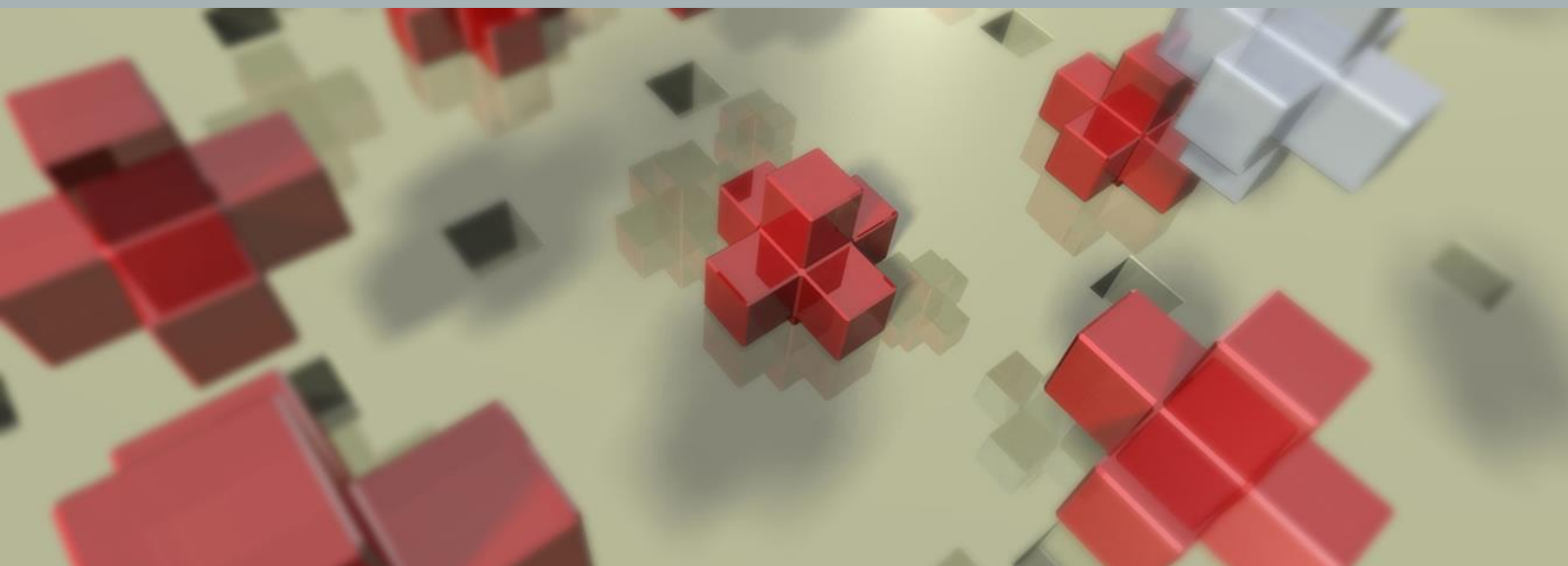


Bestemmingsplan
'Lubberstraat ongenummerd'

Gemeente Oirschot

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Lubberstraat ongenummerd'

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	209x00762_5
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0823.BPSPLUBBERSTRONG-VAST
Datum:	4 januari 2021
Projectteam BRO:	DvG, NvdH, JR
Concept:	juni 2018
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	augustus 2020
Vaststelling:	15 december 2020
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	7
3. Beleidskaders	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING	16
4.1 Inleiding	16
4.2 M.e.r.-beoordeling	16
4.3 Natuurbescherming	17
4.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden	18
4.5 Waterparagraaf	21
4.6 Bodem	26
4.7 Bedrijven en milieuzonering	26
4.8 Akoestiek	28
4.9 Verkeer en parkeren	29
4.10 Luchtkwaliteit	30
4.11 Geurhinder	30
4.12 Externe veiligheid	32
4.13 Volksgezondheid	33
5. JURIDISCHE PLANOPZET	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Systematiek	34

6. UITVOERBAARHEID	37
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1.1 Ontwerp	37
6.1.2 Vaststelling	37
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	38

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Formulier historische toets
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Sinds medio 2011 is de gemeente Oirschot bezig met het uit- en inbreiden van Spoordonk aan de zuidoostzijde van de kern. Met het bestemmingsplan “Lubberstraat Fase II” uit 2016 is de meest recente uitbreiding van de kern mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding is nu in aanbouw en grenst direct aan de westzijde van het perceel K 890. Het perceel K 890 is momenteel in gebruik als weide en vanuit de omliggende planvorming is het logisch het onbebouwde perceel in te zetten voor woningbouw als ruimtelijke afronding van de woningbouw in het gebied. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel K 890 aan de Lubberstraat te Spoordonk en voornemens het perceel te ontwikkelen als woonperceel en daarmee aan te sluiten bij de grotere achterliggende woningbouwontwikkeling in Spoordonk.

Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit een woonboerderij, in de vorm van een krukgevelboerderij, waarbinnen 6 wooneenheden worden gerealiseerd. Hierdoor wordt ingespeeld op het tekort aan woningen voor starters en senioren in Spoordonk. Het perceel is reeds bestemd als ‘Wonen’, echter een bouwvlak ontbreekt. Het is daar niet mogelijk om woningen te realiseren. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, om aan te tonen dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel K 890 aan de Lubberstraat te Spoordonk en heeft een oppervlakte van 1.038 m². De Lubberstraat is een oud bebouwingslint wat naar het buitengebied van de kern Spoordonk leidt. Ten westen van het plangebied is momenteel een nieuwe woonwijk in ontwikkeling die onder andere wordt ontsloten via de Lubberstraat.

