

Adviesbureau De Meierij

R. van Laarhoven
Advies op maat
Ruimtelijke Ordening
en bouwontwikkeling

Gemeente Oirschot

Partieel bestemmingsplan Lubberstraat 1 en 1a te Spoordonk

Initiatiefnemers:

De heer en mevrouw Van der Heijden, Lubberstraat 1a te Spoordonk

Baarle-Nassau
18 april 2016

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
Tel. 06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl
www.adviesbureaudemeierij.nl
IBANnr. NLO7 RABO 01285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Toelichting

Titel	Partieel bestemmingsplan Lubberstraat 1 en 1a te Spoordonk
Imro-code	NL.IMRO.0823.BPSPlubberstraat1-VAST.
Status	Definitief
Auteur	M.R.M. van Laarhoven
Contact	Adviesbureau De Meierij R. van Laarhoven Postbus 139 5110 AC Baarle-Nassau 06-20475649
E-mail	laarhoven60@hetnet.nl

	pagina
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding planherziening	4
1.2 Beschrijving van de activiteit	4
1.3 Ligging projectgebied	4
1.4 Doel van de toekomstige planologische situatie van de Activiteit	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Plan	6
2.1 Huidige situatie en beschrijving omgeving	6
2.2 Toekomstige planologische situatie	12
2.3 Conclusie	12
3. Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.4 Conclusie	21
4. Ruimtelijke aspecten	21
4.1 Stedenbouwkundige inpassingen	21
4.2 Landschappelijke inpassingen	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.4 Conclusie	23
5. Milieuaspecten	23
5.1 Milieueffectrapportage	24
5.2 Bodemkwaliteit	24
5.3 Wegverkeerslawaaï	25
5.4 Industrielawaai	26
5.5 Luchtkwaliteit	26
5.6 Externe veiligheid	27
5.7 Bedrijven en milieuzonering	29
5.8 Natuur en ecologie	30
5.9 Water	32
5.10 Kabels en leidingen	33
6. Uitvoerbaarheid	33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2 Economische uitvoerbaarheid	34
7. Conclusie	34
8. Bijlagen	35

1 Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

De heer en mevrouw Van der Heijden zijn woonachtig in het pand Lubberstraat 1a te Spoordonk, gemeente Oirschot. Dit pand betreft samen met het pand Lubberstraat 1 een dubbel woonhuis, ondergebracht in één bebouwing.

Ondanks dat de beide woongedeelten elk beschikken over eigen voorzieningen zoals keuken, badkamer, sanitair en de gebruikelijke woonverblijven, en in de praktijk ook een scheiding is aangebracht tussen beide wooneenheden, is in het vigerende bestemmingsplan niet voorzien in een mogelijkheid om ter plaatse te komen tot een gescheiden woonsituatie. In het bestemmingsplan is namelijk een bestemming opgenomen die gericht is op slechts één woning. Het aanwezig zijn van twee afzonderlijke woningen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

De heer en mevrouw Van der Heijden wensen echter te komen tot een officiële splitsing van het pand Lubberstraat 1 in twee afzonderlijke woongedeelten.

Voorliggend partieel bestemmingsplan beoogd te voorzien in een planologisch-juridische status teneinde de voorgestane splitsing van de bebouwing op het perceel Lubberstraat 1 en 1a te Spoordonk mogelijk te maken.

1.2. Beschrijving van de activiteit

Om de in het verleden doorgevoerde splitsing van de woonbebouwing in twee afzonderlijke wooneenheden en daarmee de aanwezigheid van 2 woningen op de locaties Lubberstraat 1 en 1a mogelijk te maken, zal de nu geldende bestemming voor dat perceel aangepast moeten worden. Binnen de voor dat perceel aan te houden bestemming zal op basis van een nadere aanduiding het aantal toegestane woningen bepaald dienen te worden.

Verder zullen de bij de geldende bestemming behorende regels afgestemd dienen te zijn op de aanwezigheid van 2 afzonderlijke woningen.

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de gemeente Oirschot, kern Spoordonk, plaatselijk bekend Lubberstraat 1 en 1a. Het projectgebied wordt thans aan 3 zijden begrensd door reeds ten behoeve van woningbouw ingevulde percelen. Vanwege de ligging aan de rand van het bebouwd gebied van de kern Spoordonk is sprake van een relatief open bebouwingsstructuur. De op de aangrenzende percelen aanwezige bebouwingen zijn gesitueerd op een redelijke onderlinge afstand.

Het projectgebied betreft de kadastraal aangeduide percelen gemeente Oirschot, sectie K, nummers 1403 en 1404.

Op de volgende pagina is een gedeelte van de kadastrale schets weergegeven.



Fig 1 gedeelte kadastrale schets.

1.4 Doel van de toekomstige planologische situatie van de activiteit

De voorgestane ontwikkeling van een partieel bestemmingsplan voor het perceel Lubberstraat 1 te Spoordonk is er op gericht de in het verleden gerealiseerde 2 wooneenheden ondergebracht in de thans bestaande bebouwingsmassa een legale status te geven. Hierdoor ontstaat voor elk van de gerealiseerde woningen een planologisch kader voorzien van daarbij behorende regels waarbinnen ten behoeve van de aanwezige woonfunctie bebouwing mag worden opgericht en ter ondersteuning van de aanwezige woonfunctie mag worden aangewend.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van de planherziening.

Hoofdstuk 2 geeft een nadere beschrijving van het plangebied en de omgeving. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied, de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid, respectievelijk het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 wordt uiteengezet op welke wijze het plan stedenbouwkundig en landschappelijk kan worden ingepast. bevat een beschrijving van het aan het partieel bestemmingsplan ten grondslag liggend initiatief.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten beschreven van het onderzoek naar de diverse milieuaspecten. Daartoe wordt ingegaan op de onderdelen milieueffectrapportage, bodemkwaliteit, wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, natuur en ecologie, water, kabels en leidingen flora- en fauna, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten en kabels en leidingen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 tenslotte bevat een algehele conclusie.

2. Plan

2.1 Huidige situatie en beschrijving omgeving

Vigerend bestemmingsplan

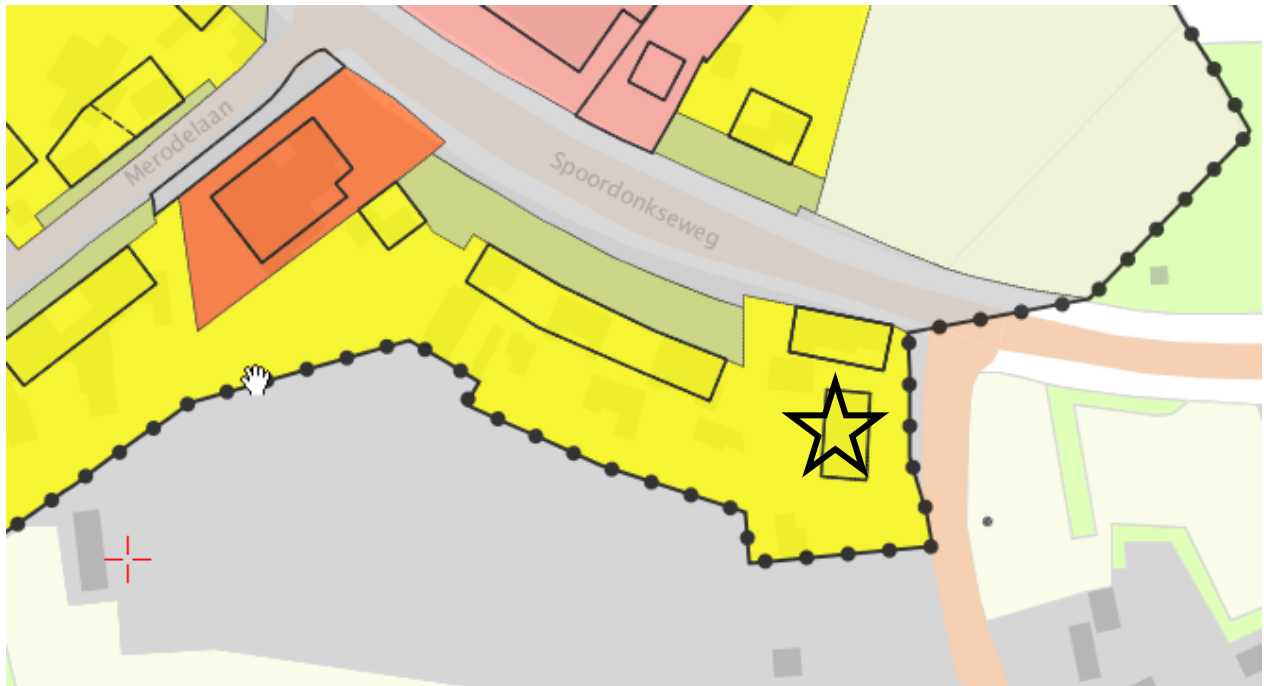
De gronden in het projectgebied zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Kom Spoordonk”, vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot bij raadsbesluit van 27 november 2007. Het bestemmingsplan heeft voor wat betreft het perceel Lubberstraat 1 en 1a een onherroepelijke status.

