

Toelichting

Bestemmingsplan “Lubberstraat 4”

NL.IMRO.0823.BPSPLUBBERSTR4-VAST

**Gemeente
Oirschot**



Colofon

Titel: Toelichting bestemmingsplan "Lubberstraat 4"
Opdrachtgever: Lubberstraat Ontwikkeling BV

Auteur(s): F. Gevers
Versie: Vastgesteld
Kenmerk: SPLU/2023/FGbpt/
Datum: Oktober 2023

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Bij het plan behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijk	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.3	Besluit en Ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2	Provincie	12
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3	Gemeente	14
3.3.1	Omgevingsvisie Oirschot	14
3.3.2	Nieuwe Woonvisie De inwoners centraal	15
3.3.3	Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0	16
3.3.4	Gebiedsvisie Lubberstraat	16
4	Planologische en milieuhygiënische toetsing	18
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Parkeren en verkeer	19
4.4	Geluid	20
4.5	Geur	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Bodem	25
4.9	Archeologie	25
4.10	Ecologie	25
4.10.1	Wettelijk kader	25
4.10.2	Doorwerking	26
4.11	Volksgezondheid	26
4.12	Bereikbaarheid veiligheidsdiensten	28



4.13	Water	28
4.14	Kabels en leidingen.....	30
5	Juridische planbeschrijving.....	31
5.1	Verantwoording planvorm	31
5.2	Algemene toelichting verbeelding	31
5.3	Algemene toelichting regels	31
6	Uitvoerbaarheid en procedure	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.3	Procedure	33
7	Conclusie.....	35

Bijlage 1 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en besluit

Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 - Archeologisch onderzoek (2010)

Bijlage 4 - Quickscan flora en fauna Lubberstraat 4 Spoordonk (002)

Bijlage 5 - Stikstofdepositieberekening

Bijlage 6 - Omgevingsdialoog (incl bijlagen)

Bijlage 7 - Nota zienswijzen Lubberstraat 4



Opbouw

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen, aanduidingen en maatvoeringen weergegeven. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Lubberstraat 4 in Spoordonk, gemeente Oirschot, is Lubberstraat Ontwikkeling BV (hierna initiatiefnemer) voornemens om 20 woningen te realiseren. Deze 20 woningen zullen bestaan uit twee verschillende woningtypen, 10 rijwoningen verdeeld over twee blokken (één van 6 rijwoningen, de ander van 4 rijwoningen) en 10 tweekappers. De 10 rijwoningen worden aan de Lubberstraat gerealiseerd, de 10 tweekappers worden achter deze rijwoningen gesitueerd rondom een nieuw te realiseren ontsluiting. Het noordelijk deel van de planlocatie zal worden ingericht als speelweide met waterberging. Alle benodigde parkeerplekken zullen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Op 27 januari 2020 is door de gemeente onder voorwaarden principemedewerking aan dit initiatief verleend.

De planlocatie krijgt een groene en ruimtelijke uitstraling die past bij het overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied. In de bestaande situatie is de planlocatie in gebruik ten behoeve van grasland/akkerbouw. Het maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling waarvoor op 1 maart 2011 bestemmingsplan "Lubberstraat" is vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot. In dit plan is de onderhavige planlocatie reeds bestemd voor wonen, het vigerend bestemmingsplan staat op de planlocatie maximaal drie vrijstaande wooneenheden toe binnen het aanwezige bouwvlak. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan staan de beoogde ontwikkeling van 20 woningen dus niet toe. Om het onderhavige initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt middels voorliggend bestemmingsplan doorlopen op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie heeft een oppervlakte van 8.640 m² en ligt in het zuidoostzijde deel van Spoordonk, ten westen van de Lubberstraat en ten zuiden van de Meester de Weertstraat. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie K, nummer 1998 en 1999.

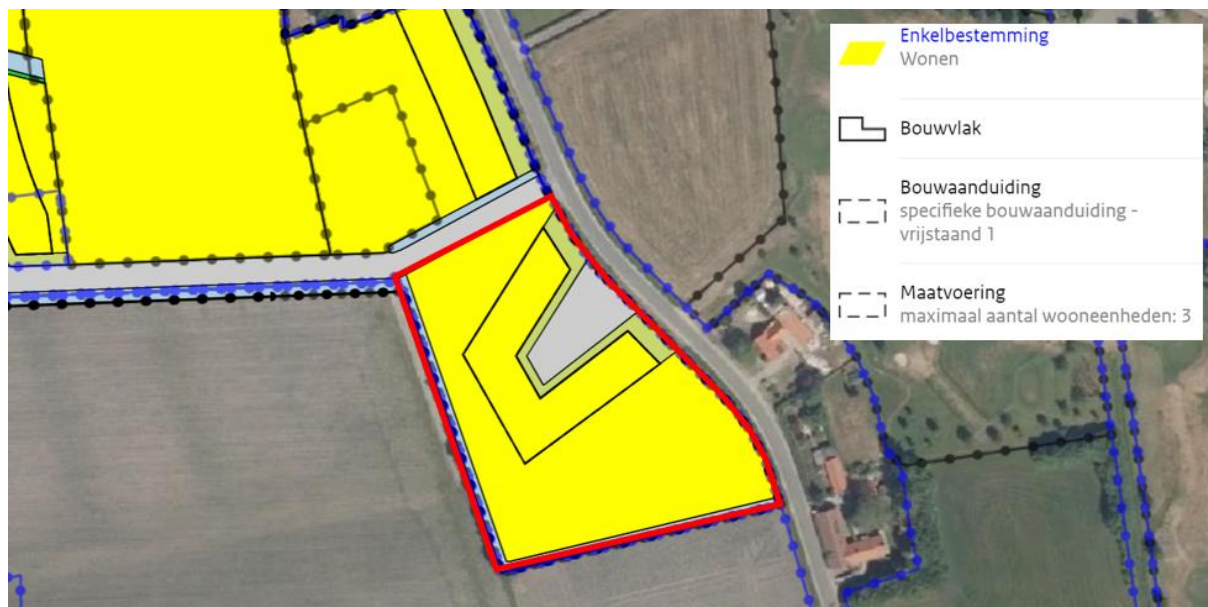


figuur 1. Luchtfoto, planlocatie rood omkaderd.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

In de bestaande situatie vigeert in het plangebied bestemmingsplan “Lubberstraat”, vastgesteld op 1 maart 2011. In dit bestemmingsplan beschikt de planlocatie hoofdzakelijk over de enkelbestemming ‘Wonen’. Daarnaast zijn gronden deels bestemd met de enkelbestemming ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Water’. In het plangebied bevindt zich een bouwvlak met bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1’ en een maatvoeringsaanduiding ten behoeve van maximaal drie wooneenheden.



figuur 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Lubberstraat”, planlocatie rood omkaderd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- a. toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
- b. regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- c. een verbeelding, waarop de bestemmingen, aanduidingen en maatvoeringen in het plangebied zijn aangegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het plan nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van planologische en milieuhygiënische thema's als geluid, luchtkwaliteit, bodem, et cetera. Vervolgens komt in het vijfde hoofdstuk de juridische planbeschrijving aan bod, gevolgd door de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.



2 Planbeschrijving

In de bestaande situatie is de planlocatie een weide die wordt gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden (grasland/akkerbouw), er is geen bebouwing aanwezig. In het recente verleden zijn nabij de planlocatie diverse woningen gerealiseerd. Deze woningbouwontwikkeling is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door bestemmingsplan “Lubberstraat”. De vraag naar nieuwe woningen blijft na deze ontwikkelingen onverminderd hoog, zo niet is deze vraag alleen maar groter geworden. Voor een kleine kern als Spoordonk is de sociale cohesie en leefbaarheid van groot belang. Deze staat echter onder druk. Dit is mede het gevolg doordat woningzoekenden weinig betaalbaar aanbod kunnen vinden in Spoordonk. Veel starters willen graag in Spoordonk wonen. De woningprijzen zijn stijgende en komen daardoor buiten het budget te liggen van veel starters. Gevolg is dat starters vaak noodgedwongen het dorp verlaten en daardoor de binding met Spoordonk verliezen. Met het onderhavige planvoornemen worden onder andere 10 rijwoningen gerealiseerd, welke grotendeels beschikbaar zullen komen voor woningzoekenden in het betaalbare segment.