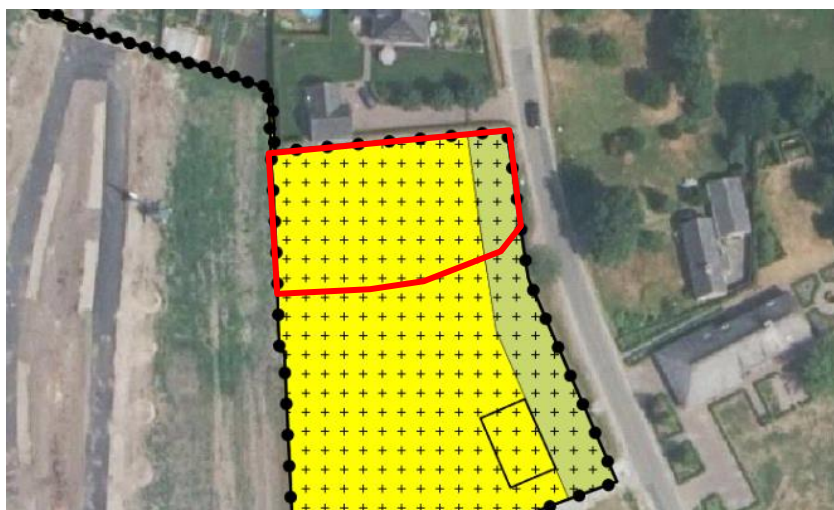
Op afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld met daarop de ligging van het plangebied in de nabije omgeving.



Figuur 1.1 ligging en begrenzing plangebied. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Eerste Herziening Lubberstraat' van de gemeente Oirschot het geldende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied (zie figuur 1.2) heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functie wonen met bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak gerealiseerd mag worden. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bedoeld voor tuinen en erven die bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen behoren. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' beschermt mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Binnen het plangebied ontbreekt een bouwvlak. Het is derhalve niet toegestaan de krukgevelboerderij (hoofdgebouw) op te richten. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijn-

de haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De Lubberstraat is de oude verbindingsweg tussen Spoordonk en Middelbeers. Het is een geasfalteerde weg aan de rand van de bebouwde kom van de kern Spoordonk. De weg slingert en heeft een zeer ruim profiel. Het landelijke karakter van deze straat wordt gewaardborgd door groene bermen met sloten en diepe voortuinen. Aan de Lubberstraat staat hoofdzakelijk bebouwing met een woonfunctie, soms in voormalige agrarische bebouwing. Deze landelijke straat vormt de schakel tussen het dorp en landelijke gebied wat zich kenmerkt door een relatief grote stedenbouwkundige en architectonische verscheidenheid van woningen met in hoofdopzet één bouwlaag met kap, relatief grote percelen met afstand tussen de woningen en soms doorzichten. Aan de Lubberstraat zijn woningen afwisselend haaks en parallel aan de weg gepositioneerd.

De zuidoostelijke dorpsrand van spoordonk is sterk in ontwikkeling. Dit gebied is de uitbreidingslocatie van Spoordonk en in het kader van de plannen 'Lubberstraat fase I' en 'Lubberstraat fase II' worden er vele woningen gerealiseerd. In het plan 'Lubberstraat fase II' worden direct achter het plangebied 30 woningen gerealiseerd. Er worden verschillende woningtypes gebouwd waaronder rijwoningen, twee- en drie-onder-één-kap-woningen en vrijstaanden. De woningen hebben één laag met een variërende goothoogte tussen de 3,5m tot 4,5m, en een nokhoogte van maximaal 9m. Vanuit het plangebied is er direct zicht op de achterzijde van de nieuwe woningen.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als weide en onbebouwd. Aan de zuid en oostzijde is een watergang aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten aan de Lubberstraat.

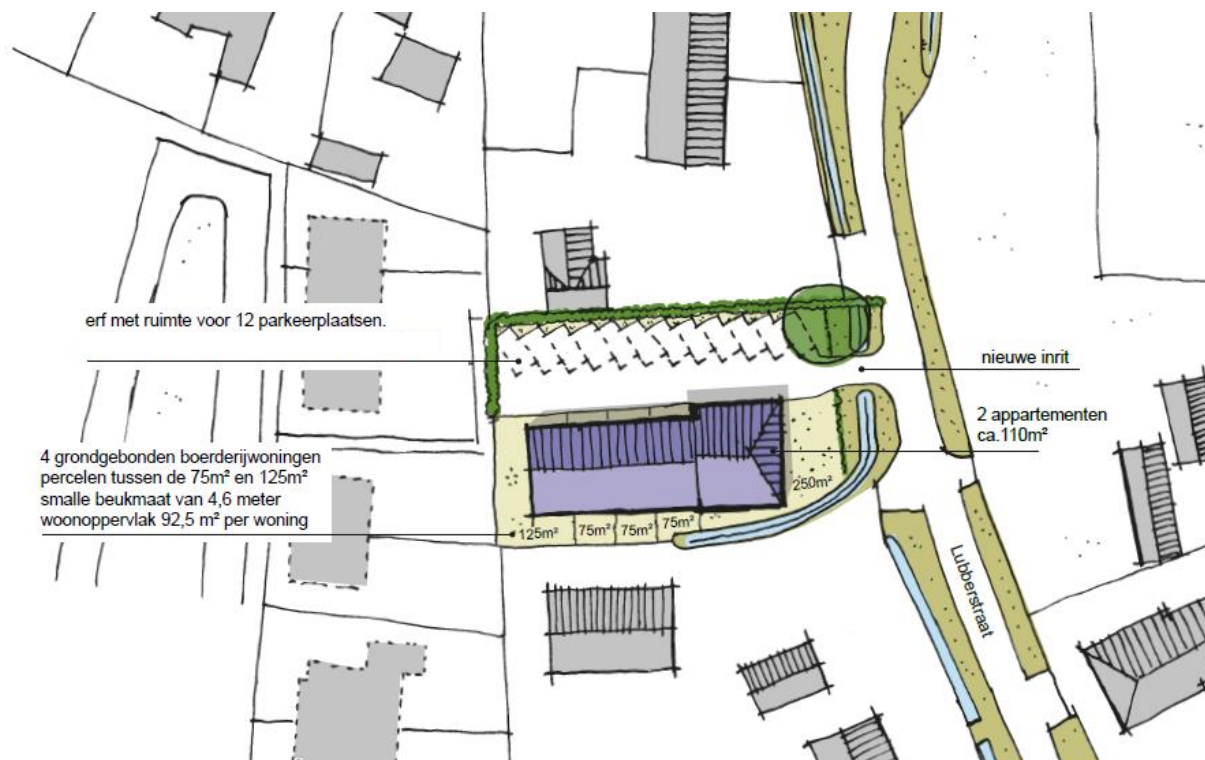
2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens een hoofgebouw in het plangebied te ontwikkelen en daar 6 wooneenheden in te realiseren. Het hoofdgebouw wordt als krukhuysboerderij ontwikkeld. Deze 6 'kleine' woningen zijn bij uitstek geschikt voor een combinatie van starters en ouderen. Uitgangspunt is dat de woningen verhuurd zullen worden. De twee doelgroepen kunnen elkaar ondersteunen in huishoudelijke en sociale zaken.

