreft hier een indicatie van een woningtype dat mogelijk zou kunnen zijn binnen de beeldkwaliteitseisen voor de betreffende vlakken
5. *Regionale brandweer, postbus 252, 5600 AG Eindhoven, 16 januari 2009, ingekomen 21 januari 2009.*

Reactie:

Externe veiligheid: voldoet

Bereikbaarheid: voldoet niet

1. Breedte van hoofdontsluiting is 4.5 meter, maar bij tweerichtingsverkeer moet dit 8 meter zijn en bij eenrichtingsverkeer minimaal 5.5 meter ex NVBR brancherichtlijn;
2. Breedte van de woonstraten is 4.0 meter, voldoet niet aan NVBR brancherichtlijn want vereist 4.5 meter voor erftoegangswegen;
3. Niet alle doodlopende wegen bevatten een keerlus of zijn breed genoeg: bijlage 2 NVBR brancherichtlijn;
4. Ontbreken van primaire bluswatervoorziening met minimale capaciteit van 60 kuub per uur. Deze dient binnen 40 meter van de hoofdingang van elke woning te liggen.

Antwoord:

1. De genoemde minimale breedtes gelden conform de NVBR brancherichtlijn voor brandweeruitruk routes. De wegen in het plangebied behoren hier niet toe, maar zijn erftoegangswegen. Voor erftoegangswegen geldt conform de NVBR brancherichtlijn een breedte van 4,5 meter, deze wordt hier gehaald. De ASVV noemt als minimale breedte voor erftoegangswegen een breedte van 4.6 meter. Dit betreft een aanbeveling en geen harde eis. Deze aanbeveling is overgenomen in het profiel. Voor de breedte van de rijbaan wordt ook naar verkeersveiligheid gekeken en de breedte van de rijbaan wordt in relatie tot de rest van het profiel bekeken. Omdat in het profiel buiten de breedte van de rijbaan ruimte voor parkeren is opgenomen – er zal dus niet op de rijbaan worden geparkeerd – voldoet een profiel van 4.6 meter. Een breder profiel bevordert tevens het verhogen van de snelheid, dit is vanwege de veiligheid in de buurt niet wenselijk.
  2. De breedte van de woonstraten van 4.0 meter is aangepast naar 4.6 meter, zodat deze ook overeenkomt met de aanbevelingen van de ASVV. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Deze aanpassing heeft consequenties voor de plankaart.
  3. Niet duidelijk is op welke wegen wordt bedoeld. De wegen in het plangebied zijn indien het geen doorgaande wegen zijn voorzien van een keerlus, of zijn breed genoeg om op te kunnen keren.
  4. Dit wordt nog niet meegenomen in de bestemmingsplanfase, maar wordt meegenomen in het advies bouw- en woonrijpmaken.
6. *VROM-inspectie Regio Zuid, postbus 850, 5600 AW Eindhoven, 16 januari 2009 ingekomen 19 januari 2009.*

Reactie:

Beleidskaders: PKB's, waaronder de Nota Ruimte, hebben de status van een structuurvisie. De nationale ruimtelijke belangen zijn weergegeven in de Realisatieparagraaf, wat ook de status heeft van een structuurvisie. De nationale belangen Bundeling van verstedelijking en Nationale Landschappen dienen uitgewerkt te worden (cat. 2).

1. Bundeling van verstedelijking: er dient een zorgvuldige afweging gemaakt te worden van de uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied. Deze dienen altijd in een samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken. Redeneerschema (SER-ladder) kan gevolgd worden.
2. Nationaal Landschap: het betreft een grootschalige ontwikkeling aan de zuidoostkant van de kern Spoorдонk in het Nationaal Landschap Groene Woud. Er moet een afweging aan de kernkwaliteit en het migratiesaldo-nul worden gemaakt.

Antwoord:

1. Het plangebied wordt ontwikkeld in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. De bouwrechten voor de woningen in dit plangebied komen deels voort uit de aankoop en sanering van een transportbedrijf aan de Spoorдонkseweg in het

bestaande stedelijk gebied. Ruimte voor Ruimte locaties zijn per definitie nooit inbreidingslocaties.

Zoals in de toelichting is aangegeven is in de structuurvisie + van de gemeente aangegeven dat woningbouw aan de zuidoost zijde van de kern vanuit ruimtelijk oogpunt structuurversterkend is. Met deze ontwikkeling wordt de kern Spoordonk aan deze zijde afgerond. De woningen aan de Lubberstraat zijn woningen aan een bestaand lint en maken ruimtelijk gezien geen onderdeel uit van de planmatige uitbreiding 'Lubberstraat', maar van de verdichting van bebouwingsconcentraties. De gemeente heeft reeds een visie geformuleerd op deze bebouwingsconcentraties te weten 'Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling, welke is vastgesteld in januari 2010. Verdichting van de Lubberstraat is aan hoofdzakelijk de oostzijde en nabij de kern Spoordonk ook aan de westzijde mogelijk.