In het bestemmingsplan is voor de gronden deel uitmakend van het projectgebied voorzien in de enkelbestemming “Wonen”. De voorschriften behorende bij de enkelbestemming “Wonen” zijn opgenomen in artikel 15 van het bestemmingsplan. Daarin is, voor zover in dit kader van belang, bepaald dat binnen de op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden het aantal woningen binnen die bestemming niet meer mag bedragen dan het aantal ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige woningen, met dien verstande dat voor zover op gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan nog geen woningen aanwezig zijn, het op de kaart aangegeven maximaal aantal woningen als maximum geldt.

Nu ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan “Kom Spoordonk” op het perceel Lubberstraat 1 en 1a slechts één woning aanwezig was, is

het splitsen van de thans aanwezige bebouwing in twee afzonderlijke woongedeelten in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Onderstaan is een uitsnede van de verbeelding (fig. 2) behorende bij het bestemmingsplan “Kom Spoordonk” en betrekking hebbend op het projectgebied weergegeven. Het projectgebied is daarop middels een steraanduiding aangegeven.



Perceel Lubberstraat 1 en 1a te Spoordonk.

Fig. 2 uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan “Kom Spoordonk”.

Beschrijving omgeving

Het projectgebied vormt een reeds bebouwd perceel direct gelegen aangrenzend aan de Lubberstraat. Voor de op het perceel aanwezige bebouwing, bestaande uit de wooneenheden Lubberstraat 1 en 1a is in 2002 door de gemeente Oirschot een bouwvergunning verleend. Die bouwactiviteiten geschiedde destijds ter vervanging van de destijds aanwezige woonbebouwing op het perceel Lubberstraat 1. Dit betrof een oude woonbebouwing deel uitmakend van een voorheen ter plaatse gevestigd kleinschalig agrarisch bedrijf.

In het kader van die vervangende nieuwbouw is de bebouwing een kwart slag gedraaid op het perceel waardoor de voorgevel evenwijdig aan de Lubberstraat is gesitueerd. Verder was al, voorafgaand aan de vervangende nieuwbouw, een kadastrale splitsing doorgevoerd van het aanvankelijke perceel. Hierdoor is de mogelijkheid gecreëerd om twee afzonderlijke woongedeelten te realiseren.

Bij de aldus gerealiseerde bebouwing is tevens voorzien in een aantal bijbehorende bijgebouwen. Dit betreffen als garage/berging uitgevoerde bebouwingen welke ten dienste staan aan de ter plaatse aanwezige bebouwing.

Onderstaand en op de volgende pagina's is een kopie van luchtfoto opgenomen alsmede zijn enkele foto's van de bestaande situatie weergegeven.



★ Locatie Lubberstraat 1 en 1a

Fig. 3 kopie luchtfoto.



Fig. 4 aanzicht bestaande bebouwing vanaf Lubberstraat.



Fig. 5 belendende bebouwing zuidzijde (links).



Fig. 6 belendende bebouwing noordzijde (rechts).

Zoals uit bovenstaande foto's blijkt, is het projectgebied gelegen aan de Lubberstraat. Deze sluit nagenoeg ter hoogte van de panden Lubberstraat 1 en 1a aan op de Spoordonkseweg. De Spoordonkseweg betreft de vanoudsher doorgaande weg door de kern Spoordonk welke tevens een verbinding vormde tussen de plaatsen Oirschot en Moergestel en Oisterwijk. Langs deze doorgaande weg, de Spoordonkseweg, heeft zich in het verleden de overwegende woonbebouwing van Spoordonk ontwikkeld.

De Lubberstraat zelf voert richting buitengebied en heeft niet direct een doorgaande functie maar diende meer ter ontsluiting van de daaraan gesitueerde percelen, al dan niet bebouwd. Aan de Lubberstraat zijn ook van oudsher enkele bebouwingen aanwezig welke aangrenzend aan de kern Spoordonk voorheen veelal in functie waren als agrarische bedrijfslocaties. Het merendeel van die agrarische functies, zeker direct aangrenzend aan de kern Spoordonk zijn inmiddels beëindigd en de aanwezige bebouwing is voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in gebruik genomen.

De directe begrenzing aan de noordzijde van het perceel Lubberstraat 1 en 1a betreft het perceel Spoordonkseweg 84. Op dit perceel is een bebouwing aanwezig die in gebruik is voor woondoeleinden.

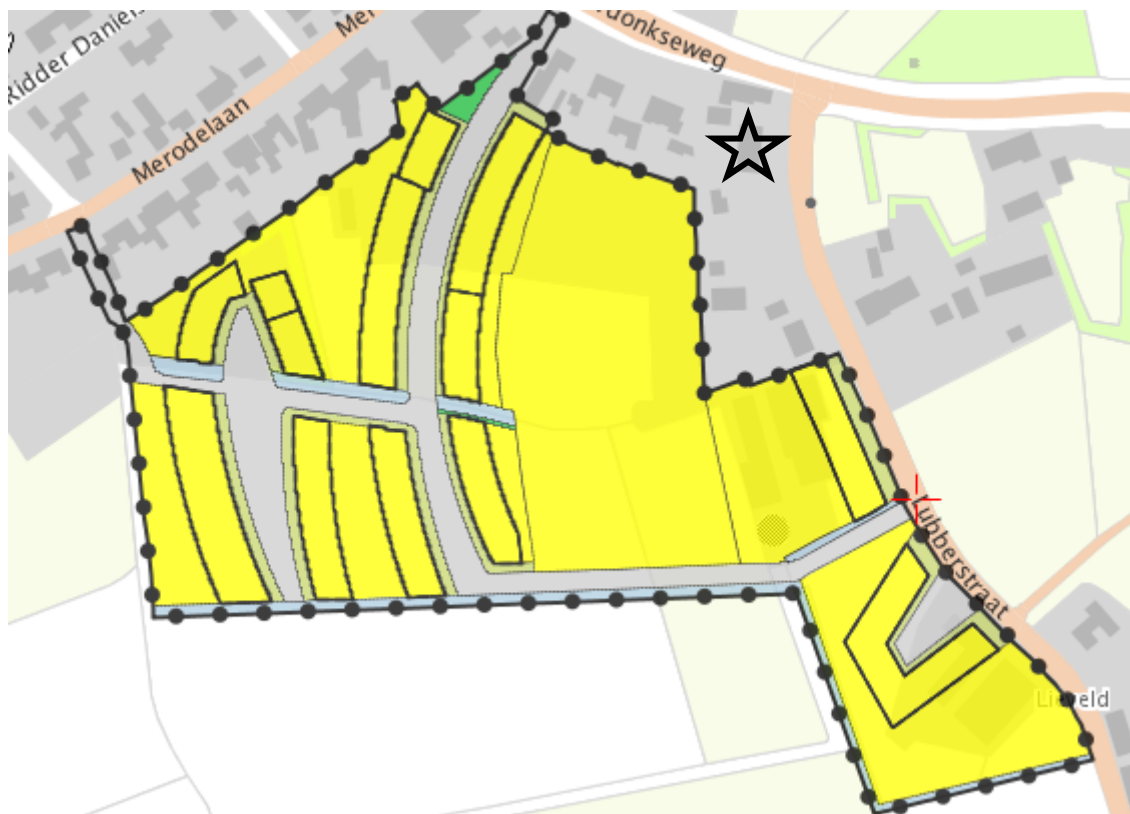
De begrenzing aan de zuidzijde betreft eveneens een woonperceel waarop een woonbebouwing aanwezig. Deze bebouwing zelf is echter op enige afstand van het perceel Lubberstraat 1 en 1a gesitueerd. Het direct aan het perceel Lubberstraat 1 en 1a aangrenzend gedeelte van het perceel Lubberstraat 2a is onbebouwd.