Een krukhuysboerderij sluit goed aan bij de ruimtelijke karakteristiek van de Lubberstraat. Het is een boerderijtype wat oorspronkelijk in de omgeving voorkomt met in het voorhuis een woonfunctie en het achterhuis de bedrijfsfunctie. Het gebouw vormt een passende invulling van een onbebouwd perceel in het oude bebouwingslint van de Lubberstraat.

De krukhuysboerderij bestaat uit één laag met een schilddak en de nokrichting haaks op de Lubberstraat, passend in de bestaande ritmiek van haaks- en parallelle bebouwing aan het lint. De massa is herkenbaar als een eenheid waarbij het voorhuis de hoofdmassa vormt en breder en hoger is als het

achterhuis. De goothoogte van het hoofdgebouw wordt maximaal 4 meter en de goothoogte verspringt van maximaal 9,5 meter voor het voorste gedeelte naar maximaal 8,5 meter voor het achterste gedeelte. Deze maatvoering sluit aan bij de omliggende woningen en nieuwbouw. Om de karakteristieke vorm van een krukgevelboerderij te waarborgen is het verschil in nokhoogte tussen het voorste- en achterste gedeelte van het gebouw altijd minimaal 1 meter.



Figuur 2.2 Weergave toekomstige situatie van het plangebied

De rooilijn ligt op ruime afstand van de weg, zodat de er met een groene ruimte voor de boerderij aansluiting wordt gevonden bij de voortuinen van de belendende percelen. In het voorhuis worden twee wooneenheden gerealiseerd en in het achterhuis vier wooneenheden. De bestaande inrit wordt als toegang tot het plangebied gebruikt waar tevens 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Figuur 2.2 geeft een weergave van de toekomstige situatie.

Gebiedsvisie riolering en openbaar gebied

In het gebied spelen meerdere initiatieven. Het college heeft in augustus 2019 een gebiedsvisie voor de herinrichting van het openbaar gebied en riolering rondom de Lubberstraat vastgesteld. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de ontsluitingen, bermen, rioolaansluitingen etc. Aan de ontwikkelende partijen in dit gebied wordt in het kader van de gebiedsvisie een bijdrage gevraagd voor de bekostiging van deze ingrepen.

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toets van het plan aan de verschillende beleidsdocumenten beschreven. Als eerste wordt het plan getoetst aan de landelijke regels, vervolgens zijn de provinciale randvoorwaarden beschreven en hoe het plan zich daartoe verhoudt en tenslotte is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behorend onder de voornaamste drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale Hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen.

Doorwerking plangebied

Het project behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake nieuwbouwwoningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling

wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van in totaal 6 wooneenheden. Volgens de jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast voorziet het planvoornemen in de woningbehoefte binnen de gemeente Oirschot (zie ook paragraaf 3.3 Provinciaal beleid en paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid) en is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan is geheel in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?’

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen vindt er inbreiding plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de nieuwe woningen wordt er ingespeeld op het toekomstbestendig maken van de kern Spoorдонк. Met onderhavig bestemmingsplan wordt woningbouw in de structuur Bestaand stedelijk gebied – kernen in Landelijk gebied mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van 6 wooneenheden bedoeld voor senioren en starters in een dorpskern. Hiermee wordt voorzien in de actuele kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte en wordt de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde gebracht. De ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Kwaliteit van Brabant.

Interim Omgevingsverordening Ruimte

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de



Figuur 3.1 Uitsnede Interim Omgevingsverordening (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De planlocatie waar de woningen worden opgericht is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijk gebied' en 'landelijke kern'. Onderstaand artikel uit de Interim Omgevingsverordening is van toepassing.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 - Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 - Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Een substantieel deel van de woningbouwopgave dient in bestaand stedelijk gebied opgevangen te worden. Daar liggen belangrijke herstructurerings- en inbreidingsopgaven. In dit geval worden binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied in één hoofdgebouw (krukgevelboerderij) in totaal 6 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Hiermee voorziet het bestemmingsplan in een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en de woningen maken deel uit van de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw van gemeente Oirschot. De ontwikkeling van onderhavig initiatief past binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte.

De Interim Omgevingsverordening bepaalt dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, dit staat beschreven in de laddertoets, paragraaf 3.1.3. Daarnaast dient het een duurzame stedelijke ontwikkeling te zijn die een goede omgevingskwaliteit bevordert met een veilige en gezonde leefomgeving. Voor wat betreft het plan bijdraagt aan duurzaamheid, een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 4 'Planbeschrijving' en hoofdstuk 5 'Milieuhygiënische en planologische aspecten'.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oirschot

Op 6 september 2017 is de Omgevingsvisie vastgesteld, deze visie heeft de Toekomstvisie 2030 en de StructuurvisiePlus vervangen.

Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De omgevingsvisie voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De woningmarkt in Oirschot is redelijk in evenwicht en heeft kwaliteit. Ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving wil de gemeente het volgende bereiken:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpsse structuur te bewaren;
- 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;
- 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;
- 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;

Doorwerking plangebied

Onderhavig indicatief voorziet in de ontwikkeling van 6 woningen op een inbreidingslocatie in de kern Spoordonk. De wooneenheden zijn bedoeld voor starters en ouderen in Spoordonk waardoor het planvoornemen voorziet in een behoefte naar woningen voor deze doelgroepen. Het planvoornemen draagt daardoor bij aan een passende en toekomstbestendige woningvoorraad en de vitaliteit van de kern. Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie.

De Nieuwe Woonvisie 2016

De Nieuwe Woonvisie volgt de Woonvisie 2009-2013 van gemeente Oirschot op. In De Nieuwe Woonvisie staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. De gemeentelijke woonvisie heeft het

doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot en om het aantal inwoners te behouden of eventueel uit te breiden.

De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Uitbreiding van de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen
 - Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
 - 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
 - Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
 - Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van een kurkgevelboerderij mogelijk waarbinnen 6 verhuurbare wooneenheden voor starters en ouderen onder één dak zijn voorzien. Ouderen hebben behoefte aan een nieuwe zelfstandige woonsituatie met structureel meer contacten dan ze in de bestaande woonvormen aangeboden krijgen. De twee doelgroepen kunnen elkaar ondersteunen in huishoudelijke en sociale zaken, wat tot een wisselwerking tussen beide doelgroepen zal leiden. Het planvoornemen past daardoor geheel binnen de Nieuwe Woonvisie: er is sprake van sociale woningbouw, levensloopbestendige woningen en betaalbare en kleine huurwoningen.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan worden 6 extra wooneenheden ten opzichte van de bestaande situatie mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval zijn de ontwikkeling van 6 wooneenheden in één hoofdbouw in een gebied dat grotendeels is ontwikkeld als woongebied (of in ontwikkeling is). Daar komt bij dat er naast deze wooneenheden geen andere voorzieningen worden aangelegd. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Dit maakt dat de bouw van het hoofgebouw met de wooneenheden in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het kader van de beoogde ontwikkeling (realisatie nieuw hoofdbouw) is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden². Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse Vennen", bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een hoofdbouw met 6 wooneenheden betreft in combinatie met de afstand tot het gebied is een significante toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs uitgesloten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN, in de provincie Noord-Brabant wordt dit NNB genoemd, ligt ongeveer 500 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNB niet worden aangetast.

Tevens zijn er geen (onderdelen van) houtopstanden binnen het plangebied aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

² Quickscan flora en fauna Lubberstraat te Spoordonk, BRO, kenmerk P00431, d.d. 16 mei 2018

Soortbescherming

Op het terrein is geen bebouwing aanwezig. Hierdoor kunnen broedlocaties van soorten als kerkuil, steenuil, huismus en gierzwaluw worden uitgesloten. Als foerageergebied voor een soort als steenuil is het plangebied in de huidige staat niet optimaal, gezien het weilandje niet vaak genoeg kort wordt gehouden door maaien of begrazing, gezien het hoge gras. Het is echter niet uitgesloten dat het perceel wel deel uitmaakt van het foerageergebied van de steenuil, daar deze in de directe omgeving wel voorkomt. De ruigte trekt enerzijds wel prooidieren aan, maar anderzijds geeft het hoge gras ook dusdanig veel dekking dat het voor een kleine uil als de steenuil lastiger is om hier een prooi te vangen, en is deze hier vooral afhankelijk van de kortere vegetatiedelen binnen het perceel. Gezien het relatief grote aanbod aan (kleinschalige) begraasde weides en ruïntuinen met gazon en fruitbomen, zal het plangebied redelijkerwijs niet van essentieel belang zijn voor het behoud van de steenuil in de directe omgeving.

Er worden bij de uitvoer van de plannen geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt. De werkzaamheden zullen geen effect hebben op potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook is er geen sprake van het aantasten van (essentieel) foerageergebied en/of vliegroutes, er is geen essentieel foerageergebied aanwezig en er worden geen lijnvormige elementen verlicht, doorbroken of verwijderd.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen. Verder zijn geen negatieve effecten te verwachten op andere beschermde soorten vaatplanten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermde soorten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van

objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de Lubberstraat een lijn van redelijk hoge waarden is. Kenmerkend voor de Lubberstraat is de relatief grote stedenbouwkundige en architectonische verscheidenheid van woningen die afwisselend haaks en parallel aan de weg gepositioneerd. De voorgenomen ontwikkeling draagt vanwege de massa die haaks op de weg wordt gepositioneerd bij aan het afwisselende beeld. De hoofdmassa wordt in de vorm van een krukhuisboerderij gerealiseerd. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt niet de indruk gewekt van een historische boerderij maar de typologie (kurhuis) verwijst naar een boerderij-vorm met eigentijdse architectuur/detaillering.

Het plangebied is ook gelegen in regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Door dat sprake is van kleinschalige woningbouwontwikkeling in de kern worden de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmerd.

Archeologie

De gemeente Oirschot haar archeologiebeleid vertaald in dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Wanneer sprake is van bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m moet een archeologisch onderzoek aantonen dat er geen archeologische waarden worden geschaad. In dit geval is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m. Derhalve is door Aeres Milieu een verkennend archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische aarden binnen het plangebied te bepalen³.

Het plangebied ligt aan de Lubberstraat, gelegen tussen de van oorsprong laatmiddeleeuwse kernen van Spoordonk in het noordwesten en Oirschot in het zuidoosten. Op historische kaarten sinds ten minste het begin van de 19e eeuw staan meerdere bebouwingen aan deze straat aangegeven. Het plangebied zelf was onbebouwd en grotendeels als bouwland en weiland in gebruik. De omringende percelen waren respectievelijk als tuin, bouwland en weiland in gebruik. Grenzend aan de noordzijde van het plangebied, lag een perceel met bebouwing. Het ging om een huis en schuurtje. In de tweede helft van de 20e eeuw is het plangebied (deels) bebouwd. In 1983 is deze bebouwing weer verdwenen en is het perceel als weiland in gebruik tot op heden.

³ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Lubberstraat Spoordonk, Aeres Milieu, kenmerk AM18217, d.d. 19 juni 2018

De aardewerkresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd die in de omgeving zijn aangetroffen, zijn via bemesting opgebracht en geven zodoende geen aanwijzing voor bewoning uit deze perioden. In 2017 heeft BAAC op een aangrenzend perceel structuren van bewoning daterend uit de late middeleeuwen opgegraven. Op basis hiervan geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Het uitgevoerde booronderzoek toont aan dat de verwachte ankergronden met esdek, zoals beschreven in het bureauonderzoek, aanwezig zijn in het plangebied. In eerste instantie was aanbevolen om het vervolgonderzoek in beperkte omvang te laten plaatsvinden. Mogelijk kan worden gekozen om archeologievriendelijk te bouwen. Dat wil zeggen het terrein ter plaatse van de te bouwen krukboerderij op te hogen zodat de mogelijk aanwezige resten onaantast blijven. In dat geval worden geen resten geraakt en is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig.

Op basis van nieuwe gegevens, is ervoor gekozen om dit advies bij te stellen en een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuf met doorstart naar opgraving danwel in de vorm van het ontgraven van de bouwput als zijnde een opgraving (overgenomen uit: Advies Archeologische Monumentenzorg 2018 – nr. 120, Beoordeling van een archeologisch rapport d.d. 30-7-2018). Wellicht zijn er nog structuren aanwezig in de ondergrond die horen bij het middeleeuws woonerf aangetroffen in het onderzoek van BAAC. Door de resultaten van archeologisch onderzoek van beide percelen te combineren, kan het grootste inzicht worden verworven in de historische ontwikkeling van het hier aanwezige cultuurlandschap.

Dit advies is gecontroleerd en beoordeeld door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Oirschot. Het is noodzakelijk om in die delen van het plangebied waar bodemingrepen dieper dan 30 cm gepland staan of met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.0/4.1, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Oirschot) om hiermee grip te krijgen op mogelijk aanwezige archeologische waarden, maar ook om inzicht te krijgen in de historische ontwikkeling van het hier aanwezige cultuurlandschap. Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. Het vervolgonderzoek wordt met de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten aangeleverd. In dit bestemmingsplan is daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De archeologische waarden worden daardoor juridisch-planologisch beschermd. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterplan gemeente Oirschot en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Meestal is een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m², zoals het plangebied, geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie.

Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk een Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.

- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Gemeentelijk Rioleringsplan Oirschot

In het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan van Oirschot (vGRP) 2015-2019 staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

Dit beleidsplan sorteert voor op een tweetal ontwikkelingen die invloed hebben op de leefbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid en de gezondheid van de inwoners. Dit zijn het veranderende klimaat (wateroverlast) en het actief betrekken van de inwoners conform de participatiewetgeving. In 2035 wil Oirschot klimaatbestendig zijn. Hemelwater veroorzaakt dan geen schade meer aan particulier eigendom. De gemeente streeft –waar mogelijk – naar infiltratie van hemelwater. Hierdoor wordt aangesloten op de oorspronkelijke en natuurlijke afvoer van water in Oirschot. Dit is duurzaam en robuuster.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in de kern Spoordonk. Het plangebied is thans volledig onverhard en aan de oostzijde en gedeeltelijk de zuidzijde begrenst door een waterloop.

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt op ca. 12,6 m +NAP west tot ca. 12,3 m +NAP oost. De Lubberstraat ligt op ca. 12,6 m +NAP. Op de bodemkaart is het plangebied gesitueerd in hoge zwarte enkeerdgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand voor (code zEZ21 VI). Het plangebied geldt voorts als gebied waar geen kwel voor komt. Ter plaatse geldt een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 50-60 cm –mv (ca. 12,0-12,1 m +NAP) vindt voornamelijk in de winter of bij piekbuien afvoer plaats via de greppels en B-watgang in zuidelijke richting (slootbodemplaat op ca. 12 m +NAP).

Het bouwpeil van de nieuwbouw dient op 12,8-12,9 m +NAP te liggen. Het maaiveld dient aflopend van het pand naar de parkeerplaatsen en de greppel aangelegd te worden (lichte ophoging van het perceel benodigd).

Ter plaatse wil men zuidelijk een nieuwbouw realiseren met noordelijk bijhorende parkeerplaatsen. De inrit wordt opgeschoven in zuidelijke richting (nieuwe duiker minimaal 300 mm doorsnede). De bestaande afvoer blijft zo mogelijk. De bestaande afvoer door de noordelijke greppel en doorgang in de B-watgang dient tevens mogelijk te blijven (onder- of bovengronds, e.v. in combinatie met een retentievoorziening).

De lokale infiltratiesnelheid is niet bekend. Derhalve is alleen gekeken naar de mogelijke waterberging in relatie met de hogere grondwaterstand. Door de huidige planopzet kan de C-watgang moeilijk verbreed worden op eigen perceel (smal).

Voor de verwerking allereerst uitgegaan van bijkomend oppervlaktewater ten oosten op het perceel. De opgenomen verbreding van de oostelijke B-watgang op eigen perceel met aanleg van zuidelijk een V-stuw voor de overloop in zuidelijke richting garandeert berging en doorstroming. De aanleg dient in overleg met waterschap plaats te vinden (minstens meldingsplichtig). De bestaande B-watgang (38 m²) kan vergroot worden naar ca. 76 m² in het bestaande ontwerp. Dit resulteert zonder de inrit in een extra waterberging op van ca. 23 m³.

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor woningbouwontwikkeling. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot de grondwaterspiegel) is kleiner dan de over het algemeen aanbevolen 70 centimeter. Voor het bepalen van het bouwpeil, kruipruimtes, kelders e.d. moet hiermee rekening worden gehouden.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een bo-ringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

Momenteel is noordelijk een afvoergoot (smal, ca. 30 cm diep) nabij de bestaande inrit en zuidelijk een droogvallende greppel aanwezig. Oostelijk nabij de Lubberstraat ligt B-watgang BED0-1201_H01.