2. De belijning van het Groene Woud is niet vastgesteld. Er is om opheldering gevraagd en in het kader van de opstelling van de provinciale structuurvisie heeft de gemeente aangegeven dat deze locatie daar niet in hoort te liggen, omdat ook in het Uitwerkingsplan het gebied is aangeduid als "voor transformatie afweegbaar". Dit gebied dient beschikbaar te blijven voor de transformatieopgave.

7. *Provincie Noord-Brabant, directie ROH, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, verzonden 25 februari 2009, ingekomen 26 februari 2009.*

#### Reactie

1. In het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant heeft het plangebied deels de aanduiding "zoekgebied voor verstedelijking-transformatie afweegbaar" en voor een ander deel "landschappelijk raamwerklandschapsbeheer". Vanuit ruimtelijke kwaliteit streven wij ernaar om het "landschappelijk raamwerk" te vrijwaren van uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag. Dit provinciaal belang wordt met onderhavig plan onvoldoende geborgd.
2. De provincie hecht belang aan een goed functionerende (regionale) woningmarkt. Dat betekent dat er een goede regionale afstemming ten aanzien van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwaspecten plaats dient te vinden. De gemeente is gelegen in een landelijke regio en zou voor "migratiesaldo nul" moeten bouwen. Het plan Lubberstraat maakt de bouw van zo'n 60 woningen mogelijk. Het betreft 19 woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling en circa 40 "reguliere" woningen. De "Voortgangsrapportage Wonen en Werken 2008 – landelijke regio De Kempen" geeft aan dat de gemeente duidelijk meer plancapaciteiten heeft dan voor de woningbehoefte nodig is. De gemeente is voornemens een aantal woningen te realiseren dat uitstijgt boven de volgens de provinciale woningbehoefteprognose –actualisering 2008- benodigde aantallen woningen. De voorgenomen woningbouwontwikkelingen passen vooralsnog niet binnen het lokale- en regionale woningbouwprogramma. In verband met de overplanning ten aanzien van de woningbouw én de ligging van een aanmerkelijk deel in het landschappelijk raamwerk is de beoogde ontwikkeling in strijd met het provinciaal belang. Er is dan ook vooralsnog geen reden om "reguliere" woningbouw te ontwikkelen op voorgestelde locatie.

Ten aanzien van de woningen die in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling gerealiseerd worden, kan ingestemd worden met het aantal (19) woningen. Ten aanzien van de locatie wordt opgemerkt dat een dergelijke planmatige uitbreiding niet kan plaatsvinden in het landschappelijk raamwerk.

3. In de paragraaf over archeologie wordt verwezen naar een archeologisch onderzoeksrapport dat door de Grontmij is opgesteld. Het rapport is echter niet bij de stukken meegeleverd. In diezelfde paragraaf over archeologie wordt gesteld dat op basis van de resultaten van het onderzoek aanbevolen wordt de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging van eventuele archeologische resten nader vast te stellen door middel van een waarderend onderzoek (proefsleuven). Voordat het plan beoordeeld kan worden, zien wij graag de resultaten van dat waarderende onderzoek. Vooralsnog is het niet duidelijk of het provinciaal belang voldoende geborgd is.