Ditzelfde geldt voor het aan de overzijde van de Lubberstraat gelegen perceelsgedeelte behorende bij de locatie Lubberstraat 2. Voor beide locaties zijn momenteel geen plannen bekend gericht op het oprichten van (woon)bebouwing.

Voor het gebied gelegen schuin achter het perceel Lubberstraat 1 en 1a en aan de westzijde aansluitend aan de woonbebouwing aan de Merodelaan is onlangs het bestemmingsplan “Lubberstraat” vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is voorzien in de ontwikkeling van een beperkte uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. Deze woningbouwuitbreiding sluit aan op de Lubberstraat ten zuiden van het perceel Lubberstraat 2a.

Met de ontwikkeling van de woonbebouwing in het bestemmingsplan “Lubberstraat” krijgt het gebied aangrenzend aan het perceel Lubberstraat 1 en 1a een meer stedelijke invulling. De uitbreiding van het aantal woningen op het perceel Lubberstraat 1 en 1a tot het huidige aantal 2 sluit aan bij die stedelijke ontwikkeling.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van het plangebied van het bestemmingsplan “Lubberstraat” (fig. 7). Het perceel Lubberstraat 1 en 1a is daarop middels een steraanduiding aangegeven.



★ Perceel Lubberstraat 1 en 1a.

Fig. 7 Verbeelding bestemmingsplan Lubberstraat.

2.2 Toekomstige planologische situatie

In het te ontwikkelen partieel bestemmingsplan voor het perceel Lubberstraat 1 zal wederom voorzien worden in de bestemming “Wonen”. Daarbij zal echter de in het verleden doorgevoerde splitsing van zowel het perceel alsook de bestaande bebouwing in twee afzonderlijke gedeelten nader zichtbaar worden gemaakt. Tevens zal op de verbeelding een aanduiding opgenomen worden op basis waarvan ter plaatse in totaal 2 woningen toegestaan zijn.

Onderstaand is een uitsnede de bij het partiële bestemmingsplan behorende nieuwe verbeelding weergegeven (fig. 8). De nieuwe verbeelding is ook afzonderlijk opgenomen bij het bestemmingsplan.

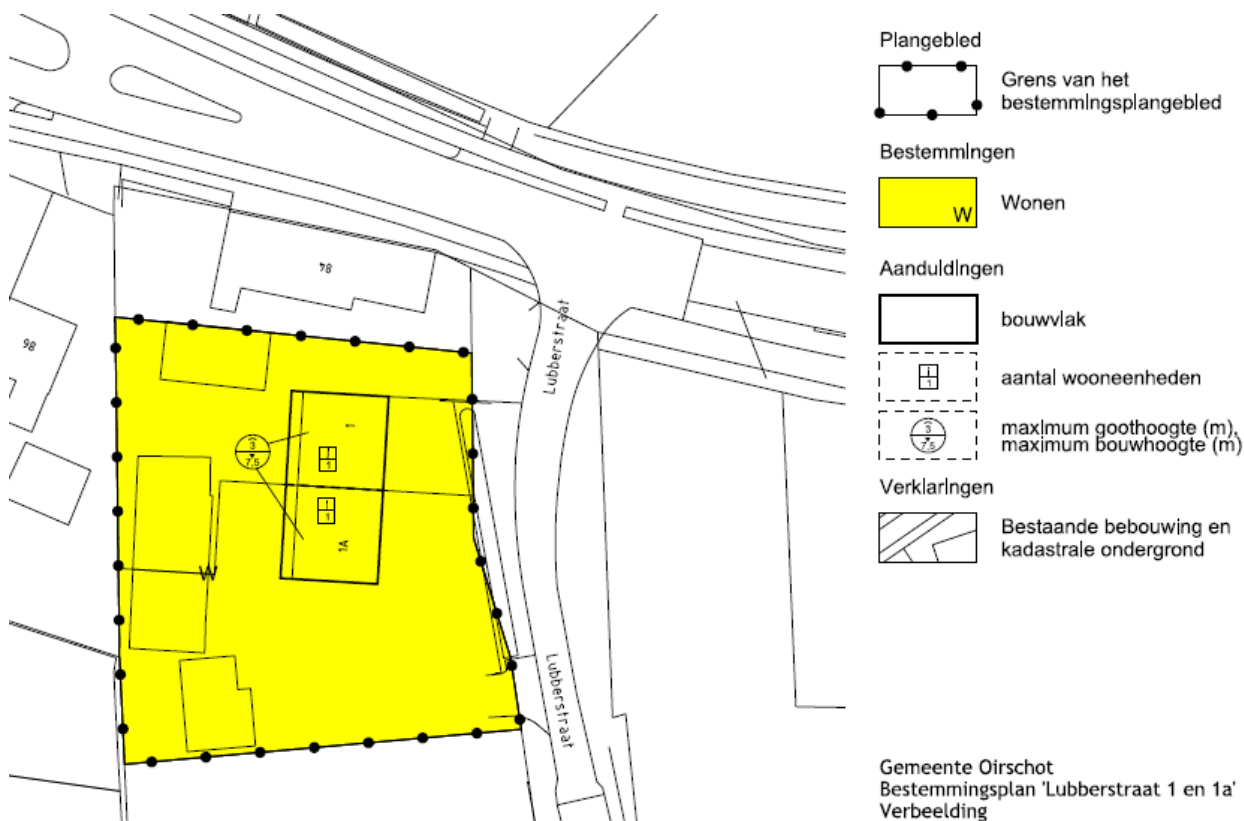


Fig. 8 Verbeelding toekomstig bestemmingsplan.

2.3 Conclusie

Met het te ontwikkelen partieel bestemmingsplan zal de huidige status van de beide op het perceel Lubberstraat 1 aanwezige woningen in planologisch opzicht worden vastgelegd.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid betreffende de ruimtelijke ordening heeft in hoofdlijnen gestalte gekregen in de Nota Ruimte. Als uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland worden daarin als hoofdlijnen van beleid aangegeven, de ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkte hoeveelheid aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

Conclusie.

De ontwikkeling, waarop het partieel bestemmingsplan betrekking heeft, past binnen de in de nota uiteen gezette uitgangspunten, zoals de ontwikkelingsplanologie en de lagenbenadering.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 besloten tot vaststelling van de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014. De structuurvisie is in werking getreden op 19 maart 2014.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De structuurvisie geeft o.a. de stedelijke structuur aan van de provincie. Deze bestaat uit de steden en dorpen in de provincie. De steden en dorpen worden verbonden door zogenaamde groene geleidingszones die tevens een belangrijke rol vervullen als stedelijk uitloopgebied.

De doelstellingen binnen de stedelijke structuur zijn:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Om deze doelstellingen te bereiken zijn binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden te weten het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Het plangebied is gelegen in het stedelijk concentratiegebied. Het ontwikkelen van woningbouw sluit aan bij de voor het stedelijk concentratiegebied gestelde doelstellingen.



★ Ligging plangebied

Fig. 9 Uitsnede structurenkaart structuurvisie.

	Logistiek Park Moerdijk
	Regionaal bedrijventerrein
	Stedelijk concentratiegebied
	Stedelijk knooppunt - bestaand
	Stedelijk knooppunt - in studie
	Zoekgebied verstedelijking
	grote oppervlaktewateren, rivieren en beken

Fig. 10 Legenda structurenkaart structuurvisie (ged.).