Deze waterloop is in beheer bij waterschap De Dommel. Beide andere watgangen/greppels zijn niet op de Legger aangeduid en is daardoor een C-watgang. Deze sluit ter hoogte van de hoek van het plangebied aan op de B-watgang.

Keurbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het waterschap De Dommel. Op basis van de Keur geldt derhalve geen gebiedsbescherming voor dit plangebied.



Figuur 4.1: Uitsnede Legger Waterschap de Dommel

Riolering

De bestaande woningen aan de Lubberstraat zijn in de huidige situatie, voor wat betreft de vuilwaterafvoer, aangesloten op de riolering van de gemeente Oirschot. In het gebied spelen meerdere initiatieven. De gemeente heeft een gebiedsvisie voor de herinrichting van het openbaar gebied en riolering rondom de Lubberstraat vastgesteld (augustus 2019). Hierbij wordt onder andere gekeken naar de ontsluitingen, bermen, rioolaansluitingen etc. Aan de ontwikkelende partijen in dit gebied wordt in het kader van de gebiedsvisie een bijdrage gevraagd voor de bekostiging van deze ingrepen. De toekomstige rioolaansluiting wordt gerealiseerd conform de eisen/uitgangspunten die zijn opgenomen in deze gebiedsvisie.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd (akkerland). Het hemelwater infiltreert in de bodem en stroomt gedeeltelijk af naar de aanwezige C-watgang aan de zuidzijde van het plangebied. De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van één gebouw met 6 wooneenheden met daarbij behorende bijgebouwen en erfverhardingen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in ieder geval de parkeerplaatsen worden voorzien van een halfverharding

- Beoogde hoofdbebouwing circa 310 m²
- Beoogde erfverharding circa 350 m², waarvan 170 m² parkeren (schatting)
circa 660 m²

De toename van verhard oppervlak blijft ruim onder de in artikel 15 bepaalde 2.000m². Hierdoor wordt door het Waterschap vrijstelling verleend van het verbod bedoeld in artikel 3.6. Voor de nieuwbouwontwikkeling is vanuit het gemeentelijk beleid de aanleg van hemelwatercompensatie wel vereist. Voor het totaal bijkomend verhard oppervlak dient in totaal ca. (660 m² x 60 mm=) 39,6 m³ verwerkt (geïnfiltreerd/ geborgen) te worden. Hierdoor wordt ter plaatse een bui van T=10 verwerkt. Opgemerkt wordt dat het toekomstig verhard oppervlak ruim is ingeschat. Een gedeelte van de inrit/erfverharding kan verminderd worden door o.a. het gebruik van een halfverharding (zoals grind) of grasdallen.

Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. De hemelwaterretentie zal op twee manieren ingepast worden op het perceel waarbij het dakwater rechtstreeks kan afstromen naar de B-watgang. De overige verharding wordt ter plaatse van de parkeervakken verwerkt. Ter compensatie van de bijkomende afvoer zal de bestaande oppervlaktewater (B-watgang) verbreed worden van 38 m² naar ca. 76 m². Met de aanleg van een V-stuw zuidelijk garandeert dit berging en doorstroming in zuidelijke richting. De uiteindelijke aanleg dient ten tijde met waterschap afgestemd te worden (meldingsplichtig). Zonder de duiker onder de oprit (bestaande duiker wordt verplaatst) resulteert dit in een extra waterberging van ca. 23 m³.

De resterende hoeveelheid van ca. 16,6 m³ wordt noordelijk ter plaatse van het parkeerterrein ingepast. De oprijbaan kan geheel verhard worden en afstromen naar de parkeervakken welke voorzien worden van een waterpasserende bestrating met een ondergelegen grind- of lavakoffer. Water zakt door de open groeven naar de ondergelegen een grind/lavakoffer (grof materiaal) waarin de resterende waterberging gerealiseerd wordt. Met een oppervlak van ca. 185 m² en een grof pakket met een open ruimte van ca. 40% volstaat een kofferdikte van ca. 25-30 cm voor de resterende waterberging. In plaats van grind kan ook steenwol toegepast worden (meer holle ruimte en zeer draagkrachtig). Overloop uit deze voorziening kan oppervlakkig of middels een drain met overloopput naar de B-watgang aangelegd worden.

Opgemerkt wordt dat een en ander bepaald is op basis van de huidige concepttekening. De uiteindelijke hemelwatervoorziening ten behoeve van de verhardingstoename wordt ten tijde in de bouwtekening opgenomen.

Door deze verwerkingswijzen wordt al het verhard oppervlak op eigen terrein gecompenseerd en is door het planvoornemen geen wateroverlast te verwachten.

Verwerken vuilwater (afvalwater)

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Vuilwater dient daarvoor op de perceelsgrens te worden aangeboden. Voor alle nieuwe panden dient een aanvraag te worden ingediend voor rioolaansluitingen.

Waterkwaliteit

Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Conclusie

Het initiatief stuit niet op waterbelangen. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plangebied is reeds bestemd als "Wonen" waardoor de toekomstige functie niet gevoeliger wordt. De bodemkwaliteit hoeft dan ook niet onderzocht te worden. Initiatiefnemer heeft wel het formulier 'Historische toets ten behoeve van 'vrijstelling bodemonderzoek' van de omgevingsdienst Brabant-Noord ingevuld. Hieruit wordt geconcludeerd dat het plangebied niet verdacht is voor bodemverontreiniging. Het formulier is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering

wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten (Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voorts wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende gebiedstypen: rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied enerzijds en gemengd gebied anderzijds. De richtafstanden gaan uit van eerstgenoemd gebiedstype. Indien er sprake is van 'gemengd gebied' mag echter één afstandsstap worden teruggeschakeld.

Doorwerking plangebied

De directe omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen en kan zodoende worden aangemerkt als rustige woonwijk. De dichtstbijzijnde inrichtingen zijn gelegen aan de Spoordonkseweg 82a en Spoordonkseweg 85.