#### Antwoord

1. *Bouwen binnen landschappelijk raamwerk:* De locatie Lubberstraat is deels gelegen binnen het 'transformatie afweegbaar gebied' en deels binnen het 'landschappelijk raamwerk'. Het bouwen binnen het landschappelijk raamwerk wordt in principe niet mogelijk gemaakt. Echter aan de begrenzing van het landschappelijk raamwerk aan de zuidzijde liggen geen zwaarwegende geologische, landschappelijke, ecologische of historische motieven ten grondslag. De gemeente heeft verdere invulling gegeven aan ruimtelijke uitgangspunten door het opstellen van de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Hierop is de locatie Lubberstraat aangemerkt als gebied voor 'Uitbreiding/ kernafronding', waarbij de dorpsrand ter plaatse verbeterd kan worden met groene elementen. Het stedenbouwkundig plan voor Lubberstraat is een vertaling van deze visie. Hierin is aansluiting gezocht bij het omliggende landschap. Het plan wordt naar het zuiden, dus richting landschappelijk raamwerk transparanter, doordat hier de ruimere kavels voor vrijstaande woningen staan gepland. Door de duurzame, groene invulling van het plangebied, wordt verwacht dat de nieuwe dorpsafronding een significante verbetering is ten opzichte van de huidige situatie.  
*Invulling van transformatie afweegbaar gebied:* Het gebied met de aanduiding 'transformatie afweegbaar' was reeds in beeld voor woningbouw. Ter plaatse van dit gebied is een transportbedrijf gesaneerd, waardoor hier reeds sprake was van bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn er twee hinderveroorzakende intensieve veehouderijen. Agrarische bedrijven, nabij bebouwingskernen gelegen, hebben vaak moeite het bedrijf financieel gezond te houden, doordat uitbreiding als gevolg van de nabijgelegen burgerwoningen wordt bemoeilijkt. Het voornemen ter plaatse van deze bedrijven woningbouw te realiseren heeft de sanering van deze bedrijven mogelijk gemaakt. Als gevolg van deze sanering wordt ook de leefbaarheid ter plaatse van de bestaande bebouwing vergroot. Het saneren van het transportbedrijf alsmede het saneren van de twee agrarische bedrijven draagt bij aan het bevorderen van een goed woon- en leefklimaat in de kern Spoordonk.  
*Transformatie afweegbaar Spoordonk Noord:* Ten aanzien van het gebied ten noorden van de kern Spoordonk dat op de provinciale kaarten staat aangemerkt als

gebied waar transformatie afweegbaar is, wordt opgemerkt, dat het hier voor het overgrote deel al een stedelijk gebied betreft met bestaande lintbebouwing en sportvelden. De gemeente heeft geen plannen om op de sportvelden woningbouw te ontwikkelen.

*Toepassing Ruimte voor Ruimte:* Toepassing van Ruimte voor Ruimte is om verschillende redenen noodzakelijk en wenselijk. De twee genoemde agrarische bedrijven hebben een overeenkomst gesloten met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte om hun bedrijfsactiviteiten stop te zetten. Toepassing van Ruimte voor Ruimte ter plaatse van de twee agrarische bedrijven draagt direct bij aan de leefbaarheid. Het realiseren van de 19 ruimte voor ruimte kavels elders in het plangebied kan worden aangemerkt als een belangrijke maatschappelijke opgave waaraan de gemeente bij wil dragen door medewerking te verlenen aan deze planvorming. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte-woningen hoeven geen woningbouwcontingenten aangesproken te worden, terwijl toch kan worden voorzien in een lokale vraag en een betere doorstroming. De contingenten kunnen zo worden ingezet voor andere doelgroepen, zoals jongeren en senioren. Tot slot draagt de realisatie van Ruimte voor Ruimte op deze locatie bij aan de voor dit gebied gewenste uitstraling, namelijk een toenemende mate van openheid richting het landschap.

2. De kern Spoordonk heeft te maken met een leefbaarheidsvraagstuk; het voorzieningenniveau is al teruggebracht tot een minimum en ook het verenigingsleven staat onder druk. Geconstateerd is dat er een woningbouwopgave ligt om te bouwen voor migratiesaldo nul. Over de hierbij behorende woningbouw aantallen zijn in het verleden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de provincie. Op basis van deze gegevens zijn woningbouwplannen voor de komende jaren ontwikkeld. GS hebben opgemerkt dat het aantal woningen dat de gemeente Oirschot als geheel in voorbereiding heeft te hoog is en dat het totaal aantal woningen van zestig de behoefte van Spoordonk overschrijdt. De gemeente constateert dat juist in de kleine kernen Oostelbeers en Spoordonk sprake is van een bouwachterstand. De geplande reguliere woningen in het plangebied Lubberstraat zullen niet in één keer worden gerealiseerd, maar gefaseerd. De verschillende in het plan participerende partijen hebben aangegeven in te willen stemmen met een fasering van het plangebied. Afspraken hierover worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In de eerstvolgende raadsvergadering na de verkiezingen staat de vaststelling van het woningbouwprogramma op het programma. Dit gebeurt onder andere naar aanleiding van de provinciale woningbehoefteprognose-actualisatie 2008. Bij vaststelling van het nieuwe woningbouwprogramma dient de gemeenteraad keuzes te maken tussen locaties, waarbij de ontwikkeling van een aantal locaties uit- dan wel afgesteld gaat worden, zodat deze meer in lijn is met de woningbehoefteprognose. Op deze wijze wordt een overproductie van woningen in de gemeente Oirschot voorkomen. Het plan Lubberstraat is één van de locaties die de gemeente wel tot ontwikkeling wil brengen.