Verordening Ruimte

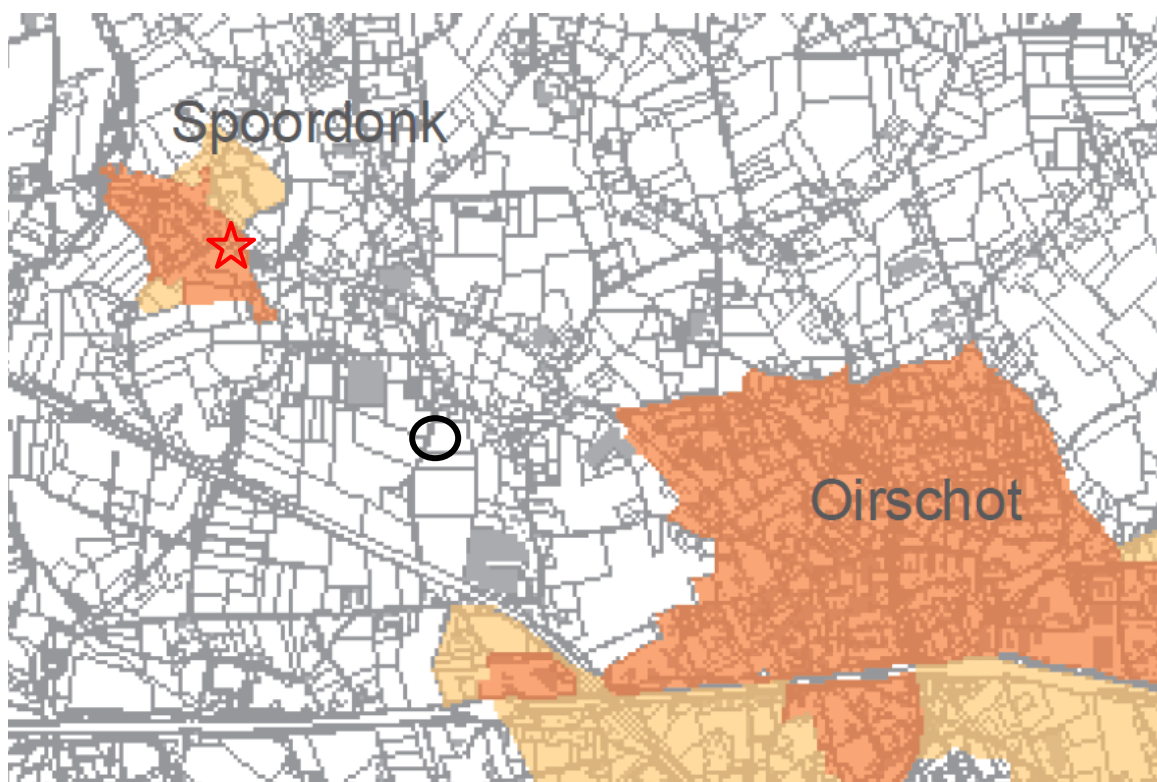
Met de Verordening Ruimte heeft de provincie beoogd de realisering van de in de structuurvisie ruimtelijke ordening gestelde doelen en uitgangspunten verder te bevorderen. De verordening bevat daartoe een aantal instructieregels die door de gemeente in acht dienen te worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 19 maart 2014.

Volgens de bij de verordening behorende Themakaart Stedelijke ontwikkeling Verordening 2014 is het projectgebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als bestaand stedelijk gebied c.q. stedelijke concentratiegebied.

Op de volgende pagina is een uitsnede weergegeven van de bij de verordening behorende kaart Stedelijke ontwikkeling en waarop het projectgebied nader is aangeduid.



★ Ligging plangebied

Fig. 11 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014.



Fig. 12 Legenda kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014.

Ten aanzien van het verstedelijkingsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebied te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Hoofddregel van het beleid is dan ook dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

Het bundelingsbeleid heeft verder directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijk gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Verder dient aandacht te worden geschonken aan de aspecten compacte bouwwijzen en intensivering van ruimtegebruik.

Voorliggend plan voldoet aan de gestelde uitgangspunten. De te realiseren woning is bedoeld voor eigen bewoning door de heer en mevrouw Van der Heijden en kan worden gezien als een vorm van natuurlijke bevolkingsgroei. Verder wordt met het plan uitvoering gegeven aan het principe van intensivering van ruimtegebruik alsook zuinig ruimtegebruik door te komen tot de splitsing van een bestaande bouwmasa in twee afzonderlijke wooneenheden zonder dat hiervoor uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan “Kom Spoordonk”.

Voor het projectgebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Kom Spoordonk”, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 december 2007. Het bestemmingsplan “Kom Spoordonk” heeft, in ieder geval voor wat betreft onderhavig projectgebied, een onherroepelijk karakter. Het projectgebied is bestemd tot “Wonen” (enkelbestemming).

Ondanks de toegekende bestemming “Wonen” is het realiseren van 2 afzonderlijke wooneenheden in strijd met het bestemmingsplan. Zoals onder 2.1, vigerend bestemmingsplan, pagina 6 e.v. is aangegeven, is het aantal woningen ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan bepaald. Het toevoegen van extra woningen, ook als dat gebeurt bij wijze van het splitsen van een bestaande bebouwing in twee afzonderlijke wooneenheden, is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is het derhalve niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren. Om die reden is het noodzakelijk dat voor het beoogde initiatief tot een herziening van het bestemmingsplan “Kom Spoordonk” wordt gekomen.

De heer en mevrouw Van der Heijden hebben de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een officiële splitsing van het pand in twee afzonderlijke woongedeelten. De gemeente Oirschot heeft aangegeven bereid te zijn hieraan medewerking te verlenen. Vanwege de huidige strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, dient daarvoor een partieel bestemmingsplan te worden ontwikkeld. Uit de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing dient te blijken dat het plan ruimtelijke gezien aanvaardbaar is.

3.3.2. StructuurvisiePlus.

De gemeenteraad heeft op 28 september 2004 de structuurvisiePlus vastgesteld. Hierin is voor de gemeente op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vastgelegd.

In de structuurvisie worden allereerst de positieve aspecten van de gemeente Oirschot belicht, de zogenaamde ‘talenten van Oirschot’.

De dorpse sfeer van de gemeente en het omringende landschap worden als waardevol ervaren. Nieuwe ontwikkelingen worden snel als bedreigend gezien voor het streekeigen karakter en zijn alleen bespreekbaar als ze in het belang zijn van lokale maatschappelijke behoeften. Ook daarbij wordt het -vaak cultuurhistorisch waardevolle- beeld van de dorpen en het landschap als kaderstellend gezien.

Uit het feit dat aspecten als veiligheid en leefbaarheid niet of nauwelijks ter sprake zijn gesteld, kan worden afgeleid dat men zich ook in maatschappelijk opzicht bijzonder thuis voelt in de gemeente Oirschot. Een groot probleem is wel het gebrek aan huisvestingsmogelijkheden in vooral de kleine kernen waarbij het besef aanwezig is dat ook de vergrijzing onverminderd door gaat. Ook de onzekere toekomst van de agrarische sector vormt een belangrijk aandachtspunt waarbij een verdere inperking van de agrarische gebruikruimte als ongewenst wordt geacht.

Bij de structuurvisiePlus is er voor gekozen eerst de ruimtelijke kwaliteiten (de “talenten”) van de gemeente in beeld te brengen. Deze vloeien voort uit een analyse van de bestaande toestand volgens de “lagenbenadering”: de grondlaag (bodem, water), de infrastructuur (wegen, kanalen) en het occupatiepatroon (dorpen, bedrijventerreinen). Duidelijk wordt wat de samenhang tussen de lagen is en hoe deze samenhang kan worden verbeterd. Resultaat is het vastleggen van de “Duurzame Ruimtelijke Structuur” (DRS) van Oirschot.

Een tweede stap is het bepalen van de programmatische behoeften in de gemeente; hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterrein voor wat voor soort bedrijven etc. Resultaat van deze stap is het programma dat de gemeente wil realiseren.

Als derde stap wordt gekeken of het programma kan worden ingepast in de Duurzame Ruimtelijke Structuur, ervan uitgaande dat de DRS zo mogelijk wordt versterkt, maar er in elk geval geen afbreuk aan wordt gedaan.

Uitgangspunt van de structuurvisie dient te zijn dat deze beleidsmatig bindend is, dat wil zeggen dat projecten die zichtbaar haaks staan op de vastgestelde visie worden afgewezen. Indien een project niet past in de lijn van de structuurvisie, maar toch de voorkeur verdient, wordt gemotiveerd waarom afwijken van de structuurvisie in dat geval beter is dan het volgen van de algemene vastgestelde lijn. Voor de structuurvisiePlus geldt voorts dat het hier zuiver gaat om ruimtelijk beleid en om hoofdlijnen. Discussies over leefbaarheid, de invulling van locaties, de detaillering van aantallen en beeldkwaliteit, voorzieningen, variaties van en alternatieven voor de verkeersstructuur blijven mogelijk binnen de nu opgeschreven strategie.

De structuurvisie is verder te onderscheiden in 3 delen, **Deel 1 “Nota Duurzame Ruimtelijke Structuur”** bevat een beschrijving en waardering van de ruimtelijke kwaliteiten (de “talenten”) van de gemeente Oirschot. In **Deel II “Nota Programma”** wordt aangegeven welk programma de gemeente wil realiseren binnen de gemeente. Dit betreft zowel hoeveelheden (zoals aantallen woningen en hectaren bedrijventerrein) als kwalitatieve aspecten: behoud leefbaarheid, bouwen voor bepaalde doelgroepen, waar mogelijk ruimte geven aan de agrariër. **Deel III “Nota Confrontatie en actieplan” vormt een** afrondende deel waarin beschreven wordt beschrijft op welke wijze het programma vorm kan krijgen (kan worden ingevuld) binnen de in deel I beschreven duurzame ruimtelijke structuur.. Deel III wordt afgerond met een overzicht van de door de gemeente te ondernemen vervolgacties.