Spoordonkseweg 82a

Op dit perceel is een nutsvoorziening aanwezig. Dit zijn voorzieningen voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gemalen, zendmasten en gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwen. Dit type inrichting heeft maximaal milieucategorie 2, met een bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand van de beoogde bebouwing in het plangebied tot de perceelsgrens van de inrichting is ca. 80 meter. Er is daarmee geen sprake van een belemmering voor deze inrichting.

Spoordonkseweg 85

Aan de Spoordonkseweg 85 is detailhandel toegestaan. Detailhandel heeft maximaal milieucategorie 2, met een bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand van de beoogde bebouwing in het plangebied tot de perceelsgrens van de inrichting is ca. 95 meter. Er is daarmee geen sprake van een belemmering voor deze inrichting.

Spuitzones

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 directe omgeving van het plangebied zijn geen gronden aanwezig waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen milieucontouren over de te ontwikkelen woningen zijn gelegen. Het onderhavige plan zelf bevat eveneens geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. Het plan is in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel.

4.8 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het onderhavige plan wordt een hoofdgebouw met 6 wooneenheden gerealiseerd. Dit zijn gevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Spoor-donkseweg en de Lubberstraat waardoor een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï van deze wegen noodzakelijk is. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. Het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Ten gevolge van wegverkeer op de Spoordonkseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden. Ten gevolge van wegverkeer op de Lubberstraat wordt de voorkeursgrenswaarde op 6 waarneempunten wel overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt nergens in het plangebied overschreden.

Verschillende geluid reducerende maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan het gebouw brengen bezwaren van landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige aard. Daarnaast is er geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Er kan daarom door het college van burgemeester en wethouders van Oirschot een hogere toelaatbare waarde worden vastgesteld, die voorafgaand of gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet plaatsvinden. De gecumuleerde gevelbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Dit betekent dat een nader onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk is om aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit onderzoek wordt aangeleverd bij het aanvragen van de omgevingsvergun-

⁴ Akoestisch onderzoek Lubberstraat Oirschot, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 26 juni 2020, referentie: 20180645/C01/TO

ning voor de activiteit bouwen. Eventuele maatregelen aan de gevel of aan de te openen delen worden verwerkt in de bouwtekeningen.

Industrielawaai

In paragraaf 4.7 is de afstand van het plangebied tot omliggende bedrijven in beeld gebracht. De afstand tot de dichtstbijzijnde inrichting (milieucategorie 2) is ca. 80 meter. Er is daardoor geen sprake van hinder, het aspect Industrielawaai is niet aan de orde.

Vliegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt ver buiten de 35 Ke-contour van vliegveld Eindhoven. Het aspect vliegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt de meest recente CROW-publicatie als uitgangspunt genomen. De meest recente publicatie van het CROW inzake parkeren en verkeer is publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'. In de CROW-publicatie zijn kengetallen voor het aantal verkeersbewegingen per etmaal en de parkeerbehoefte voor woningen gegeven. Er wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' en woningtype 'huur, appartement, midden/goedkoop'.

Verkeersgeneratie

Een woning ('huur, appartement, midden/goedkoop') heeft een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van (maximale bandbreedte) 4,5 verkeersbewegingen per etmaal. Dit resulteert in 27 verkeersbewegingen per etmaal door de realisatie van de woningen. De Lubberstraat heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte voor het type te realiseren woningen is in de CROW-publicatie bepaald op minimaal 1 en maximaal 1,8 parkeerplaatsen per woning. De gemeente Oirschot hanteert voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de maximale parkeernorm, vanwege het hoge autobezit in de gemeente. In totaal zijn er op grond van de CROW-publicatie 11 parkeerplaatsen (incl. bezoekersparkeerplaatsen) benodigd voor de realisatie van de 6 woningen. Deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein verwerkt. In eerdere planvormingstraject zijn tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt om per woning 2 parkeerplaatsen aan te leggen. Voor de woningen worden in totaal 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, zie paragraaf 2.2. De parkeerplaatsen worden volgens de standaardafmetingen gerealiseerd, namelijk 2,5 x 5 meter. Er wordt daarmee zowel voldaan aan de richtlijnen van de CROW-publicatie als aan de gemaakte afspraken uit het eerdere planvormingstraject.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt de ontwikkeling van 6 woningen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.11 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen.

Belemmering veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak

van de Raad van State⁵ heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de woning op het plangebied als geurgevoelig aangemerkt kan worden.

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand.

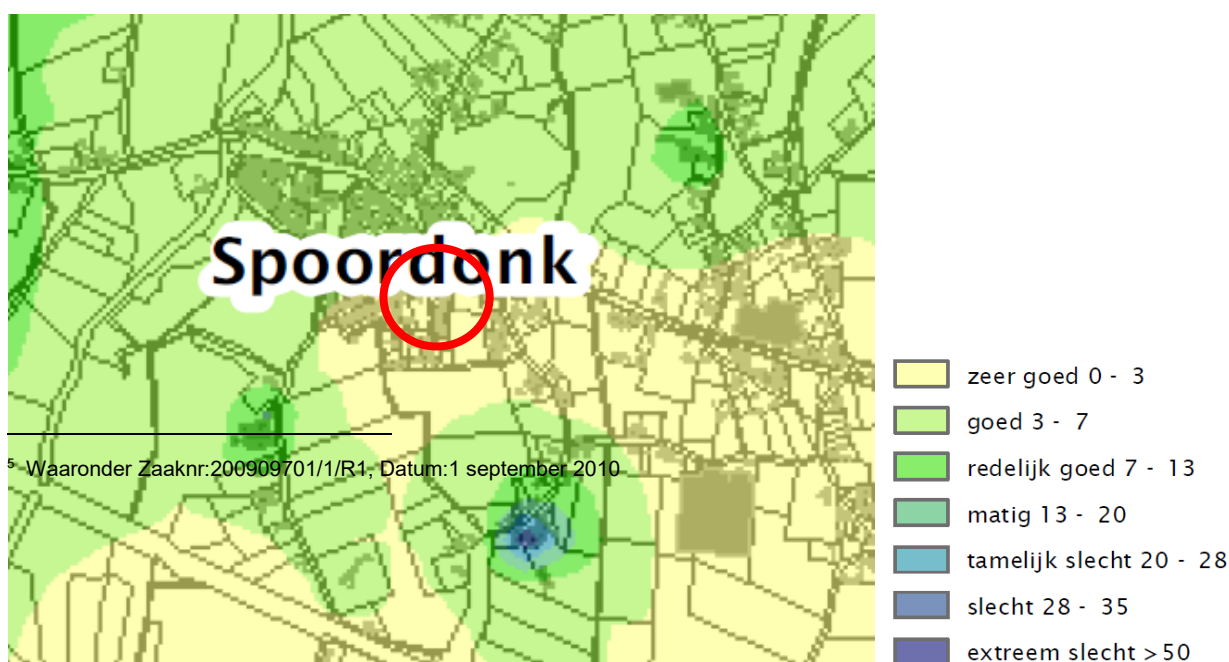
Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 3 ouE/m³ (odeurunits) in de bebouwde kom. Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 3 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Voorgrondbelasting