3. Uit het archeologisch bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek bleek het gebied een middelhoge verwachting te hebben voor het aantreffen van vindplaatsen uit de vroege en late Prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen. In 2009 is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven uitgevoerd met een karterend en waarderend karakter. De voorlopige conclusie is dat in een klein deel sporen zijn gevonden van bebouwing en erfstructuren uit de late middeleeuwen. Het onderzoek is nog niet geheel afgerond en het bevoegd gezag zal nog een beslissing nemen over de noodzaak om archeologische waarden verder in kaart te brengen of te behouden. Wanneer het eventuele vervolgonderzoek wordt uitgevoerd hangt af van het moment waarop de betreffende gronden worden ontwikkeld. Over het bovenstaande heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de directie Ruimte. Wanneer gronden niet direct worden onderzocht zal middels een aanduiding op de plankaart de betreffende grond beschermd worden.
  
8. *Stichting Behoud Erfgoed Oirschot, Notel 4, 5688 NB Oirschot, verzonden 3 januari 2009, ingekomen 7 januari 2009.*

Reactie:

Het plan voldoet in hoge mate aan onze doelstellingen: behoud erfgoed Oirschot. Daarbij zijn er wel een aantal vragen en bemerkingen:

1. Is dit de definitieve afronding van de stedenbouwkundige afronding van de oostzijde van Spoordonk of volgt er nog een tweede fase, bebouwing tot de Lubberstraat?
2. Langs de bestaande waterloop graag een groene houtwal of bv. Knotwilgen.
3. In de beeldkwaliteit worden criteria beschreven die niet vrijblijvend zijn en een hoog ambitieniveau hebben. Geldt er welstandtoezicht voor alle plannen?
4. Gelieve met de te realiseren groenvoorzieningen rekening te houden met de biodiversiteit doelstellingen (o.a. autochtoon plantmateriaal).

Antwoord:

1. Lubberstraat voorziet in een duurzame definitieve afronding van de kern. Bouwen ten zuiden van het plangebied wordt uitgesloten door de aanwezigheid van het landschappelijk raamwerk aldaar. Daar komt bij dat het plangebied voorziet in de woningbehoefte tot in ieder geval het jaar 2018. Er is geen sprake van een uitbreiding aansluitend op het plan Lubberstraat.
2. Het waterschap heeft aangegeven dat aan een zijde van de watergang een obstakelvrije zone van minimaal 1 meter moet worden aangehouden voor onderhoud van de watergang.
3. Gemeentelijk beleid is dat er voor nieuwe woonwijken geen welstandstoets geldt. Wel zal een separaat beeldkwaliteitsplan, conform de in het bestemmingsplan aangegeven criteria, voor het plangebied worden vastgesteld.
4. De bestaande groenstructuren binnen het plangebied (bomen langs ontsluitingsweg en waardevolle knotwilgen) worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Bij de invulling van de nieuwe openbare groenstructuren wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van autochtoon plantmateriaal.

## **Insprekers:**

1. *[naam]*, verzonden 19 januari 2009, ingekomen 20 januari 2009.

*[naam]*, verzonden 19

### Reactie:

Bij aankoop van het huis is in het koopcontract opgenomen dat wij te allen tijde in de gelegenheid moeten zijn om aan de zijkant van onze schuur onderhoud dan wel reparatiewerkzaamheden te verrichten. In het ontwerp plan is naast ons huis een weg getekend. Hoe wordt hiermee omgegaan?

### Antwoord:

In het profiel van de weg is een berm opgenomen. Via deze berm blijft de schuur bereikbaar voor onderhoud, danwel reparatiewerkzaamheden.

2. *[naam]*, verzonden 12 januari 2009, ingekomen 13 januari 2009.

### Reactie:

1. Water achter de 3 kavels dient te vervallen;
2. Het met "Groen" gemarkeerde gedeelte van het perceel moet worden toegevoegd aan het perceel aan de Lubberstraat en ook worden bestemd tot "wonen", dus "Geel" kleuren;
3. Volgens afspraak met RvR moet er rekening worden gehouden met de aanleg van een uitrit naar de aan te leggen ontsluitingsweg op een nader in overleg met dhr. en mw. Van Oirschot te bepalen plaats;
4. T.a.v. de "sloot" die geprojecteerd is tussen het bestemmingsplan en het in eigendom blijvende (wei)land wordt verwezen naar de afspraken zoals gemaakt met RvR. Uitvoering dient eveneens in overleg met opdrachtgevers tot stand te komen.