Nieuwe woningen zijn stedenbouwkundig voorstelbaar zodra ze passen binnen het bebouwingspatroon in de omgeving en wanneer ze de aanwezige samenhang niet verstoren. Door de twee blokken met rijwoningen ruimtelijk te positioneren in combinatie met veel groen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en een groenblauwe speelweide is een ruimtelijke opzet ontworpen die past bij het overgangsgebied tussen landelijk en bebouwd gebied. De daken van de rijwoningen worden bekleed met zonnepanelen, de twee-onder-één-kapwoningen krijgen een rieten kap met zonnepanelen op de bergingen. Op de planlocatie worden 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en 18 privéparkeerplaatsen gerealiseerd, het totale aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 48. De meeste openbare parkeerplaatsen worden gegroepeerd gerealiseerd door middel van twee parkeerkofters. Deze parkeerkofters worden door heggen en bomen in het groen ingepakt.

De gemeente Oirschot heeft onder voorwaarden besloten tot principemedewerking (d.d. 29 januari 2020). Onder andere een goede landschappelijke inpassing vormde een voorwaarde. Deze landschappelijke inpassing dient aan hand van de Gebiedsvisie Lubberstraat te worden vormgegeven. Uitgangspunten vanuit de visie zijn een goede afronding van de kern, een zachte overgang naar het omliggende gebied en het behoud en versterken van blauwe en groene elementen. Aan de hand van de Gebiedsvisie Lubberstraat is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, deze is in de bijlage van de planregels opgenomen. In het landschappelijk inpassingsplan is nader uitgewerkt op welke wijze er aansluiting wordt gevonden bij de ruimtelijke uitstraling van de omgeving. De uitvoering en het behoud van de landschappelijke inpassing is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Het beheer en onderhoud komt bij de initiatiefnemer en bij de (toekomstige) eigenaren van de woningen/percelen te liggen. Deze afspraken worden door de initiatiefnemer schriftelijk geregeld en vastgelegd.

Door inpassingsmaatregelen toe te passen, wordt voldaan aan de uitgangspunten die volgen uit de Gebiedsvisie Lubberstraat voor de onderhavige locatie. De inpassingsmaatregelen bestaan uit:

- 1a) Aanplanten lage knip- en scheerhagen
- 1b) Aanplanten hoge knip- en scheerhagen
- 2) Bestaande bomenrij waarborgen;
- 3) Aanplanten landschapsbomen
- 4) Aanplant leibomen;
- 5) Realiseren wadi.

In figuur 3 is het inpassingsplan weergegeven, met verwijzingen naar de bovengenoemde inpassingsmaatregelen.



figuur 3. Landschappelijk Inpassingsplan



3 Beleidskader

Gemeente Oirschot heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling dient daarnaast ook te passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijk

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI zijn verder belangrijke keuzes beschreven, te weten:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij tegelijk een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt geboden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Zo worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsge-



richt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden. Voorliggend plan speelt op lokaal niveau en is in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen, waardoor de wet 1 juli 2017 is gewijzigd. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het besluitgebied de bouw van 20 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte. Het plangebied heeft thans de bestemming 'Wonen' met maximaal 3 wooneenheden. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt in het plangebied de bouw van 20 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en een groter planologisch beslag op de ruimte. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De regionale woningbehoefte blijkt uit de provinciale 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020'. Hierin wordt de indicatie beschreven dat de woningvoorraad in Oirschot tussen 2020 en 2030 715 woningen toeneemt. In de Regionale Agenda Wonen (regio Zuidoost-Brabant / Metropoolregio Eindhoven,



2016) wordt voor de periode tot en met 2025 een benodigde toename van de Oirschotse woningvoorraad beschreven van 730 woningen.

Blijkens het 'Actieplan Woningbouw Oirschot - november 2020' is de bekende plancapaciteit niet voldoende om de ambitie te realiseren. Het is daarom noodzakelijk om nieuwe projecten te starten. Daarvoor is onderzoek gedaan naar ruimtelijk geschikte locaties voor woningbouw in de gemeente Oirschot. Per kern is een ontwikkelrichting bepaald met betrekking tot woningbouw. De groeistrategie voor Spoordonk is erop gericht om uit te breiden op een dorpse schaal. Dit houdt in dat woningbouwinitiatieven kleinschalig moeten blijven met oog voor de relatie met het omliggende (agrarisch) landschap. Er wordt beschreven dat de gemeente een uitbreiding van Spoordonk door middel van erfransformaties in de omgeving Lubberstraat wil faciliteren.

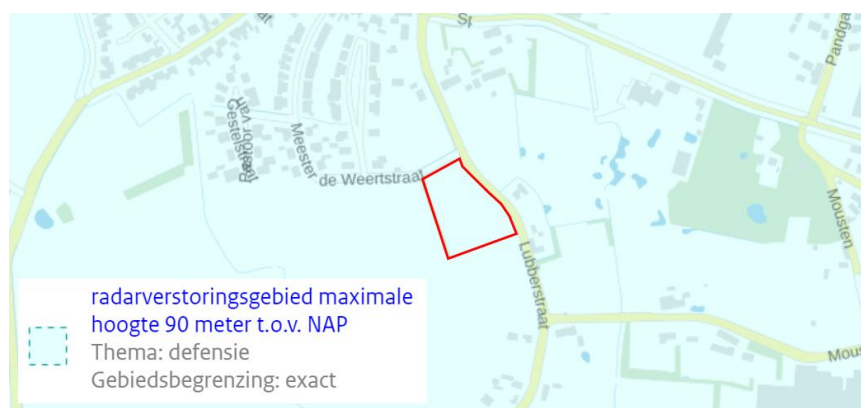
Het realiseren van 20 woningen op de planlocatie valt binnen de gewenste uitbreidingsruimte zoals beschreven in provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbehoefteprognoses. Er is behoefte aan een uitbreiding van het gemeentelijke woningprogramma en het onderhavige woningbouwinitiatief levert hier een bijdrage aan.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Spoordonk. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen. Conclusie Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.



figuur 4. Afdruk Rarro kaart 6: radarstations, planlocatie rood omkaderd.

Blijkens de kaarten van het Rarro is de projectlocatie niet gelegen binnen een relevante ruimtereservering op rijksniveau. De locatie is enkel gelegen binnen een radarverstoringsgebied, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter t.o.v. NAP geldt. In het onderhavige plan komt de genoemde bouwhoogte niet in het geding. Het Barro en het Rarro zorgen niet voor consequenties voor dit plan.

3.2 Provincie

3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwa-



liteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Om straks als de Omgevingswet in werking treedt (volgens de huidige planning in 2023) echt klaar te zijn, wordt er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen, waarbij per punt is aangegeven hoe het initiatief hieraan voldoet:

- Duurzame verstedelijking wordt onder andere behaald door herbestemmingen en transformaties de voorkeur te geven boven uitbreiding van stedelijk gebied. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. *Blijkens de Interim Omgevingsverordening ligt de planlocatie in het stedelijk gebied. Het bestaande stedelijk gebied wordt niet uitgebreid, de onderhavige ontwikkeling zorgt voor een intensivering van de reeds aanwezige woonfunctie op de planlocatie.*
- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden. *Er wordt geen claim op de ruimte gedaan omdat de woningen worden gerealiseerd in het stedelijk gebied op gronden die reeds voor woningen zijn bestemd. De onderhavige ontwikkeling zorgt slechts voor een intensivering van de woonfunctie.*
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen. *Binnen het plangebied wordt een mix gerealiseerd tussen ruimtelijke kavels, betaalbare woningen met speelvoorzieningen en een ruime hoeveelheid groen. De locatie aan de rand van de bebouwde kom van Spoorдонк, grenzend aan het buitengebied is aantrekkelijk met betrekking tot de beleving van de groene en ruimtelijke omgeving.*

3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een eerste stap op weg naar een Omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Uit de kaarten behorend bij de Interim Omgevingsverordening blijkt dat de planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van een landelijke kern. Lid 1 van artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt (onder andere) dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een woonlocatie binnen Stedelijk gebied, een onderbouwing bevat dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken; *Regionale samenwerkingsafspraken (zoals voortgekomen uit de samenwerking binnen Metropool Regio Eindhoven) hebben doorwerking gekregen in de gemeentelijke Woonvisie en in het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0. Het onderhavige initiatief wordt in paragraaf 3.3.2 en 3.3.3 aan deze stukken getoetst. Uit deze toetsing blijkt dat het initiatief aan de beleidsvoornemens, en daarmee aan de samenwerkingsafspraken, voldoet.*



- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
Zie vervolg.

