

Kavel 16 Lubberstraat Oirschot

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning ter
afwijking van het bestemmingsplan

Definitief

Sweco Nederland B.V.
Eindhoven, 25 april 2016

Verantwoording

Titel : Kavel 16 Lubberstraat Oirschot

Subtitel : Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan

Projectnummer : 347906

Referentienummer :

Revisie : 01

Datum : 25 april 2016

Auteur(s) : A. Holdijk, drs. A. E. H. Meulenbroeks-Leppens

E-mail adres :

Gecontroleerd door : C.J.M. Swart

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : drs. S. Groot-Jebbink Msc MCD

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Rapportages verrichte onderzoeken.....	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Het plan.....	7
2.2	Toets ruimtelijke inpassing.....	9
3	Beleidsanalyse	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Provinciaal/regionaal beleidskader	11
3.3	Gemeentelijk beleidskader.....	12
3.4	Conclusie	12
4	Onderzoeken.....	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Bodem.....	13
4.3	Geur	13
4.4	Waterhuishouding en riolering	14
4.5	Archeologie	14
4.6	Natuur	15
4.6.1	Natuurgebieden	15
4.6.2	Natuursoorten	15
4.7	Geluid.....	15
4.8	Luchtkwaliteit.....	16
4.9	Externe veiligheid.....	16
4.10	Verkeer en parkeren	17
5	Uitvoerbaarheid en procedure	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	18
5.2	Omgevingsvergunning	18
5.3	Beroep.....	18

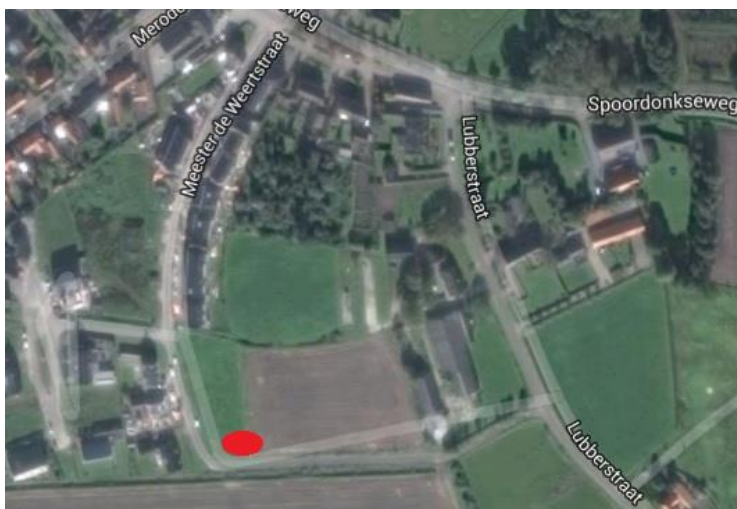
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op dit moment vindt herontwikkeling van plan Lubberstraat plaats, waarvan fase 1 van het plan inmiddels in aanbouw is. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn twee woningen toegestaan. De heer en mevrouw Bueters, eigenaren van kavel Lubberstraat 16 zijn echter voornemens een derde woning te bouwen. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft de gemeente Oirschot middels een principeverzoek verzocht om van twee kavels, drie kavels te maken. De gemeente heeft in principe ingestemd op dit verzoek. De derde kavel past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat het ingediende bouwplan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en dat aan de ruimtelijke kwaliteit geen afbreuk wordt gedaan.

Het plangebied is gelegen in de gemeente Oirschot, in de kern Spoordonk. In figuur 1.1 is een luchtfoto van het plan weergegeven.

Figuur 1.1. Ligging plangebied (rode arcering) (Bron: Googlemaps (bewerkt))



Om de realisatie van de woning mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing “Kavel 16 Lubberstraat Oirschot” bestaat uit de volgende stukken:

1. De toelichting, waarin is aangegeven welke gedachten ten grondslag liggen aan het uit te voeren plan.
2. De verbeelding/het besluitvak, waarop is aangegeven voor welke grond een afwijking van het bestemmingsplan wordt voorgesteld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Lubberstraat". Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld en is op 1 maart 2011 onherroepelijk geworden.