In de Nota Duurzame Ruimtelijke Structuur wordt ten aanzien van de kern Spoordonk allereerst een korte beschrijving gegeven van het ontstaan van de kern en de karakteristieken daarvan. Vervolgens wordt op hoofdlijnen een ontwikkelingsrichting aangegeven. Uitgangspunt hierbij is dat de historische dorpsas met als markante punten de omgeving van de watermolen en de kerk met groene context zijn karakter dient te behouden. Dit geldt eveneens voor de cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle en ecologisch kwetsbare overgang naar het westelijk gelegen beekdal.

Langs de dorpsas liggen enkele functies (restaurant, Spoordonks Handelshuis en transportbedrijf (is inmiddels verplaatst)) die voor herstructurering en transformatie in aanmerking komen, waarbij in samenhang met een nieuwe ontwikkeling kan worden gekomen tot een versterking van de totaalstructuur van het centrum van Spoordonk. Binnen de kern Spoordonk zijn verder enkele inbreidingslocaties aanwezig (achter de kerk (Bernadettestraatje) en aan de Merodelaan (afronding van de lintbebouwing)) en is is verdichting binnen de kern denkbaar.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de Structuurkaart met legenda van de kern Spoordonk. De locatie van het plangebied Lubberstraat 1 en 1a is daarin gelegen in tot Woonkern aangeduid gebied.

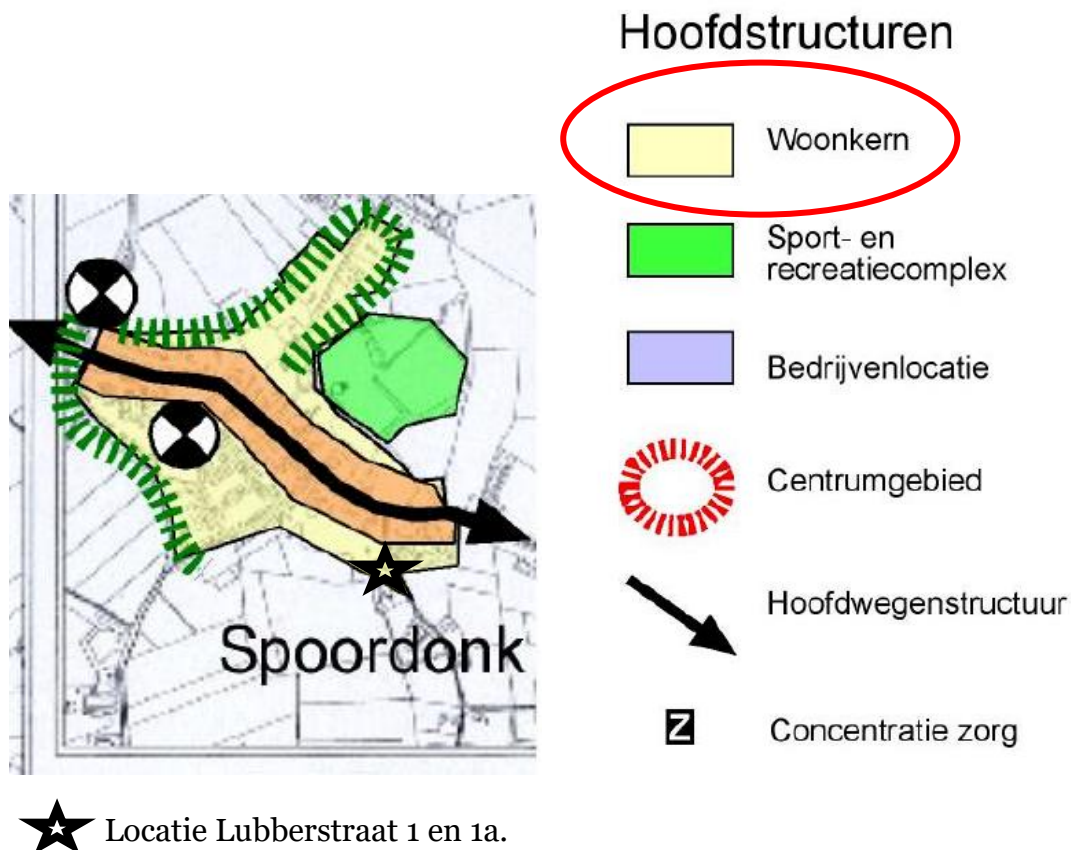


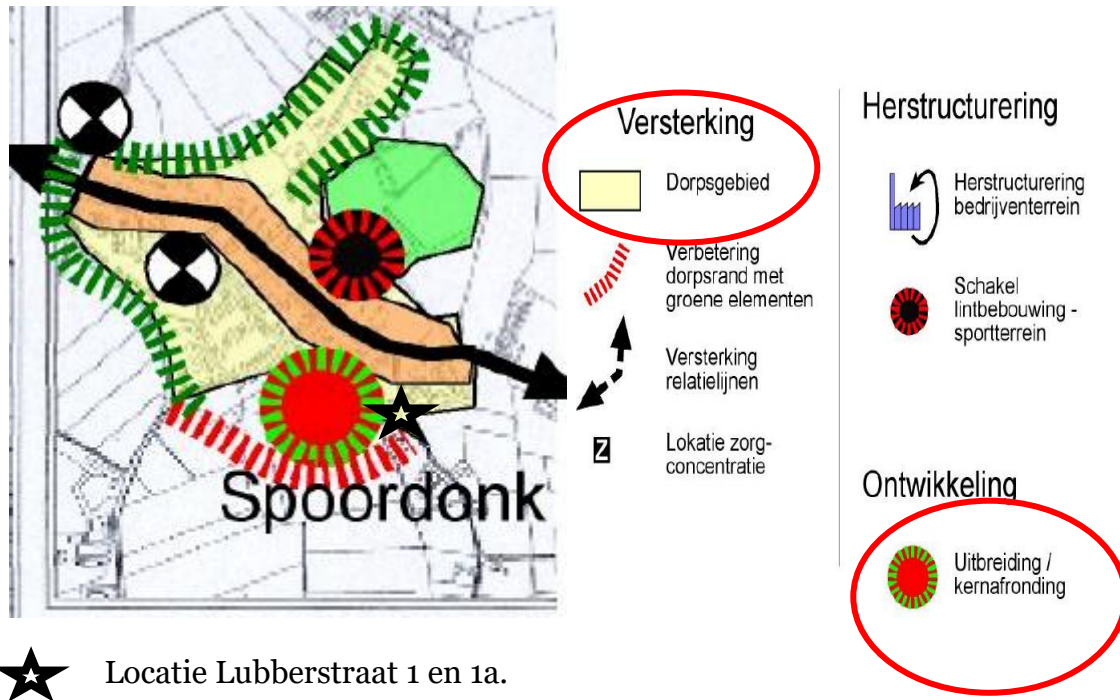
Fig.13 Structuurkaart + legenda kern Spoordonk.

In de Nota Programma wordt nader ingegaan op een 6-tal onderdelen te weten Wonen, Werken, Landbouw, Voorzieningen, Recreatie en Toerisme en Verkeer en Vervoer, waarbij per aangegeven onderdeel wordt ingegaan op de huidige structuur c.q. het huidige beleid en de gewenste programmatische ontwikkeling.

Ten aanzien van het onderdeel Wonen wordt ingegaan op de in de “Bevolkings -en woningbehoefte- prognose Noord-Brabant actualisering 2002” voor de gemeente Oirschot opgenomen indicatie voor de toename van de woningvoorraad in de periode 2002 tot 2015 van 6215 woningen tot 7225 woningen waarbij vervolgens per kern de indicatieve woningbehoefte tot 2015 in beeld is gebracht. Hierbij is tevens voorzien in reserveringen voor particuliere bouw om daarmee tegemoet te kunnen komen aan individuele verzoeken van particulieren om op een in eigendom zijnd perceel in de

kom een woning te kunnen realiseren. Verder is voorzien in een reserve van in totaal 33 woningen welke is bedoeld voor individuele aanvragen voor woningsplitsing en de bouw van bedrijfswoningen.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de Strategiekaart met legenda van de kern Spoordonk. De locatie van het plangebied Lubberstraat 1 en 1a is daarin gelegen in tot Woonkern aangeduid gebied.