Lid 2 van datzelfde artikel beschrijft de kenmerken van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
Op de planlocatie worden geen bedrijfsactiviteiten toegestaan die afbreuk kunnen doen aan de veiligheid en gezondheid van de leefomgeving. De aanwezigheid van groen en speelvoorzieningen draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit.
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
Bestaand stedelijk gebied wordt door middel van de onderhavige procedure herbestemd ten behoeve van de intensivering van de reeds aanwezige woonbestemming op de planlocatie.
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
De beoogde woningen worden als 'Nul-op-de-meter' uitgevoerd, onder andere door het toepassen van zonnepanelen op daken.
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
De planlocatie wordt beplant met diverse bomen en struweelbeplanting, daarnaast wordt hemelwater dat neerslaat op verhardingen opgevangen en bovengronds geborgen.
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
De initiatiefnemer is voornemens om een voldoende oplaadvoorzieningen te realiseren voor elektrische auto's. De locaties van deze oplaadvoorzieningen worden in een latere fase uitgewerkt.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
Het onderhavige initiatief voorziet niet in het realiseren van een economische functie.

3.3 Gemeente

3.3.1 OMGEVINGSVISIE OIRSCHOT

De omgevingsvisie is vastgesteld vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023. De omgevingsvisie is opgesteld door een samenwerking tussen inwoners en de gemeente. De omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld waarbij de gemeente en inwoners samen verantwoordelijk zijn voor de verwezenlijking van hun ambities. Belangen van verschillende schaalniveaus lopen door elkaar heen. De rode lijn is dat ontwikkeling meer uit de samenleving dient te komen en tegelijkertijd heeft de gemeente beleidsambities. Met de omgevingsvisie wordt de stap gemaakt van abstract, strategisch beleid naar een concrete visie voor de leefomgeving. Van hieruit is een samenwerking nodig. De omgevingsvisie bestaat uit 8 thema's. De thema's geven een beeld wat voor Oirschot van belang is voor de ontwikkeling in verschillende gebieden:

- Natuur, landschap & cultuurhistorie
- Landbouw
- Recreatie
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- Economie & werkgelegenheid
- Energie, Klimaat, Water & Milieu
- Mobiliteit & Bereikbaarheid
- Basisvoorzieningen

Voor het planvoornemen is het thema 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' van belang. Op het gebied van een 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' wordt ruimte geboden aan initiatieven vanuit de bevolking, experimenten en innovatie. Een veilige en gezonde woon- en leefomgeving wordt bereikt door deze initiatieven te toetsen aan de volgende doelstellingen:

- Bevordering van een gezonde en veilige leefomgeving. Uitnodiging tot gezond gedrag, een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten;
De te realiseren wadi met natuurlijke speelgelegenheden en de locatie van het plan aan de rand van de bebouwde kom geven mogelijkheden om te spelen, wandelen, fietsen en sporten.
- Integrale gezonde en duurzame verstedelijking;
Het onderhavige woningbouwprogramma is afgestemd op de regionale en gemeentelijke woningbouwbehoefte, zoals beschreven in diverse (beleids)visies.



- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorps structuur te bewaren;
In het principebesluit van d.d. 29 januari 2020 wordt beschreven dat het onderhavige woningbouwinitiatief bij kan dragen aan de dorps structuur door het plan te voorzien van een passende landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan is in de bijlage van de regels van het voorliggende bestemmingsplan gevoegd.
- Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente;
De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave die past bij een passende en toekomstbestendige woningbouwvoorraad is in diverse nota's en visies onderzocht en beschreven. Het onderhavige woningbouwinitiatief past binnen deze opgave en het wordt door middel van toe te voegen beplanting van een groen karakter voorzien.
- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners;
Zoals reeds beschreven past het onderhavige woningbouwinitiatief binnen de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor een toekomstbestendige woningvoorraad.
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
Het onderhavige planvoornemen draagt bij aan het streven naar voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners.
- Een gemeente die ook ruimte heeft voor inwoners van elders waardoor dynamiek aanwezig blijft in de samenleving;
Het onderhavige initiatief levert een bijdrage aan de verruiming van de woningvoorraad. Een ruimere woningvoorraad vergroot kansen voor inwoners van elders om zich in de gemeente Oirschot te vestigen.
- Ontmoeten en onthaasten faciliteren, onder meer door de hoeveelheid groen in de kernen uit te breiden (op basis van een inspiratieatlas).
De planlocatie wordt dorps ingericht met veel groen. In de te realiseren speeltuin kunnen zowel jonge als oudere omwonenden elkaar ontmoeten.

3.3.2 NIEUWE WOONVISIE DE INWONERS CENTRAAL

De aansluiting van het woningaanbod bij de behoefte van de inwoners van Oirschot is het uitgangspunt voor de nieuwe Woonvisie van de gemeente Oirschot. De visie heeft als doel dat er voor elke inwoner van Oirschot een passende woning beschikbaar is en sluit aan bij de kernboodschap: "Oirschot: monumentaal, ondernemend en groen; daar voelt de mens zich thuis". Het uitgangspunt van deze woonvisie is dat de huidige en toekomstige bewoners worden voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Hieruit volgen de onderstaande ambities:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten
In de visie is beschreven dat veelal de wens bestaat onder van oudsher in Spoordonk woonachtige inwoners om van 'wieg tot graf' in Spoordonk te blijven wonen. Door zowel woningen voor doorstromers als voor starters te realiseren, houden inwoners de mogelijkheid om in Spoordonk te blijven wonen.
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners
Analyse van de aanwezige woningvoorraad geeft aan dat in alle kernen voor zowel voor starters, doorstromers, senioren als mensen met een ondersteuningsvraag ruimte bestaat voor het toevoegen van woningen. Het onderhavige initiatief voorziet in woningen voor starters en voor doorstromers en past dus bij de vraag.
- Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad
De milieubelasting en de aansluiting op de toekomstige woonbehoefte bepalen de toekomstbestendigheid. Zoals reeds beschreven past het onderhavige woningbouwinitiatief binnen de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor een toekomstbestendige woningvoorraad. In hoofdstuk 4 van de voorliggende toelichting vindt de planologische en milieuhygiënische toetsing van dit initiatief plaats. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan geldende regelgeving hieromtrent.
- Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking
De visie beschrijft dat waar mogelijk en indien passend binnen het beleid, initiatieven van eigenaren worden gefaciliteerd en verbonden met andere partijen waardoor locaties tot ontwikkeling kunnen komen. De onderhavige ontwikkeling betreft een particulier initiatief en voldoet dus aan deze ambitie.
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties
Bij het bieden van ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking staat duurzaam ruimtegebruik voorop. De



planlocatie ligt binnen de bebouwde kom en is reeds voor woningbouw bestemd; er wordt spaarzaam omgegaan met de beschikbare ruimte.

- Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte
In het onderhavige initiatief zijn innovaties of experimenten niet aan de orde.

Onderzoek wijst uit dat er zowel behoefte bestaat aan huur- als koopwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. In het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) wordt het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop als de huursector plaatsvinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk.