### Antwoord:

1. Het water, de nieuwe greppel, achter de 3 kavels kan komen te vervallen. Mits de berging van hemelwater binnen de kavels of een aangrenzende beschikbare zone wordt opgelost. Het is niet toegestaan af te wateren op de sloot aan de voorzijde van de kavels, daar dit een afwateringssloot en geen bergingssloot is. Het uitgangspunt is dat per vierkante meter verharding (dak, oprit, terras, etc.) 0,04 m<sup>3</sup> waterberging wordt gerealiseerd. Wanneer een kavel 300 m<sup>2</sup> verharding bevat is er voor het desbetreffende kavel 12 m<sup>3</sup> waterberging nodig. Met een maximale peilstijging van 0,40 meter komt de bergingsvoorziening op 30 m<sup>2</sup> uit. Dit is exclusief taluds. Opgemerkt dient te worden dat alleen voor het verschil van de toekomstige verharding en de bestaande verharding waterberging op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.
2. Dit is bespreekbaar, deze ruimte is aanvankelijk vrijgehouden voor de doorgang van landbouwwerktuigen. Deze ruimte kan echter worden toegevoegd aan de woonbestemming. Het wordt uitdrukkelijk uitgesloten dat er meer dan drie

woningen worden gerealiseerd, er vindt als gevolg van de vergroting van het perceel wel een toename van de bijgebouwmogelijkheden plaats.

3. Dit klopt, hier kan bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan in de bouwrijp-fase nadere invulling aan worden gegeven, middels de bestek en inrichtingstekeningen.
4. Deze afspraken zijn bekend, aan de invulling van deze afspraak wordt nader invulling gegeven in de bouwrijp-fase.

3. *[naam]*, verzonden 13 januari 2009, ingekomen 16 januari 2009.

Reactie:

Verdwijnen vrije uitzicht en omringd worden door bebouwing. De woning zal in waarde dalen.

Antwoord:

Bij het wel of niet meewerken aan een bestemmingsplan vindt vooraf een belangenafweging plaats, waarbij alle belangen, dus ook die van omwonenden, worden afgewogen. Deze belangenafweging is, onder andere, vervat in toelichting van het bestemmingsplan en heeft in onderhavig geval geleid tot de conclusie dat de gemeente voornemens is het bestemmingsplan te wijzigen. Naast de algemene positieve effecten van de voorgenomen planologisch wijziging, is individuele financiële schade niet uitgesloten. Er wordt geprobeerd zo veel mogelijk rekening te houden met niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners met in achtname van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Helaas is het niet mogelijk om in alle gevallen vermindering van het bestaande woongenot te voorkomen. Daarnaast kunnen in Nederland aan vrij uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend. De wetgever heeft dit onderkend.

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid opgenomen om een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeenten in te dienen in geval het vigerende planologisch regime wijzigt. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor rekening van de huidige bewoner behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van vermindering van het genot en nut van gronden kan hieronder vallen. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is verklaard.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. *[naam]*; ingediend op 26 januari 2009 tijdens inspraakavond.

Reactie:

De woonbehoefte van Spoordonk wordt niet vertaald in het bestemmingsplan. Er komen te veel duurdere woningtypes en veel te weinig goedkopere woningen.

Voorgesteld wordt de bouwaanduidingsgrenzen vrij te laten, waardoor er een flexibeler verkaveling binnen CPO mogelijk is.

Antwoord:

Het woningbouwprogramma is gedifferentieerd. Het aanbod bestaat uit aaneengesloten, 2/1-kap, vrijstaand geschakelde en vrijstaande woningen. Het gemeentelijk aanbod voorziet ook in het goedkope segment. De mogelijkheden worden onderzocht om eventueel het aanbod in het goedkope segment uit te breiden. Dit hangt echter ook af van de stedenbouwkundige kwaliteit in het plangebied. Daarnaast kan geconstateerd worden dat het bestaande programma nog enige flexibiliteit in woningtypologieën biedt. Hoewel de bouwaanduidingsgrenzen worden vastgelegd is er wel de mogelijkheid te variëren in grootte en daarmee samenhangend met de prijs van de woningen.

5. *ingediend 26 januari 2009 tijdens inspraakavond.*

Reactie:

Door realisering van het plan wordt vrij uitzicht beperkt. Verzoek tot andere verkaveling.