★ Locatie Lubberstraat 1 en 1a.

Fig.14 Structuurkaart + legenda kern Spoordonk

3.4 Conclusie.

De plannen tot splitsing van de bebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden is niet in overeenstemming met het beleid zoals dat is opgenomen in het geldend bestemmingsplan “Kom Spoordonk”. Er is echter bereidheid hiervan af te wijken. De plannen zijn wel in overeenstemming met het in de StructuurvisiePlus opgenomen beleid.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassingen

Onderdeel van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggende plannen betreft de afweging of de voorgestane activiteit aansluit bij de directe omgeving daarvan. Daarbij dient gekeken te worden naar de ruimtelijke uitstraling van de activiteit en de functionele inpasbaarheid in de omgeving.

Voorliggend plan betreft het toekennen van een legale status aan een reeds in een bestaande bebouwing ondergebrachte dubbele woonfunctie. Voor het realiseren van de thans bestaande woonbebouwing is, zoals aangegeven onder 2.1, beschrijving omgeving, pagina 7 e.v., in 2002 een bouwvergunning verleend. Met de afgifte van

die bouwvergunning kan worden geacht destijds de afweging te hebben plaatsgevonden of de bebouwing in ruimtelijk opzicht aansluit bij de bebouwingsstructuur van de directe omgeving daarvan.

Met voorliggend plan behoeven verder aan de bestaande bebouwing geen wijziging te worden aangebracht welke van invloed zijn op de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing.

Ten aanzien van de functionele inpasbaarheid in de omging wordt verwezen naar het gestelde onder 2.1, beschrijving omgeving, pagina 7 e.v. waarbij een uiteenzetting is gegeven van de huidige invulling van de directe omgeving. Zoals daarin is aangegeven zijn de direct omliggende percelen, voor zover bebouwd, momenteel in gebruik voor woondoeleinden. Het aanwenden van het perceel Lubberstraat 1 en 1a voor woondoeleinden sluit in functioneel opzicht daarbij aan.

4.2 Landschappelijke inpassingen

Bij het onderdeel landschappelijk inpassing dient te worden beoordeeld of met het voorgestane initiatief aansluiting wordt gezocht en gevonden bij het omliggend landschap danwel in dat opzicht nadere voorwaarden gelden ten aanzien van een eventuele landschappelijke inpassing. Zo nodig dient voor een verantwoorde landschappelijk inpassing te worden gekomen tot bijvoorbeeld het aanbrengen van een afschermende beplanting danwel dient extra aandacht te worden besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm.

Onderhavig plan betreft het onderbrengen van een dubbele woonbestemming in een reguliere woonbebouwing, waarbij de directe omgeving eveneens is ingevuld met reguliere woonbebouwingen. In de gegeven situatie gelden derhalve geen extra voorwaarden ten aanzien van een eventuele landschappelijke inpassing.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke archeologische en/of cultuurhistorische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Met de realisering van ruimtelijke plannen mogen bestaande archeologische en/of cultuurhistorische waarden niet verloren gaan of in onevenredige mate aangetast worden.

Met de voorliggende plannen wordt enkel beoogd de reeds in de bestaande bebouwing gerealiseerde dubbele woonsituatie een legale status te geven en voor elk van de beide woningen afzonderlijk te voorzien in daarvoor geldende regels. In dat opzicht zullen aan de bestaande woonbebouwing nog de daarbij behorende bijgebouwen geen uitbreidingen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het aspect archeologie geldt als uitgangspunt dat indien sprake is van ingrepen in de bodem groter dan een nader aangegeven oppervlakte, veelal groter dan 100 m² en tot een diepte van meer dan 50 cm – maaiveld, nader onderzoek gedaan dient te worden naar mogelijk in de bodem aanwezige archeologische resten.

Nu met voorliggende plannen geen uitbreiding van bebouwing wordt voorgestaan en mitsdien ook geen sprake is van ingrepen in de bodem, is een onderzoek naar mogelijke archeologische bodemresten niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van het onderdeel cultuurhistorie geldt als uitgangspunt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan eventuele cultuurhistorische waarde van het object zelf noch aan de in de directe omgeving aanwezige objecten.

Voorliggende plannen behelzen het verlenen van een legale status aan de in de bestaande woonbebouwing op het perceel Lubberstraat 1 en 1a gerealiseerde dubbele woonfunctie. Voor de in geding zijnde bebouwing heeft gemeente Oirschot in 2002 een bouwvergunning verleend op basis waarvan tot een volledige herbouw van de woonbebouwing is kunnen komen. De thans aanwezige bebouwing is uitgevoerd overeenkomstig de destijds verleende bouwvergunning.

Nu het in deze handelt om een relatief jonge bebouwing kan worden gesteld dat hierin geen wezenlijke elementen van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn.

Verder heeft met de besluitvorming in 2002 tot afgifte van de bouwvergunning de afweging plaatsgevonden of de te realiseren woonbebouwing door de uitvoering danwel situering daarvan afbreuk zou doen aan mogelijke cultuurhistorische waarde van in de directe nabijheid aanwezige objecten.

Met de voorliggende plannen wordt verder enkel beoogd de reeds in de bestaande bebouwing gerealiseerde dubbele woonsituatie een legale status te geven en voor elk van de beide woningen afzonderlijk te voorzien in daarvoor geldende regels. In dat opzicht zullen aan de bestaande woonbebouwing nog de daarbij behorende bijgebouwen geen wijzigingen worden gerealiseerd. Nu enkel sprake is van een toename van het aantal woningen binnen de bestaande woonbebouwing, kan worden gesteld dat hierdoor ook geen afbreuk kan worden gedaan aan eventuele cultuurhistorische waarden van in de directe nabijheid aanwezige objecten.

4.4 Conclusie

Voorliggende plannen behoeven niet bezwaarlijk te zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing noch behoeven in dat kader nadere eisen en voorwaarden te worden gesteld.

Voorliggende plannen vormen verder geen aanleiding tot het uitvoeren van nader archeologisch en/of cultuurhistorisch onderzoek.

5 Milieuspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op milieueffectrapportage, bodemkwaliteit,

wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, natuur en ecologie, water, en kabels en leidingen.

Ten aanzien van de aangegeven onderdelen wordt op de voorhand opgemerkt dat een aantal hiervan niet relevant zijn nu voorliggende plannen enkel behelzen het toekennen van een legale status van de in het verleden gerealiseerde dubbele woonfunctie in de bestaande woonbebouwing op het perceel Lubberstraat 1 en 1a. In dat kader wordt verder geen uitbreiding danwel ingrijpende wijziging van de bestaande bebouwing voorgestaan.

5.1 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (afkorting m.e.r.) behelst het in beeld brengen van de milieugevolgen van een besluit voordat het besluit wordt genomen. De onderzoeksresultaten worden gepubliceerd in het milieueffectrapport (MER). De milieueffectrapportage is te beschouwen als een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven.

Een MER wordt opgesteld bij activiteiten en projecten die mogelijk belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu hebben. In het algemeen geldt de milieueffectrapportageverplichting dan ook voor projecten en plannen die het milieu belangrijke schade kunnen berokkenen. Het "Besluit Milieueffectrapportage" (Besluit m.e.r.) benoemt alle activiteiten waarvoor een MER opgesteld dient te worden afzonderlijk. De verplichting geldt soms ook voor kleine ingrepen.

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk ontwikkelingsplanmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Voorliggende plannen betreffen het splitsen van een bestaande woonbebouwing in twee afzonderlijke wooneenheden op basis waarvan sprake zal zijn van de toevoeging van één extra woning. Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is in onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet opgenomen als zijnde MERplichtig.

Conclusie.

Voor de voorgenomen splitsing van de bestaande bebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.2 Bodemkwaliteit

In het kader van de realisering van ruimtelijke ontwikkelingen vormt de bodemkwaliteit in principe een belangrijke afweging. Voorkomen dient te worden dat de ruimtelijke ontwikkeling tot uitvoering wordt gebracht op of in een bodem die

daartoe niet geschikt is. Veelal is dit aan de orde indien sprake is van in de bodem aanwezige verontreinigingen, veroorzaakt door een voormalig gebruik danwel vanuit geologisch achtergrond aanwezig. Voorts kan de situatie aan de orde zijn dat vanwege in de bodem aanwezige verontreinigingen er beperkingen dienen te gelden ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de bodem.