De helft van de beoogde woningen (10 tweekappers) is geschikt voor doorstromers, de andere helft van de woningen is voornamelijk geschikt voor starters. Hiermee worden twee doelgroepen bediend waarvoor de woningbouwopgave het grootst is in de gemeente Oirschot. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit op de woonvisie van de gemeente Oirschot.

3.3.3 ACTIEPLAN WONINGBOUW OIRSCHOT 2.0

In het 'Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0' wordt beschreven dat het huidige woningaanbod een grote krapte kent waardoor er veel druk is op de huizenmarkt. Als Oirschot leefbaar en vitaal wil blijven, dan moeten stappen worden gemaakt om te zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor verschillende doelgroepen. Er is actie nodig om te zorgen dat meer mensen die in Oirschot willen wonen binnen de gemeente of in één van de kernen een betaalbare en aantrekkelijke woning kunnen vinden. Het Actieplan Woningbouw 2.0 draagt daar aan bij.

Er wordt uitvoering gegeven aan de ambitie om 1.250 woningen te realiseren door in te zetten op het realiseren van lopende projecten, het gefaseerd opstarten van nieuwe projecten en door open te staan voor nieuwe initiatieven. Per kern is een ontwikkelrichting bepaald met betrekking tot woningbouw. De groeistrategie voor Spoordonk is erop gericht om uit te breiden op een dorpschaal. De gewenste groei van Spoordonk is circa 100 woningen de komende tien jaar. Op dat aantal gaat de gemeente sturen. Er wordt beschreven dat de gemeente een uitbreiding van Spoordonk door middel van erftransformaties in de omgeving Lubberstraat wil faciliteren. Hierbij gaat het om 20 tot 25 woningen. De onderhavige ontwikkeling past bij dit voornemen.

3.3.4 GEBIEDSVISIE LUBBERSTRAAT

Voor de percelen aan de Lubberstraat in Spoordonk spelen een aantal particuliere initiatieven voor woningbouwontwikkeling, deze woningbouwinitiatieven zijn deels onderdeel van bestemmingsplan "Lubberstraat". Een groot deel dit plan is inmiddels gerealiseerd, maar de kavels aan de Lubberstraat blijken te groot en worden niet verkocht. In de Gebiedsvisie Lubberstraat wordt de potentie van de nog niet ontwikkelde kavels langs de Lubberstraat herzien. De gebiedsvisie geeft het stedenbouwkundige en landschappelijke kader voor mogelijke ontwikkelingen, zodat zij gezamenlijk bijdragen aan een kwalitatieve en samenhangende afronding van de dorpsrand.

In de gebiedsvisie worden voor de planlocatie de volgende uitgangspunten beschreven:

- Samenhang zoeken met de woningen aan de overzijde (Lubberstraat 5 en 6), zodat er een klein bebouwingscluster ontstaat.
- De woningen worden als een boerenerf gesitueerd, met 1 hoofdvolume georiënteerd op de Lubberstraat en met een stevige erfbeplanting.
- Het erf komt op enige afstand van de Meester de Weertstraat te liggen. Deze ruimte kan worden ingevuld als dierenweide, of boomweide, of vergelijkbaar.
- Zichten worden open houden over het buitengebied.



figuur 5. Uitgangspunten woningbouw, Gebiedsvisie Lubberstraat.

De beschreven uitgangspunten hebben als leidraad gefungeerd voor het opstellen van de stedenbouwkundige indeling en landschappelijke inpassing (zie bijlage bij de planregels) van het onderhavige plan. Door de bebouwing in het zuidelijke deel van de planlocatie te realiseren, wordt samenhang gezocht met de bestaande woningen zodat een klein bebouwingscluster ontstaat. In plaats van slechts één hoofdvolume georiënteerd op de Lubberstraat, is gekozen voor twee hoofdvolumes waartussen de straat wordt gerealiseerd die de achterliggende tweekappers aan de Lubberstraat verbindt. De ruimte die ontstaat tussen de woningen in het bebouwingscluster en de dorpsrand wordt ingevuld met een wadi in combinatie met natuurlijk spelen.



4 Planologische en milieuhygiënische toetsing

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit, zoals bij een herziening van een bestemmingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen deze relevante feiten te worden neergelegd in een toelichting op een bestemmingsplan. Ten behoeve van het onderhavige planvoornemen zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Een activiteit in kolom 1 van onderdeel D nummer 11.2 betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Het beoogde bestemmingsplan behelst het realiseren van 20 woningen. Daarmee blijft dit plan ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D 11.2. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient wel een beoordeling te worden verricht. Hiertoe dient een meldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen. De meldnotitie is getoetst aan de hand van de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Naar aanleiding van deze toetsing is geoordeeld dat ten gevolge van de voorgenomen activiteit, gezien diens aard, omvang en locatie, geen negatieve effecten op de nabijgelegen gevoelige gebieden en Natura 2000 gebieden zijn te verwachten. De Samenwerking Kempengemeenten heeft, namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot, besloten dat voor het voorgenomen kleinschalige woningbouwproject geen milieueffectrapport moet worden opgesteld. De meldnotitie en het besluit van de Kempengemeenten zijn opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven



voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

In de omgeving van de planlocatie gelden beperkingen voor vestigende of uitbreidende veehouderijen. In de omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk woningen en akkers aanwezig. De dichtstbij gelegen bedrijfslocatie is de voormalige intensieve veehouderij aan de Lubberstraat 11, 250 meter ten zuiden van de planlocatie. In 2015 is de milieuvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren op deze locatie ingetrokken. Op het moment van schrijven ligt het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied herziening Lubberstraat 11-11a" ter inzage. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan mag op deze locatie een aannemersbedrijf met een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m² worden geëxploiteerd. Een aannemersbedrijf met deze vloeroppervlakte behoort tot milieucategorie 2, hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter met geluid als maatgevend aspect. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten zal op de planlocatie niet plaatsvinden.

4.3 Parkeren en verkeer

Parkeren

Het is gewenst bij de beoordeling van ruimtelijke plannen eenduidige parkeernormen voor de gemeente te hebben. Daarom heeft de gemeente Oirschot gemeentelijke parkeernormen vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'. De beschreven parkeernormen zijn gebaseerd op kencijfers uit CROW-publicatie 317.

In de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018' zijn drie zones opgenomen: centrumgebied kern Oirschot (centrum), de bebouwde kom (rest bebouwde kom) en buiten de bebouwde kom. De onderhavige planlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Spoordonk, waardoor hier de norm behorend tot 'rest bebouwde kom' van toepassing is. Voor een woonhuis in 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning.

Woonhuis	2,4	20	48
----------	-----	----	----

Zoals reeds beschreven worden op de planlocatie 20 woningen gerealiseerd. Met de toepassing van de gemeentelijke parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning komt de totale parkeeropgave als gevolg van de onderhavige ontwikkeling neer op in totaal 48 parkeerplaatsen. Van deze 48 parkeerplaatsen zullen 18 parkeerplaatsen op woonpercelen worden gerealiseerd en 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (binnen de planlocatie). In figuur 6 zijn de beoogde parkeerplaatsen weergegeven binnen het plangebied, parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn paars omkaderd en de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn oranje omkaderd.



figuur 6. Situatietekening met beoogde parkeerplaatsen op de planlocatie.

Alle te realiseren parkeerplaatsen zullen worden gebruikt ten behoeve van de parkeeropgave als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Het te realiseren aantal parkeerplaatsen voldoet hiermee aan de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

Verkeer

Om de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en te typeren als weinig stedelijk (bron: Nota Parkeernormen Oirschot 2019). Blijkens CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' genereren woningen in het plan (sociale huur en twee-onder-een-kap) in 'rest bebouwde kom' 5 tot 8 verkeersbewegingen per woning per dag. De verkeersgeneratie van het voorliggende plan ligt op basis van deze cijfers tussen 100 motorvoertuigbewegingen en 160 motorvoertuigbewegingen. Een verkeersstename tussen 100 motorvoertuigbewegingen en 160 motorvoertuigbewegingen per dag is geen onaanvaardbare toename en de toename gaat volledig op in het heersende verkeersbeeld ten opzichte van de autonome verkeersintensiteit van de weg / verkeerscapaciteit van de weg.