Antwoord:

Bij het wel of niet meewerken aan een bestemmingsplan vindt vooraf een belangenafweging plaats, waarbij alle belangen, dus ook die van omwonenden, worden afgewogen. Deze belangenafweging is, onder andere, vervat in toelichting van het bestemmingsplan en heeft in onderhavig geval geleid tot de conclusie dat de gemeente voornemens is het bestemmingsplan te wijzigen. Naast de algemene positieve effecten van de voorgenomen planologisch wijziging, is individuele financiële schade niet uitgesloten. Er wordt geprobeerd zo veel mogelijk rekening te houden met niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners met in achtname van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Helaas is het niet mogelijk om in alle gevallen vermindering van het bestaande woongenot te voorkomen. Daarnaast kunnen in Nederland aan vrij uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend. De wetgever heeft dit onderkend. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is dan ook de mogelijkheid opgenomen om een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeenten in te dienen in geval het vigerende planologisch regime wijzigt. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor rekening van de huidige bewoner behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van vermindering van het genot en nut van gronden kan hieronder vallen. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is verklaard.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **Ambtshalve wijzigingen:**

*Team Bouwvergunningen: 7 januari 2009:*

### Reactie:

tekstuele aanpassingen voorschriften.

### Antwoord:

Opmerking 1: De definitie van peil wordt aangepast.

Opmerking 2: Het is gebruikelijk om erkers en entreeportalen rechtstreeks mogelijk te maken in het bestemmingsplan. De reden dat de Keur is genoemd in de regels is dat hier wel voldaan moet worden aan de Keur van het waterschap, omdat er sprake is van waterberging in het plangebied met overloop op een leggerwatergang. In andere plannen van de gemeente wordt hier ook in de regels naar verwezen.

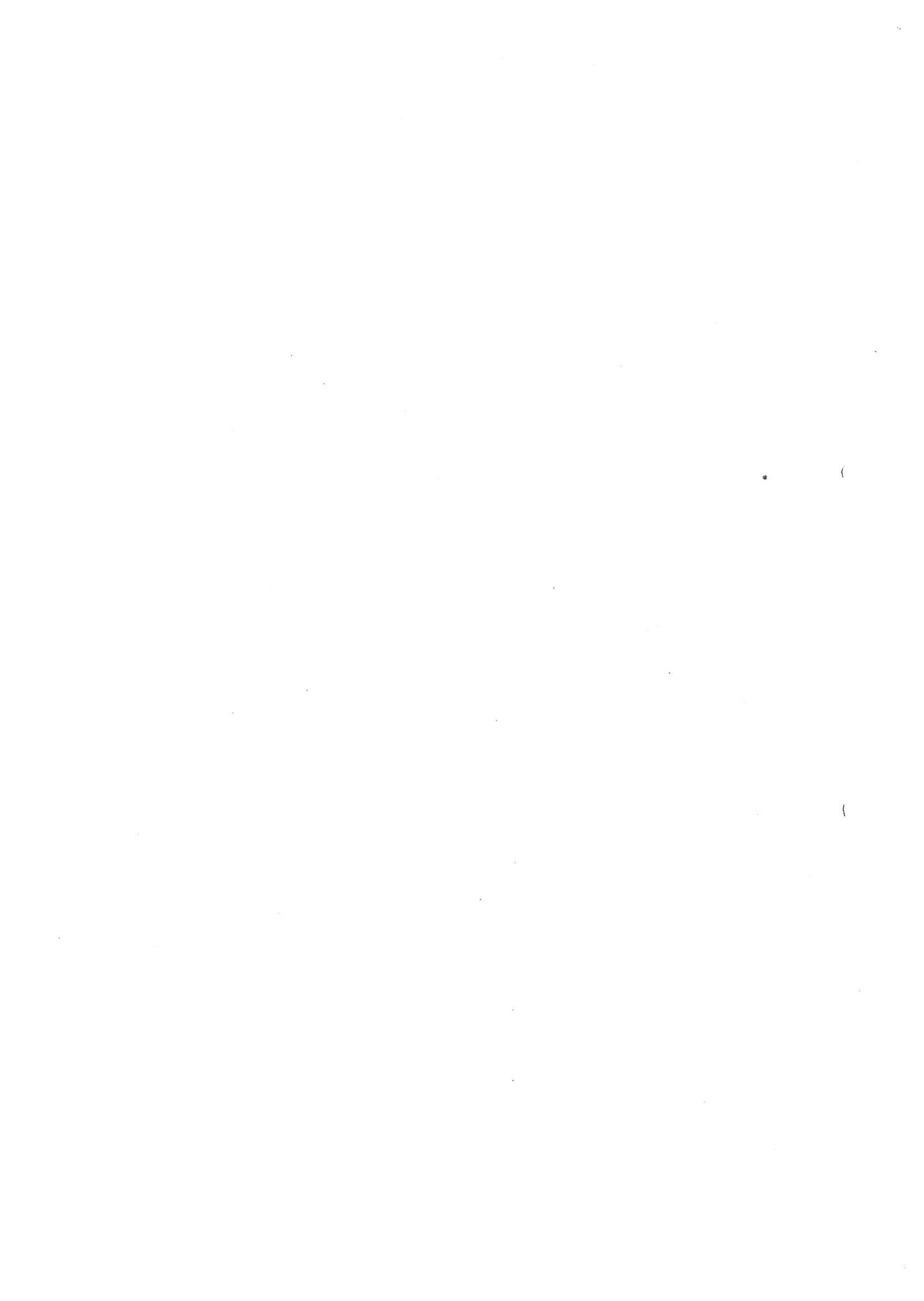
*Team Ruimtelijk Beheer: ingekomen 21 januari 2009:*