De gesteldheid en geschiktheid van de bodem kan worden vastgesteld middels het uitvoeren van een bodemonderzoek volgens de voorgeschreven onderzoeksmethode (NEN 5740).

Ten aanzien van voorliggende plannen is het evenwel niet vereist dat een dergelijk bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Met de plannen wordt enkel beoogd de reeds in de bestaande bebouwing gerealiseerde dubbele woonsituatie een legale status te geven en voor elk van de beide woningen afzonderlijk te voorzien in daarvoor geldende regels. In dat opzicht zullen aan de bestaande woonbebouwing nog de daarbij behorende bijgebouwen geen wijzigingen worden gerealiseerd. Nu enkel sprake is van een toename van het aantal woningen binnen de bestaande woonbebouwing, kan worden gesteld dat hierdoor geen verder beslag wordt gelegd op de bodem ter plaatse dan reeds het geval is mitsdien ook geen verder onderzoek behoeft te worden uitgevoerd naar de gesteldheid en geschiktheid van de bodem.

Conclusie.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen splitsing van de bestaande bebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden.

5.3 Wegverkeerslawaaï

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

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De beide in dit kader relevante wegen betreffen de Spoordonkseweg en de Lubberstraat. De Spoordonkseweg betreft een weg waarvoor ter hoogte van het perceel Lubberstraat 1 en 1a een maximale snelheid geldt van 30 km/uur. De Spoordonkseweg is om die reden uitgezonderd van het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Voor de Lubberstraat geldt ter hoogte van het perceelsgedeelte Lubberstraat 1 een maximale snelheid van 30 km/uur. Ter hoogte van het perceelsgedeelte Lubberstraat 1a geldt echter een maximale snelheid van 60 km/uur. Op basis hiervan zou de Lubberstraat niet uitgezonderd zijn van het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Over dit aspect heeft nader overleg plaatsgevonden met de gemeente Oirschot. Deze heeft aangegeven dat op korte termijn ook de maximumsnelheid op de Lubberstraat ter hoogte van het perceelsgedeelte Lubberstraat 1a zal worden teruggebracht tot 30 km/uur dit vanwege de met het bestemmingsplan “Lubberstraat” voorgestane woningbouw in het gebied achter het perceel Lubberstraat 1 en 1a. Op basis van deze wijziging heeft gemeente Oirschot er mee ingestemd dat de Lubberstraat, voor zover

in dit kader relevant, in zijn geheel uitgezonderd zijn van het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Conclusie.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen splitsing van de bestaande bebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden.

5.4 Industrielawaai

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens te worden beoordeeld of in de directe nabijheid sprake is van een zogenaamd gezoneerd industrie- of bedrijventerrein op basis waarvan de ruimtelijke ontwikkeling, in dit geval een extra te realiseren woning in een bestaande woonbebouwing, kan worden geconfronteerd met een te hoge geluidsbelasting.

In de directe nabijheid van het perceel Lubberstraat 1 en 1a is geen gezoneerd industrie- of bedrijventerrein aanwezig. Om die reden kan een onderzoek naar mogelijk optredend Industrielawaai achterwege worden gelaten.

Conclusie.

Het aspect Industrielawaai vormt evenmin een belemmering voor de voorgenomen splitsing van de bestaande bebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. 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. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader

hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Onderhavige ontwikkeling betreft de toename van slechts één woning en blijft daarmee ruim onder de gestelde ondergrens van de netto toename van het aantal woningen op basis waarvan geen nader onderzoek ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie.

Met inachtneming van vorenstaande levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor de voorgestane splitsing van het pand Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden.

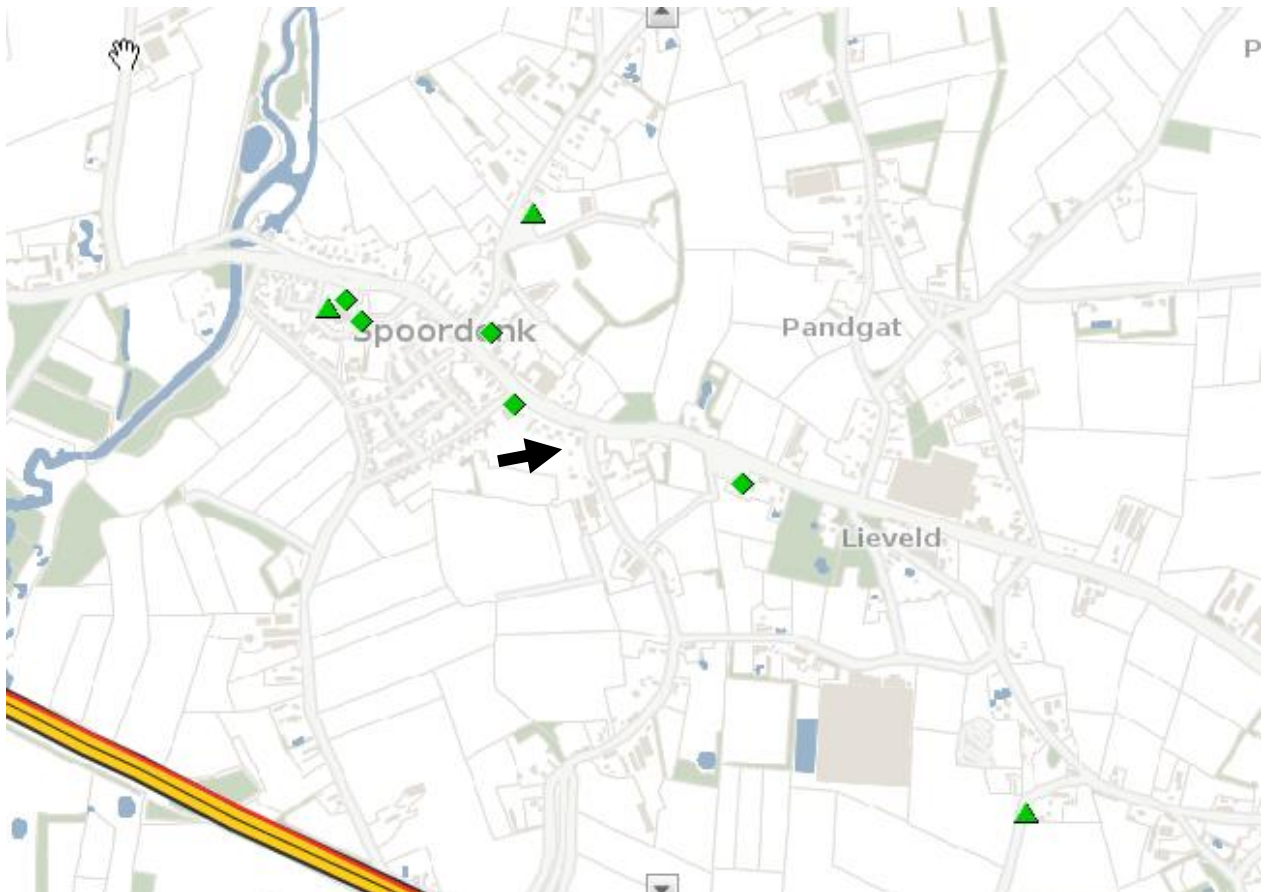
5.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

Onderstaand is een uitsnede uit de risicokaart weergegeven. Het projectgebied is daarop met een pijlaanduiding aangegeven.



➡ Ligging projectgebied Lubberstraat 1 en 1a

Fig. 15 uitsnede risicokaart.



Fig. 16 Legenda (ged.) risicokaart.

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied sprake is van enkele kwetsbare objecten in de vorm van een tweetal publieksgebouwen. Deze staan echter niet in weg aan de voorgestane woningsplitsing.

Uit de risicokaart kan verder worden afgeleid dat geen sprake is van de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen in de directe omgeving van het projectgebied. Volgens de risicokaart zijn in de nabijheid van het projectgebied geen gevaarlijke buisleidingen zodat de voorgestane woningsplitsing binnen het projectgebied niet belemmerd wordt door hiermee verband houdende externe veiligheidsaspecten. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering om te komen tot woningsplitsing.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane splitsing van de bebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Één van die aspecten betreft de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied. Daarbij dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Richtafstanden

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het perceel Lubberstraat 1 en 1a is gelegen in een overwegend woongebied. De situering is weliswaar aangrenzend aan een gebied als overgang naar het agrarisch gebied maar door de ontwikkeling van woningbouw als opgenomen in het

bestemmingsplan “Lubberstraat” zal het perceel meer deel gaan uitmaken van het bebouwd gedeelte van de kern Spoordonk. Op basis daarvan dient de omgeving van het perceel Lubberstraat 1 en 1a te worden getypeerd als het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Zoals onder 2.1 Huidige situatie en beschrijving omgeving, beschrijving omgeving, pagina 7 e.v. is aangegeven bestaat de directe omgeving van het perceel Lubberstraat 1 en 1a overwegend uit woonpercelen met daarop aanwezige woonbebouwingen. In de directe omgeving zijn slechts een tweetal bedrijven aanwezig, zoals onderstaand is aangegeven:

Bedrijf	Adres	Milieu-categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Gasterij de Merode	Spoordonkseweg 89	2	30	120
Spoordonks Handelshuis	Spoordonkseweg 90	2	30	81

Fig. 17 overzicht nabij gesitueerde bedrijven.