4.4 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder. In de Wgh is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.



Industrielawaai

Voor de geluidgevoelige bestemming geldt een voorkeursgrenswaarden van 50dB(A) met een maximale ontheffingswaarde van 55-60dB(A)

Wegverkeerslawaa

Voorkeursgrenswaarde van 48dB met een maximale ontheffingswaarde van:

- 53dB voor een woning (nieuwbouw) buitenstedelijk, scholen/ziekenhuizen/andere geluidgevoelige objecten, woonwagenstandplaats);
- 63dB voor een woning (nieuwbouw) binnenstedelijk, scholen/ziekenhuizen/andere geluidgevoelige objecten, woonwagenstandplaats);
- 58dB voor een woning (bestaand of in aanbouw) buitenstedelijk, agrarische bedrijfswoning;
- 68dB voor een vervangende nieuw te bouwen woning binnen een zone rijksweg.

Geluidzone-vliegveld (alleen Wintelre)

Verschil in burgerluchthavens en militaire luchthavens. Voor militaire luchthavens (vliegveld Eindhoven) mag binnen de 65 Ke contour niet gebouwd worden. Buiten de 35 Ke contour gelden geen voorwaarden meer.

Doorwerking

De dichtstbij gelegen bedrijfslocatie is de voormalige intensieve veehouderij aan de Lubberstraat 11, 250 meter ten zuiden van de planlocatie. Deze voormalige intensieve veehouderij wordt getransformeerd naar een aannemersbedrijf met een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m². Een aannemersbedrijf met deze vloeroppervlakte behoort tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter met geluid als maatgevend aspect. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

De bij de planlocatie aanwezige wegen zijn de Lubberstraat, de Meester de Weertstraat en de Spoordonkseweg. Al deze wegen bestaan ter hoogte van de planlocatie uit twee rijstroken (twee richtingen). De Lubberstraat en de Spoordonkseweg liggen gedeeltelijk buiten de bebouwde kom. Op deze wegen geldt buiten de bebouwde kom een snelheidsregime van 60 km/uur. Daarmee hebben beide wegen een wettelijke geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied ligt geheel binnen de geluidszone van de Lubberstraat en grotendeels ook binnen de geluidszone van de Spoordonkseweg. De Meester de Weertstraat en een deel van de Lubberstraat en van de Spoordonkseweg liggen binnen de bebouwde kom. Op deze (delen van) wegen geldt een wettelijke maximum snelheid van 30 km/uur en de wegen zijn aldaar niet wettelijk gezoneerd. De voorkeursgrenswaarde voor de nieuw te realiseren woningen is 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh). Om te berekenen in hoeverre deze voorkeursgrenswaarde wordt behaald, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage waarin de resultaten van dit onderzoek zijn beschreven is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd.

Ten gevolge van het verkeer op de Lubberstraat wordt bij tien (rij)woningen van het plan de norm overschreden. Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen voor het geluid van de Lubberstraat stuit op stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren. Daarnaast is het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig voor het beperkte aantal woningen van het plan. Voor de geluidsbelasting afkomstig van de Lubberstraat is voor de tien rijwoningen ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder aangevraagd. Door middel van een separaat traject is een verzoek voor ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder ingediend, dit verzoek is tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Onder voorwaarden heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot besloten ontheffing te verlenen. Het besluit is in de bijlage van de regels gevoegd.

Aan het besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- dat voor voldoende gevelisolatie zal worden gezorgd zodat in het kader van een goed woon- en leefklimaat (...) de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de gecumuleerde waarde (...) en 33 dB zonder het toepassen van de aftrek conform artikel 110g als bedoeld in de Wgh;
- dat voor alle woningen een geluidluwe zijde met een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB (incl. aftrek van 5 dB art. 110g Wgh) aanwezig is;
- dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) de verblijfsruimten indien mogelijk niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt;



- dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt.
- dat de hogere waarde wordt geregistreerd in het kadaster.

Met ontheffing van een hogere waarde voor de tien woningen en toepassing van aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels, kunnen de woningen van het plan, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

4.5 Geur

De wetgeving rondom geur heeft het doel om mens en milieu te beschermen tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Het is mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Voorgrondbelasting geur

Dit betreft de individuele hinder. Wat is de voorgrondbelasting van individuele veehouderijen in de omgeving op het plangebied. Berekening van voorgrondbelasting geur wordt met het programma 'V-stacks vergunning' uitgevoerd.

Woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting geur)

In het kader van de ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur van veehouderijen. Achtergrondbelasting geur wordt berekend met het programma 'V-stacks gebied'.

Vaste afstanden

Indien in de omgeving van het plangebied veehouderijen zijn gelegen met dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkrundvee en paarden, zal getoetst moeten worden aan de vaste afstandseisen zoals bedoeld in artikelen 4 en 5 van de Wet geurhinder en veehouderij.

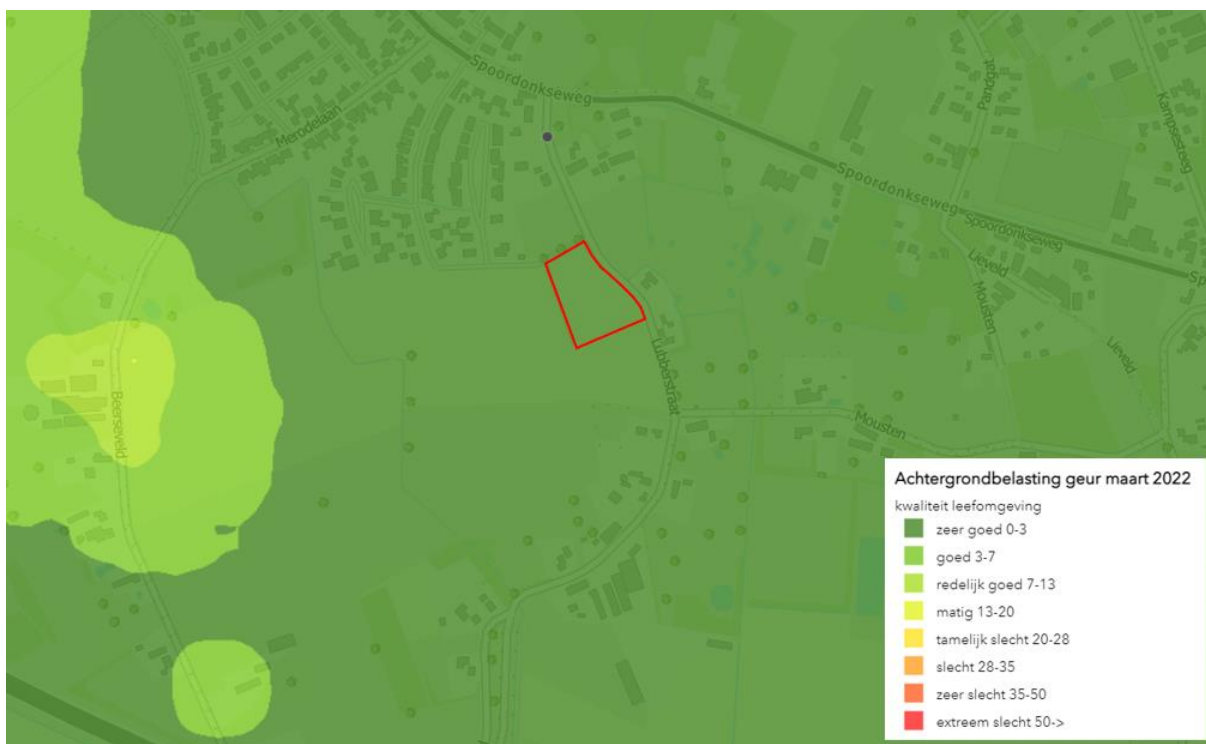
Omgekeerde werking

Tussen veehouderijen en het plangebied wordt beoordeeld of ondernemers niet in hun belangen worden geschaad door het plangebied.