### Reactie:

Wegen zijn te smal. Goed letten op de hoogteverschillen, aangezien er een verschil is van 10 meter. Bij Profiel 1 is de doorwortelruimte te klein wat kan worden aangepast door de voortuinen te verkleinen. Bij aanleg van een bredere groenstrook in het wegprofiel is daarbij een duurzame groenstructuur gewaarborgd. Bij wonen in de tuinen is de overgang naar het landschap cruciaal. Duurzame landschappelijke inpassing is een taak van de gemeente, het plan moet hier ruimte voor bieden. Wintereik is niet wenselijk i.v.m. benodigde bovengrondse ruimte tot voortuin en woning. Een goede vervanging zou zijn de *Alnus spaethii* en de *Fraxinus excelsior* op vochthoudende grond.

### Antwoord:

1. De breedte van de wegen voldoet aan de NVBR brancherichtlijn en tevens aan de CROW/ASVV-normen.
2. De hoogte verschillen in het gebied zijn 1-1,5 meter. Met deze hoogteverschillen is in het ontwerp rekening gehouden.
3. In het plan zijn zoveel mogelijk grote kavels aan de buitenrand van het plangebied geprojecteerd. Daarnaast wordt gestreefd naar zoveel mogelijk groene erfafscheiding. De openbare ruimte is ook op een groot aantal plekken in contact met het buitengebied. Daarmee is invulling gegeven aan een duurzame overgang naar het omliggende landschap.
4. Er zal in overleg met de gemeente nogmaals kritisch worden gekeken naar de voorgestelde beplanting.



## Bijlage 2 Zienswijzennota





## Nota van Zienswijzen Lubberstraat

### a) Reclamant A verzonden 21 september 2010, ingekomen 21 september 2010.

#### Zienswijze:

De gronden van de zienswijze zijn gericht op de aangehouden geurcontour inzake de Wet geurhinder en veehouderij i.c. het door SRE Milieudienst uitgevoerde onderzoeksrapport d.d. 25 januari 2008 voor de locatie Lubberstraat 11.

Op grond van het door Exlan Consultants BV, namens, opgestelde bedrijfsontwikkelingsplan d.d. 23 februari 2010 is een uitbreiding mogelijk van het bestaande agrarisch bedrijf van 2.750 vleesvarkens. is doende invulling te geven aan de uitwerking van deze plannen voor 1 januari 2011.

In het rapport van SRE is nadrukkelijk aangegeven dat (zie paragraaf 3, punt b); “Overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad?”. Voor reclamant is dit derhalve wel het geval, aangezien met deze ontwikkelingen geen rekening is gehouden.

Onvoldoende inzicht is gegeven aan de verkeersintensiteit van de Lubberstraat in het algemeen, mede in relatie tot het “doorgroeigebied glastuinbouw”.

#### Beantwoording:

Volgens het rapport van SRE is het realiseren van het woningbouwproject toelaatbaar aangezien nu en in de toekomst een acceptabel woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd. Rekeninghoudend met het bedrijfsontwikkelingsplan, hebben we de voorgrondbelasting voor geur berekend ter plaatse van een drietal beoordelingspunten op de meest zuidelijk gelegen. Uit de berekening blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de norm van  $7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ . Bij het bedrijfsontwikkelplan in het kader van het Actieplan ammoniak (gedoogbeleid Besluit huisvesting) was een V-stacks vergunning berekening gevoegd. Wij hebben in de berekening dezelfde uitgangsgegevens ten aanzien van de bronnen gehanteerd, als in de berekening bij het bedrijfsontwikkelingsplan. Als bijlage bij deze nota hebben we de berekening gevoegd.

In de procedure van dit bestemmingsplan is het niet van belang om de verkeersintensiteit van de Lubberstraat in relatie tot het “doorgroeigebied glastuinbouw” te bekijken.