In de directe omgeving van het perceel Lubberstraat 1 en 1a zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

Geconstateerd kan worden dat de afstand van de nieuw te realiseren woning tot aan de geïnventariseerde bedrijven groter is dan de daarvoor aan te houden richtafstanden. Verder zijn tussen het projectgebied en de geïnventariseerde bedrijven reeds andere gevoelige objecten aanwezig in de vorm van woningen van derden, welke een bepalend referentiekader in deze vormen.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat op basis van de situering van de in de directe omgeving aanwezige bedrijfsfuncties, de aard van die bedrijven en de afstand tot aan het projectgebied, er geen sprake van hinder zal zijn ten opzichte van de nieuw te realiseren woning. Daarmee is een verantwoord woon- en leefklimaat gegarandeerd. Omgekeerd zorgt de toevoeging van de extra woning ook niet voor belemmeringen voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane splitsing van de bebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden.

5.8 Natuur en ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In de Flora- en faunawet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Bij alle geplande ruimtelijke ingrepen moet worden nagegaan of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora- en faunawet is bepaald welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen

waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is in bepaalde situaties voorzien in een ontheffingsmogelijkheid.

Ten aanzien van de in de Flora- en faunawet beschermde soorten wordt de volgende 3-deling gemaakt:

- a. strengbeschermde soorten;
- b. overige beschermde soorten;
- c. algemeen beschermde soorten.

a. Strengbeschermde soorten.

Het betreft hier de Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

b. Overige beschermde soorten.

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

c. Algemeen beschermde soorten.

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 van de Flora- en faunawet op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Voorliggende plannen behelzen het alsnog creëren van een legale status voor een in het verleden gerealiseerde splitsing van een bestaande bebouwing in twee afzonderlijke wooneenheden. In dat kader zal enkel de aanwezige functie van de bebouwing worden vastgelegd en zullen aan de bestaande bebouwing geen uitbreidingen danwel ingrijpende wijzigingen worden aangebracht.

Mogelijke op het perceel aanwezige planten en/of diersoorten welke bescherming behoeven zullen door de voorgestane plannen dan ook niet worden aangetast. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid daarvan is om die reden danook niet noodzakelijk.

Conclusie.

Het aspect natuur en ecologie levert geen belemmering op voor de voorgestane splitsing van het pand Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden.

5.9 Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient middels een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse zowel in kwalitatief alsook in kwantitatief opzicht. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak.

De locatie Lubberstraat 1 en 1a valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Ten behoeve van de uit te voeren watertoets is door Waterschap De Dommel een handreiking watertoets uitgebracht (augustus 2010).

Bij de watertoets wordt aandacht besteed aan 4 thema's:

1. waterneutraal inrichten
2. schoon inrichten
3. veilig inrichten
4. bijzondere wateren en voorzieningen.

Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waterneutraal te worden uitgevoerd. In eerste instantie dient zoveel mogelijk infiltratie van het hemelwater plaats te vinden. In de situatie dat infiltratie niet mogelijk is, dient zo mogelijk afkoppeling op het oppervlaktewater te geschieden en in laatste instantie afvoer via de riolering. Verder dient, uit een oogpunt van uitloging, rekening te worden gehouden met het gebruik van materialen.

De beide op de locatie Lubberstraat 1 en 1a aanwezige wooneenheden zijn voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioolsysteem. Het hemelwater van de aanwezige bebouwing en van de op de bijbehorende percelen aanwezige oppervlakteverhardingen wordt in de bestaande situatie al afgevoerd via infiltratie in de bodem.

In het kader van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zal geen wijziging worden gebracht in de op het perceel aanwezige bebouwingen oppervlakteverhardingen en de manier van afvoer van het hemelwater daarvan evenmin als de afvoer van het huishoudelijk afvalwater. Op basis hiervan zal de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen niet van invloed zijn op de waterhuishouding.

Conclusie.

De splitsing van het pand Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden is hydrologisch neutraal. Het aspect water levert hiervoor geen belemmering op.

5.10 Kabels en leiding

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel.

Voorliggende plannen behelzen verder enkel het binnen de bestaande bebouwing realiseren van een extra woning. In dit kader worden geen uitbreidingen van de bebouwing voorgestaan en worden dus geen graafwerkzaamheden uitgevoerd.

Conclusie.

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de voorgestane splitsing van de bestaande bebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg met omwonenden

Voorafgaand aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers, op verzoek van de gemeente Oirschot, het bestemmingsplan ter kennis gebracht aan de volgende omwonenden en het plan met hen besproken c.q. daarop een toelichting gegeven:

- de heer J.A. van der Heijden, Lubberstraat 2;
- mevrouw C. van der Heijden – Mommersteeg, Lubberstraat 2a;
- de heer J.C.A. Smetsers, Spoordonkseweg 86 en
- de heer M. van de Sande, Spoordonkseweg 84, allen te Spoordonk.

Tijdens en op basis van de presentatie van het plan is door **geen** van de benaderde omwonenden blij gegeven van bezwaren tegen het gepresenteerde plan.

Inspraak en ontwerp.

Conform de bepalingen van de inspraakverordening 2005 dient het bestuursorgaan dat daartoe bevoegd is ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Indien besloten wordt inspraak te verlenen zal een voorontwerp van het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter visie worden gelegd en bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. De eventueel ingediende inspraakreacties zullen inhoudelijk worden beoordeeld. Mogelijk dat op basis hiervan tot bijstelling van het bestemmingsplan worden overgegaan.

Vervolgens wordt een ontwerp van het bestemmingsplan ter visie gelegd en kunnen daartegen zienswijzen worden ingediend. De eventueel ingediende zienswijzen zullen, samen met het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een samenvattend overzicht van de ingekomen zienswijzen gevoegd alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot.

Ter uitvoering van de aangegeven procedure heeft een ontwerp van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken vanaf donderdag 22 oktober 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze ingediend.

De gemeenteraad heeft vervolgens op voorstel van het college van Oirschot op 29 maart 2016 besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsvoorstel alsook het raadsbesluit daartoe zijn als bijlagen bijgevoegd.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

In het kader van het gevoerde vooroverleg zijn geen reacties ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Voor de toe te passen procedure gericht op de vaststelling van het bestemmingsplan zullen aan de gemeente conform de bepalingen van de legesverordening leges dienen te worden betaald. Verder zal met de gemeente een overeenkomst gesloten moeten worden waarin voor initiatiefnemers de verplichting opgenomen zal zijn om aan de gemeente mogelijke planschadeclaims te compenseren alsmede de kosten voor de onafhankelijke adviseur gemaakt in het kader van de behandeling van planschadeverzoeken.

Conclusie.

Op grond van het vorenstaande kan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de voorgestane splitsing van de woonbebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden geacht te zijn gewaarborgd.

7 Conclusie

De met voorliggend bestemmingsplan aan de orde zijnde plannen behelzen het splitsen van de bestaande woonbebouwing Lubberstraat 1 en 1a in twee afzonderlijke wooneenheden. Zoals uit hetgeen voorgaand is aangegeven blijkt, wordt met deze kenbaar gemaakte plannen voldaan aan het rijksbeleid alsook het provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder bestaan vanuit ruimtelijk oogpunt alsook op basis van de geldende milieuaspecten geen bezwaren tegen realisering van de kenbaar gemaakte plannen. Tot slot is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de kenbaar gemaakte plannen in voldoende mate gewaarborgd.

De algehele conclusie is daarmee dat tegen de kenbaar gemaakte plannen geen bezwaren bestaan en daaraan verdere medewerking kan worden verleend.

BIJLAGEN:

1. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Lubberstraat 1 – 1a
2. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Lubberstraat 1 – 1a.