Doorwerking

In de omgeving van de planlocatie zijn twee veehouderijen aanwezig met een geurcontour, gevestigd aan Beerseveld 16 en 20. De veehouderij aan Beerseveld 16 heeft een geurcontour in verband met een vleeskalverenstal. De veehouderij aan Beerseveld 20 heeft een geurcontour in verband met een schapenstal. Deze veehouderijen liggen op respectievelijk 550 meter en 490 meter afstand. In de omgeving van de planlocatie gelden reeds beperkingen voor vestigende of uitbreidende veehouderijen, waardoor belangen van aanwezige ondernemers niet worden geschaad als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Uitbreiding was immers voor de betreffende veehouderijen al niet mogelijk.

Om het woon- en leefklimaat op de planlocatie te beoordelen is de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant (ODZOB) geraadpleegd. In figuur 7 is een afdruk weergegeven van de omgeving van de planlocatie.



figuur 7. Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

In figuur 7 is weergegeven dat op de planlocatie sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat met betrekking tot achtergrondbelasting van geur. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

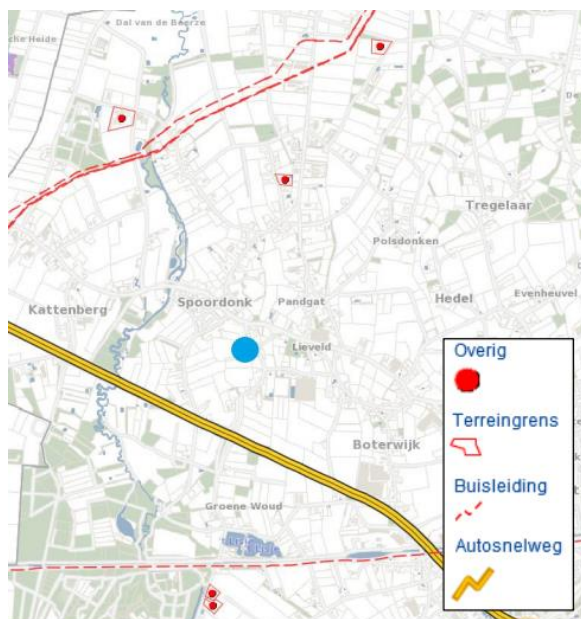
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.



Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Om te inventariseren of er risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen aanwezig zijn in de nabijheid van de planlocatie is de risicokaart geraadpleegd, zie figuur 10.



figuur 8. Uitsnede risicokaart, planlocatie weergegeven met blauwe stip.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen risicovolle activiteiten, inrichtingen of wegen aanwezig. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen de gevaren als gevolg van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van meer dan $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten blijkt dat er in 2020 in de directe omgeving rondom de planlocatie sprake is geweest lager dan $18 \mu g/m^3$ voor PM_{10} . Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Wat betreft NO_2 geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 blijkt uit de GCN-kaarten dat in 2020 in de omgeving van de planlocatie sprake is geweest van een achtergrondconcentratie tussen de 10 en de $15 \mu g/m^3$.

Het onderhavige planvoornemen betreft het realiseren van 20 woningen waardoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg van deze vorm van woningbouw 'niet in betekende mate' verslechtert. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



4.8 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit op de planlocatie is ten behoeve van de vaststelling van bestemmingsplan "Lubberstraat" in 2006 onderzocht (verkennd bodemonderzoek en een verkennd en nader asbestonderzoek). De conclusie luidt:

"Op basis van de uitkomsten van de bodemonderzoeken wordt vastgesteld dat er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen zijn voor het toekomstige gebruik van de locatie als 'wonen met tuin'. De aangetroffen puinverhardingen dienen te worden verwijderd ter plaatse van de toekomstige tuinen."

Onder andere op basis van deze conclusie uit het bodemonderzoek is het bestemmingsplan "Lubberstraat" onherroepelijk vastgesteld. Hierdoor zijn in het vigerende bestemmingsplan op de planlocatie onder andere de enkelbestemmingen Wonen en Tuin van toepassing. Nadat de bebouwing in 2010 gesloopt was is het terrein gebruikt als akker. In 2021 is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd, ditmaal door Bodex ("Verkennd bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest", Bodex, rapport BM.0421181/VBO/cbu.01, d.d. 29-7-2021).

Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd was met minerale olie en/of koper. De ondergrond was niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht en het grondwater was licht verontreinigd met barium. In de bodem ter plaatse van het gehele perceel zijn sporen puin aangetroffen.

Tijdens de maaiveldinspectie zijn, heterogeen verdeeld over de locatie, op het maaiveld stukjes asbest(verdacht) materiaal aangetroffen. Bij een zestal inspectiegaten ter plaatse van het voormalige erf werd in de bovengrond tot 30 cm-mv asbest aangetroffen in concentraties boven de toetsingswaarde van 50 mg/kgds. Gezien de overschrijding van deze toetsingswaarde dient derhalve een nader onderzoek asbest uitgevoerd te worden.

Uit het nog uit te voeren nader onderzoek kan volgen dat de bovengrond tot 30 cm-mv ter plaatse van het volledige plangebied gesaneerd dient te worden. In het voorliggend bestemmingsplan is dit juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Evident is dat de bodemkwaliteit, alvorens de herontwikkelingen (aanleg infra, start bouw etc.) kunnen starten, dient te voldoen aan de kwaliteit voor wonen. De kosten van deze mogelijk noodzakelijke sanering zijn niet dusdanig hoog dat deze een beletsel vormen voor de beoogde herontwikkeling.

4.9 Archeologie

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven. Ten behoeve van de vaststelling van moederplan "Lubberstraat" heeft in 2010 een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden in het plangebied van dat moederplan. De rapportage behorend bij dit proefsleuvenonderzoek is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd. Als gevolg van het proefsleuvenonderzoek is geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving uit te voeren in het deel van moederplan "Lubberstraat" dat ten noorden van het onderhavige plangebied is gelegen. De planlocatie is dus onderzocht en hieruit is geen advies voor vervolgonderzoek voortgekomen. Dit betekent dat de planlocatie geen archeologische verwachtingswaarde heeft. Bodemingrepen op de planlocatie zullen geen archeologische waarden aantasten.

4.10 Ecologie

4.10.1 WETTELIJK KADER

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Soortenbescherming

Ten aanzien van flora- en faunabescherming zijn in de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming



mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

Gebiedsbescherming

De wet regelt ten aanzien van gebiedsbescherming de aanwijzing, het beheer en de bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Bij de invoering van deze wet is ook de rolverdeling tussen het Rijk en de provincie veranderd. Bij inwerkingtreden van de Wet natuurbescherming hebben de provincies de bevoegdheid gekregen om te bepalen wat wel en niet mag wat betreft natuur. De voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is vervangen door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en dit betreft het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebied. De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeleid met betrekking tot NNN.

Bescherming houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daardoor is er geen sprake van bomen welke vallen onder de Beschermde houtopstanden uit de Wet natuurbescherming. Artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming is hierdoor niet van toepassing.

Gemeentelijke regels met betrekking tot mogelijke vergunningsplicht voor het kappen van houtopstanden zijn beschreven in de 'Bomenverordening Oirschot 2010'. Hierin is beschreven dat het kappen van een houtopstand zonder vergunning verboden is als deze houtopstand is opgenomen in de Lijst beschermde houtopstanden van Oirschot, als deze op grondgebied staat van een overheidsinstelling, of als deze geplant is in het kader van de herplantplicht zoals genoemd in artikel 9. In het geldende bestemmingsplan is ook geen omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het rooien van houtgewas. De bestaande houtwal wordt niet gekapt. Een APV-toets is daarmee niet aan de orde.

4.10.2 DOORWERKING

Soortenbescherming

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat beschermde dier- en plantsoorten worden verontrust. Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid beschermde soorten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport behorend bij deze quickscan is in de bijlage van deze toelichting gevoegd.