*De zienswijze is ongegrond.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**b) Reclamant B verzonden 20 september 2010, ingekomen 21 september 2010.**

Zienswijze:

1. Reclamant zijn 3 bouwkavels toegezegd, die nu niet in het plan zijn opgenomen;
2. De woning en het perceel van reclamant dalen in waarde door het nieuwe bestemmingsplan;
3. Het woongenot van reclamant daalt aanzienlijk door het nieuwe bestemmingsplan;
4. Reclamant houdt nu wat kleinvee tussen hoge bomen in een ren, grenzend aan het plan, waar later mogelijk bezwaar op komt door nieuwe bewoners.

Beantwoording

1. In de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft de gemeente geprobeerd om met reclamant een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan. Hierbij is inderdaad gesproken over 3 bouwkavels voor reclamant. Reclamant heeft echter zelf aangegeven de overeenkomst niet aan te willen gaan. Dit betekent dat de 3 bouwkavels komen te vervallen.
2. Naast de algemene positieve effecten van de voorgenomen planologische wijziging, is individuele financiële schade niet uitgesloten. Er wordt geprobeerd zo veel mogelijk rekening te houden met niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners met in achtneming van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Helaas is het niet mogelijk om in alle gevallen vermindering van het bestaande woongenot te voorkomen. Daarnaast kunnen in Nederland aan vrij uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend. De wetgever heeft dit onderkend. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid opgenomen om een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeenten in te dienen in geval het vigerende planologisch regime wijzigt. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor rekening van de huidige bewoner behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van vermindering van het genot en nut van gronden kan hieronder vallen. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is verklaard.
3. Zie beantwoording onder 2.
4. Zie beantwoording onder 2.

*De zienswijze is ongegrond.*

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**c) Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel, verzonden 23 september 2010, ingekomen 24 september 2010.**

Zienswijze:

Verzoek om de waterparagraaf aan te passen aan het ontwerpplan en deze opnieuw ter beoordeling toe te zenden aan het waterschap. Daarnaast het verzoek om de uitwerking van

de waterhuishouding (Advies waterhuishouding en bouwrijp maken) ter beoordeling toe te zenden.

Ten aanzien van de planregels Wordt gevraagd het begrip “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” in de begrippenlijst op te nemen. Het volgende tekstvoorstel kan voor dit begrip worden gehanteerd: *“Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.”* In de artikelen 3, 5 en 6 het begrip “waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde” te wijzigen in “water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Beantwoording:

Wij passen de waterparagraaf aan aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens leggen wij deze ter beoordeling voor aan het waterschap, alsmede de uitwerking van de waterhuishouding.

Verder passen wij de begripsbepaling aan conform het voorstel in de zienswijze.

*De zienswijze is gegrond.*

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

We passen de waterparagraaf aan aan het ontwerpbestemmingsplan en voeren de wijziging door in de begripsbepaling.

## Ambtshalve wijzigingen

1. Het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie K, nummer 199 opnemen in het bestemmingsplan er de woonbestemming aan toekennen. Tevens mogelijk maken dat er twee 2/1-kapwoningen en een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden.
2. Het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie K, nummer 200 opnemen in het bestemmingsplan er de woonbestemming aan toekennen. Tevens op dit perceel en op het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie K, nummer 201 mogelijk maken om in totaal 3 vrijstaande woningen te realiseren.
3. De inrichting van het openbare gebied rond bovengenoemde kavels veranderen om de bereikbaarheid te verbeteren.
4. De bestemmingsplangrens ter hoogte van de achterzijde van de percelen aan de Spoordonkseweg en de Merodelaan gelijk stellen met de bestemmingsplan grens van Kom Spoordonk.
5. Op perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie K, nummer 198 (kavels van F. vd Wal) de aanduiding "Sba-tae1" noordelijk verplaatsen. Dit houdt in dat de tweekappers wat noordelijker komen te liggen.
6. De aanduiding "Sba-tae2" laten vervallen en ter plaatse mogelijk maken om óf 6 aaneengebouwde woningen óf 4 tweekappers te realiseren.
7. Als gevolg hiervan op de verbeelding en in de legenda en planregels de aanduiding "Sba-1" opnemen.
8. De strook achter het perceel Spoordonkseweg 88 (kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie K, nummer 1347) opnemen in het bestemmingsplan en er de bestemming "Tuin" aan toekennen.
9. Voor fase II het ontwerp voor de 6 woningen ten noorden van het hofje aanpassen, waardoor er meer openbaar gebied ontstaat.
10. Voor fase II de RvR-kavel opsplitsen in 2 reguliere kavels.
11. In het stedenbouwkundig plan de breedte van de zuidelijke sloot aanpassen.
12. Het complete bestemmingsplan WABO-proof maken.