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Spoordonk. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van ca. 600 meter (Beerseveld 16). Verschillende woningen liggen dichterbij de veehouderij dan de te realiseren woningen in het plangebied. Er kan worden gesteld dat de nieuwe woningen niet maatgevend zijn voor de ontwikkelingsruimte van deze veehouderij. Daarnaast wordt voldaan aan de vaste afstanden. Geconcludeerd wordt dat het plangebied daarmee op geen enkele wijze een belemmering vormt voor de omliggende veehouderijen.

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken. In 2014 heeft de gemeente Oirschot de gecumuleerde achtergrondbelasting in de gemeente inzichtelijk gemaakt op de kaart 'Achtergrondbelasting 2014 – Woon- en leefklimaat'. Figuur 4.2 geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart Achtergrondbelasting 2014 – Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de gecumuleerde geurbelasting 0 - 3 ouE/m³ is, waardoor sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door de wijziging. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting 2014 – Woon- en leefklimaat' worden geconcludeerd dat sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is daarmee acceptabel. De ontwikkeling kan, voor wat betreft het aspect geurhinder doorgang vinden.

4.12 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

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

Doorwerking plangebied

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt. Daarnaast zijn de Spoordonkseweg en de Lubberstraat niet aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen en zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen voor de beoogde functie wonen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.13 Volksgezondheid

In het kader van volksgezondheid zijn de aanwezigheid van veehouderijen (endotoxine) en geitenhouderijen van belang. In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante varkens- en pluimveehouderijen aanwezig, ten aanzien van de concentratie endotoxine zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

In juli 2017 heeft de provincie Noord-Brabant een bouwstop voor geitenhouderijen ingevoerd. Aanleiding waren de resultaten van het Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-2) onderzoek. Daarin is gebleken dat zich in een straal van circa twee kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De verbodsregels voor de geitenhouderij zijn naar verwachting van tijdelijke aard. Het Rijk laat versneld vervolgonderzoek uitvoeren naar de mogelijke bron(nen) die het verhoogde risico op longontsteking rond geitenhouderijen veroorzaakt. Op het moment dat de bron bekend is kunnen bedrijfsgerichte maatregelen worden genomen om de emissie te verminderen of te vermijden zodat de sector zich verantwoord kan ontwikkelen en gezondheidsrisico's worden verminderd.

Bij nieuwe ontwikkelingen die gevoelige functies mogelijk maken binnen een straal van 2 km rond een geitenhouderij met minimaal 50 geiten moet daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zodat ook deze geitenhouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Binnen een straal van 2 km rond het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

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 verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan “Eerste herziening Lubberstraat”. Het vigerende bestemmingsplan is een SVBP 2008 bestemmingsplan wat is omgezet naar een SVBP 2012. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit bestemmingsplan bevat de enkelbestemming 'Wonen'.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen met de daarbij behorende voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen. In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor het aantal wooneenheden en de bouw van hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde – Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In regels worden voorwaarden gesteld aan ingrepen die leiden tot bodemverstoring.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een inpassingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het inpassingsplan en voor welk gebruik kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Ontwerp

Op grond van artikel 3.8 Wro wordt het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Binnen deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het plan indienen en zijn de adviespartners van de gemeente in staat op het plan te reageren. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien.

In het kader van overleg heeft een omgevingsdialoog (d.d. 25 april 2018) plaats gevonden met de omwonenden (bewoners van Lubberstraat 1, 1a, 2, 2a, 3). De uitwerking en concrete plannen van het initiatief zijn als positief beoordeeld. Hieronder volgen beknopt de reacties op het planvoornemen, de complete omgevingsdialoog is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen:

- Bewoners Lubberstraat 1: Geen opmerkingen.
- Bewoners Lubberstraat 1a: Vraag over waterloop tussen de percelen en stellen leilindes op de perceelsgrens voor. De waterloop blijft met dit plan onaangetast. De uiteindelijke invulling van de erfafscheiding, bijvoorbeeld met leilindes, wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd maar later afgestemd.
- Bewoners Lubberstraat 2a: Wensen de parkeerplaatsen van de woningen aan de zijde de perceelsgrens van Lubberstraat 2a zodat niet de tuinen tegen elkaar grenzen, daarnaast wensen zij een mogelijkheid tot koop van een van de appartementen. Om stedenbouwkundige redenen blijft de parkeerplaats langs de grens met Lubberstraat 1a. Mogelijkheid tot koop wordt besproken.
- Bewoners Lubberstraat 3a: Geen opmerkingen.

6.1.2 Vaststelling

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Oirschot. Na vaststelling wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na afloop van deze periode onherroepelijk.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oirschot verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oirschot. De gemeente heeft het verhalen van de plankosten op de initiatiefnemer vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