Op grond van de mogelijke effecten die op kunnen treden ten gevolge van de ingreep blijkt dat deze niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen of de onderhavige ontwikkeling stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden, is het mogelijke projecteffect berekend door middel van AERIUS Calculator. De berekening is in de bijlage gevoegd. Als gevolg van deze berekening wordt geconcludeerd dat de onderhavige woningbouwontwikkeling geen significante stikstofdepositie veroorzaakt. De ingreep heeft geen significant negatief effect op gebieden welke onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Bescherming houtopstanden

De aanwezige houtopstand aan de westzijde van het plangebied is onderdeel van de landschappelijke inpassing van het plan en blijft behouden.

4.11 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's voor omwonenden van grootschalige veehouderijen zijn onderwerp van maatschappelijke discussies. Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan als gevolg van de exploitatie van een veehouderij, is dit een van de aspecten die in de voorbereiding op een ruimtelijke ontwikkeling in of nabij het buitengebied beschouwd dient te worden. Een verhoogd risico voor de volksgezondheid kan spelen bij de ontwikkeling of uitbreiding van een veehouderij, maar ook bij de realisatie van een nieuwe gevoelige bestemming. In die gevallen is de zogenaamde 'omgekeerde werking' aan de orde.



Geitenhouderijen

Het RIVM heeft onderzoek gedaan naar de gezondheid van omwonenden van veehouderijen. De conclusie van dit onderzoek luidt dat rond geitenhouderijen longontstekingen vaker voorkomen vergeleken met andere veehouderijen. In het onderzoek werd een verhoogde kans op een longontsteking van 29% gemeten voor mensen die rondom een geitenhouderij wonen tot een afstand van 1,5 tot 2 kilometer vergeleken met mensen zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning. De oorzaak van deze verhoogde kans is onbekend. Uit voorzorg is een bouwstop voor geitenhouderijen ingesteld. In de omgeving het plangebied bevinden zich binnen 2 kilometer geen geitenhouderijen.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

Middels de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' wordt een aanpak aangedragen hoe zorgvuldig en praktisch om te gaan met het aspect volksgezondheid bij de ontwikkeling van veehouderijen of het toepassen van de omgekeerde werking. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de volksgezondheid beoordeelt, of dat een GGD-advies noodzakelijk wordt geacht. Het onderhavige initiatief voldoet aan de wettelijke en gemeentelijke bepalingen die worden genoemd in de Wgv en de gemeentelijke geurverordening, Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bepalingen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant op het gebied van geur en fijnstof. In het stappenplan is een tabel weergegeven die minimale afstanden weergeeft van woon- en verblijfsruimten tot omliggende veehouderijen waarbinnen een GGD-advies nodig is. In de onderstaande tabel zijn deze minimale afstanden weergegeven in combinatie met de afstanden van de onderhavige planlocatie tot de dichtstbij gelegen geitenhouderij, pluimveebedrijf en overige veehouderij. Veehouderijen in de omgeving liggen op voldoende afstand van de planlocatie.

tabel 1. Afstandsnormen uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' in relatie tot de planlocatie.

	Norm	Afstand tot planlocatie (ca.)
Geitenhouderij	2 km	2,4 km
Pluimveebedrijf	1 km	1,9 km
Overige veehouderijen	250 m	540 meter

Er is geen sprake van locaties waar meerdere diersoorten gecombineerd worden gehouden, van mestbewerking als nevenactiviteit of van ongerustheid bij omwonenden over volksgezondheid. Door het bovengenoemde ontbreekt de noodzaak om de GGD om een advies te vragen.

Endotoxine

Uit verkennend onderzoek naar gezondheidseffecten bij omwonenden van veehouderijen is naar voren gekomen dat een te hoge blootstelling aan endotoxine negatieve gevolgen kan hebben voor de gezondheid van mensen. De Gezondheidsraad, een onafhankelijk wetenschappelijk adviesorgaan, heeft een advieswaarde voor de algemene bevolking afgeleid van 30 EU/m³ (endotoxinen units per kubieke meter lucht). In de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' is een beoordelingskader opgenomen. Hiermee kan aan de hand van fijnstof emissie worden geschat op welke afstand van een bedrijf de advieswaarde van 30 EU/m³ voor de concentratie endotoxine wordt overschreden. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die onder de invloedssfeer vallen van de endotoxine. Het planvoornemen is getoetst aan het Endotoxine toetsingskader 1.0; de advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt niet overschreden.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

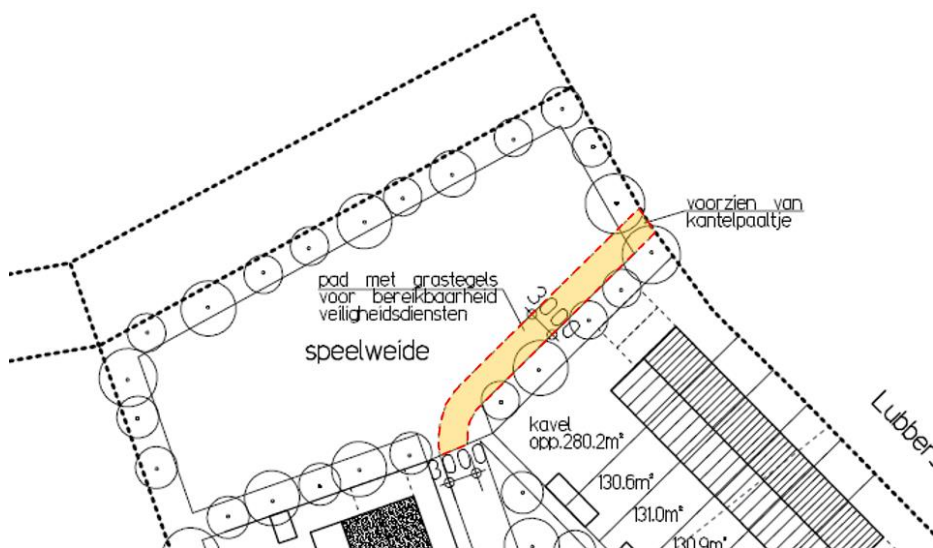
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen agrarisch bedrijf waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is dus binnen een afstand van 50 meter geen spuitzone aanwezig. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor dit plan.



Voor het realiseren van woningen zijn de gezondheidsrisico's in de omgeving van het plangebied beschouwd. Uit de beschouwing wordt geconcludeerd dat er geen gezondheidsrisico's bestaan op de planlocatie. Ten behoeve van het planvoornemen is er geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.12 Bereikbaarheid veiligheidsdiensten

Een adres dient via twee onafhankelijke routes te bereiken te zijn in verband met de mogelijkheid tot calamiteitenbestrijding. Als een locatie eenzijdig ontsloten is, zijn er geen uitwijkmogelijkheden voor hulpdiensten, als die enige ontsluitingsroute op een moment niet bruikbaar is. Dit betekent dat er in geval van calamiteiten, alternatieve routes moeten zijn voor de hulpdiensten. Daarom stelt de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen via een tweede route (die nergens samenvalt met de voorkeursroute) bereikbaar moet zijn. Het oorspronkelijke plan voldeed niet aan de kaders van de Veiligheidsregio, omdat er sprake was van een doodlopende straat. In overleg met de Veiligheidsregio is daarom een alternatieve ontsluitingsroute in het plangebied overeengekomen. Deze route is weergegeven in figuur 9. Deze alternatieve ontsluitingsroute verbindt het doodlopende deel van de beoogde straat met de Lubberstraat en wordt aangelegd als wandelpad met grastegels en een kantelpaaltje. Hierdoor ontstaat een lus en in het geval van een blokkade in de hoofdontsluiting, kunnen hulpdiensten de achterkant van het plangebied bereiken via dit wandelpad. De Veiligheidsregio heeft met deze oplossing ingestemd. Daarmee vormt het onderdeel Bereikbaarheid hulpdiensten geen belemmering voor het voorliggende plan. Deze vrije doorgang voor hulpdiensten is geborgd in de planregels van het bestemmingsplan.



figuur 9. Alternatieve ontsluiting (geel gemarkeerd) ten behoeve van calamiteitenbestrijding.

4.13 Water

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkeling. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een toelichting een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale waterbeleid is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). De RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Door middel van het RWP is beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en



bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het doel anders moet zijn; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in het RWP stelt. Doelen vanuit het RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Beleid waterschap

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en het bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

B-watgangen

Rond het plangebied liggen B-watgangen. Deze blijven in de huidige staat behouden, neerslaand hemelwater wordt geborgen in een wadi en dus niet in de nabij gelegen B-watgangen. Vanaf de wadi wordt een noodoverloop richting de aangrenzende B-watgang aangelegd.

Verhard oppervlak

Het verharde oppervlak in de toekomstige situatie is onder te verdelen in de openbare bestrating en de verharding op de kavels (inclusief bijgebouwen, parkeerplaatsen op eigen terrein en tuinverharding). De beoogde verhardingen zijn opgemeten en in het overzicht gezet in tabel 2.

tabel 2. Overzicht verhardingen in huidige en beoogde situatie.

Oppervlakken	Huidig (m ²)	Beoogd (m ²)
Verharding privé	0	2.907
Verharding openbaar	0	1.473
Onverhard	8.640	4.260
Totaal verhard	0	4.380

Het oppervlak van de openbare bestrating bedraagt 1.473 m², de oppervlakte van de verhardingen op de kavels bedraagt 2.907 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt in totaal ca. 4.380 m².



Omdat hemelwater niet op een drukriool geloosd mag worden moet al het hemelwater op eigen terrein verwerkt worden. Door de toename van het verhard oppervlak dient hemelwaterberging te worden gerealiseerd met een minimale capaciteit van 262,8 m³. De infiltratiecapaciteit van een voorziening betreft het gedeelte dat boven de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) ligt. Op de planlocatie betreft de GHG 60 – 80 cm en er is sprake van bodemtype ‘leemarm en zwaklemig fijnzand’. Dit bodemtype staat bekend als geschikt voor infiltratie.

De benodigde hemelwaterberging is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Aan de noordzijde van het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor hemelwaterberging in combinatie met spelen. De wadi is gedimensioneerd op 0,5 meter diep vanaf maaiveld met een talud van 1:3. Het oppervlak van de wadi is ca. 800 m² groot, met daarin een grondvlak van ca. 500 m². De voorgestelde oppervlakte heeft een bergingscapaciteit van ca. 350 m³. Deze bergingscapaciteit is ruimschoots voldoende om het neerslaand hemelwater op de planlocatie te kunnen bergen.

4.14 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere risicovolle stoffen dan aardgas en aardolieproducten.

Op de planlocatie en in de directe omgeving ervan zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het planvoornemen is aanvaardbaar vanuit het aspect kabels en leidingen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor twee aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het bestemmingsplan “Lubberstraat”, vastgesteld op 1 maart 2011. Het postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan en heeft als uitgangspunt dat de beoogde ontwikkeling planologisch wordt mogelijk gemaakt.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

5.3 Algemene toelichting regels

De regels in combinatie met de verbeelding bevatten juridisch bindende bepalingen over hoe de gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk ‘Inleidende regels’ wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd. In dit hoofdstuk is tevens vastgelegd hoe bij de toepassing van de regels van onderhavig bestemmingsplan moet worden gemeten.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk ‘Bestemmingsregels’ bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemming is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Tevens zijn er regels opgenomen over de mogelijkheden voor oprichting van gebouwen, bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd. In het vervolg wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’

In de regeling voor wonen, groen en verkeer is zoveel mogelijk aangesloten op de gebruiks- en bouw mogelijkheden die voor deze bestemmingen gelden in het moederplan “Lubberstraat”. De onderhavige herziening heeft met



name betrekking op de verbeelding die, in combinatie met de regels, een verruiming van het aantal woningen (met bijbehorende voorzieningen) op de planlocatie mogelijk maakt.

Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' wordt in de artikelen 'Antidubbelregel' en 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De 'Antidubbelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' worden regels beschreven omtrent ondergronds bouwen. In de 'Algemene gebruiksregels' zijn de algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. In de 'Algemene wijzigingsregels' zijn de mogelijkheden tot wijziging van het bestemmingsplan opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.



6 Uitvoerbaarheid en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling aan de Lubberstraat in Spoorдонк betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Oirschot. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin is opgenomen dat eventuele plan-schade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges en zijn er in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over o.a. bouw- en woonrijp maken en de aanleg van voorzieningen en de overdracht van openbaar gebied. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. Voor het in procedure brengen van het plan is een omgevingsdialoog opgezet, vanwege de geldende coronamaatregelen tijdens de voorbereiding van het voorliggende plan, is gekozen om deze omgevingsdialoog schriftelijk te doen.

Alle belanghebbenden (buurtbewoners) zijn aangeschreven waarbij informatie is gegeven over het initiatief met indicatieve ontwerpen, door middel van een reactieformulier zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om opmerkingen te geven en vragen te stellen. Naar aanleiding van de schriftelijke beantwoording van de opgestuurde vragen waren er nog onduidelijkheden, waarna de initiatiefnemer de vragen opnieuw één-op-één heeft beantwoord en de buurtbewoners heeft uitgenodigd voor een fysieke informatieavond. Diverse ingezonden reacties hebben betrekking op uiterlijke kenmerken, het aantal woningen en het verwachte verkeer. Vanuit privacyoverwegingen zijn de ingezonden reacties zonder namen verwerkt in een samenvattend verslag met beantwoording, dit verslag is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd.

De meeste suggesties en vragen hebben betrekking op de situering van de twee-kappers en rijwoningen ten opzichte van de Lubberstraat. Hierop is geantwoord dat bij het tot stand komen van het huidige ontwerp, diverse indelingen zijn uitgetekend en afgewogen. Bij de afweging hebben voorwaarden uit de "Gebiedsvisie Lubberstraat Spoorдонк" een rol gespeeld, alsmede eisen met betrekking tot zichtlijnen, de inpassing van groen, verkeers- en speelveiligheid en parkeren. Na het doorlopen van deze integrale afweging zijn de initiatiefnemer en de gemeente overeengekomen dat de beoogde indeling, de meest gewenste indeling is.

Opmerkingen die tijdens de informatieavond zijn gemaakt over de esthetische kenmerken van het plan, zullen zoveel mogelijk worden meegenomen in de verdere uitwerking van de ontwerpen van zowel de woningen als van de openbare ruimte. In een separate bijlage is het verslag gevoegd van de informatieavond die heeft plaatsgevonden.

Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt de gelegenheid tot zienswijzen en beroep geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedures.

6.3 Procedure

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap.



Provincie Noord-Brabant

Ten behoeve van het wettelijk vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is het onderhavige ruimtelijk plan door middel van een digitaal formulier bij de provincie aangemeld. In het formulier is namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Oirschot bevestigd dat het onderhavige initiatief een stedelijke ontwikkeling betreft in bestaand stedelijk gebied voor de nieuwbouw van woningen die passen binnen de in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) gemaakte afspraken. Er is geen aanduiding van toepassing die nadere regels stelt aan de ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing. Het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan hiermee als afgerond worden beschouwd.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft de initiatiefnemer in de vooroverlegfase onder andere verzocht om de berekening van hemelwaterbergingsopgave opnieuw te maken en heeft suggesties gedaan om het hemelwater op een andere manier te bergen. De berekening van de opgave en de wijze van bergen is naar aanleiding van deze suggesties gewijzigd.

Procedureverloop

Indien nodig dient overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Na het vooroverleg kan de gemeente ervoor kiezen het plan als voorontwerp ter inzage te leggen voor inspraak. Dit extra inzagemoment is wettelijk niet voorgeschreven en berust derhalve op gemeentelijke beleidsvrijheid.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7 Conclusie

Het onderhavige initiatief om 20 woningen te realiseren is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. De planlocatie beschikt in de toekomstige situatie over woonbestemmingen waardoor de projectlocatie is getoetst aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.