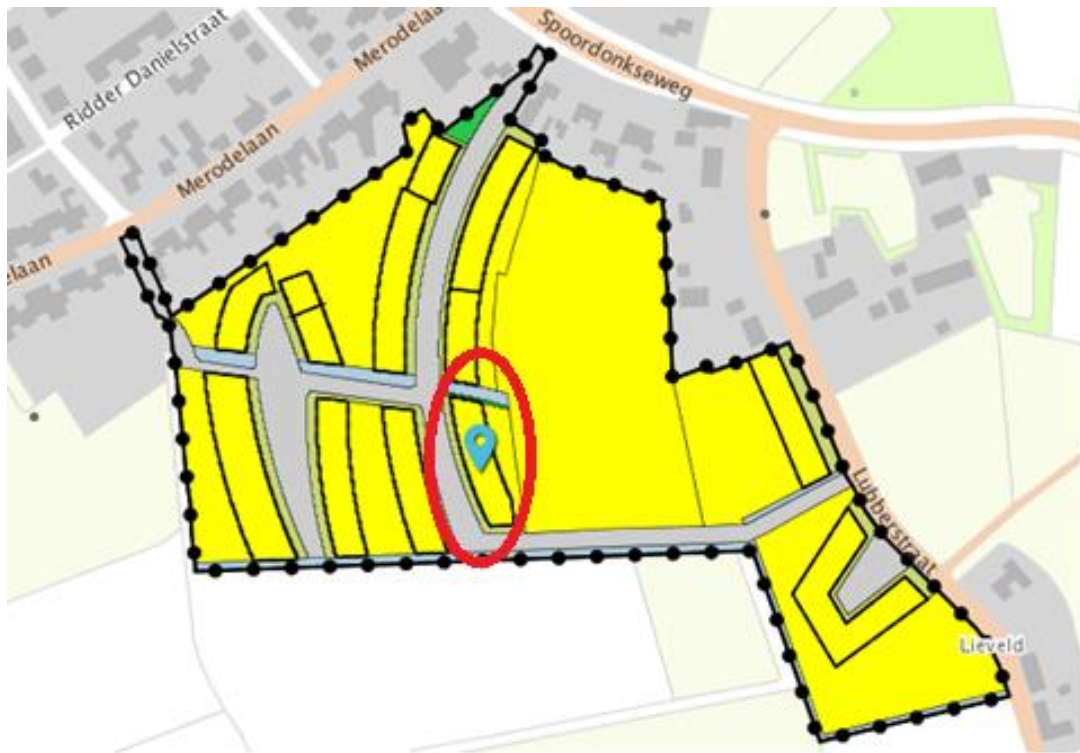
In het bestemmingsplan "Lubberstraat" vigeren de volgende bestemmingen:

- Wonen
- Wonen (nog uit te werken)
- Groen
- Tuin
- Water

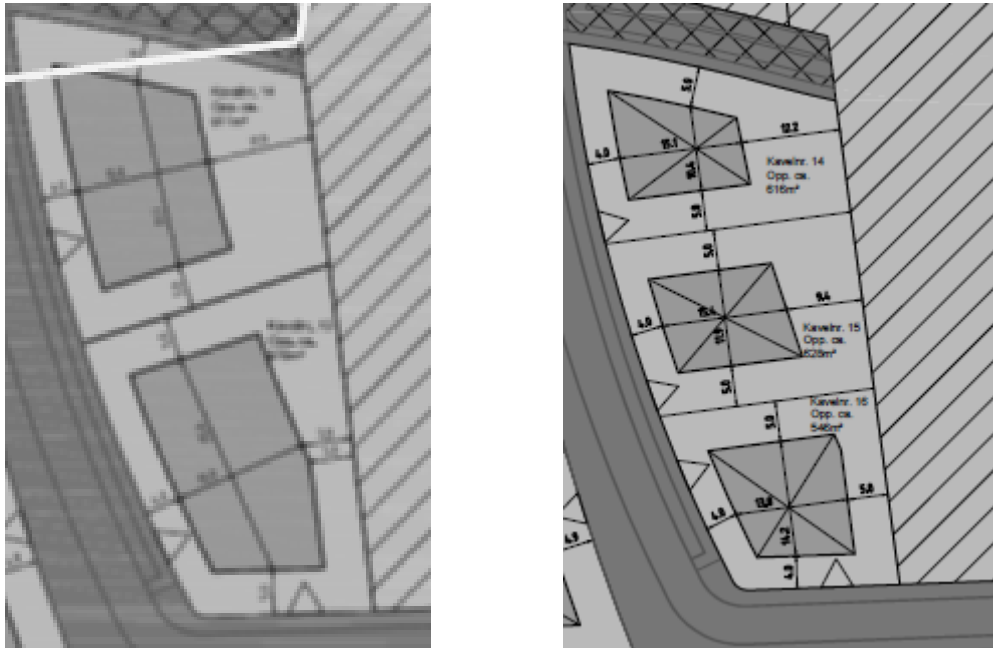
Binnen het totale bestemmingsplan vigeert voor de bedoelde kavel (kavel 16) de bestemming "Wonen" en "Tuin".

In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Binnen het bestemmingsplan is geregeld dat op het aangegeven bouwvlak twee woningen mogen worden gerealiseerd. Het voorgenomen bouwplan om een derde woning te bouwen, voldoet dus op dit onderdeel niet aan het vigerende bestemmingsplan. In figuur 1.3 wordt duidelijk hoe binnen het bouwvlak van twee naar drie kavels wordt gegaan.

Figuur 1.2 Weergave plankaart bestemmingsplan "Lubberstraat" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl (bewerkt)) Plangebied is rood omcirkeld.



Figuur 1.3 *Links: Bouwvlak met 2 kavels, Rechts: Bouwvlak met 3 kavels*



1.3 Rapportages verrichte onderzoeken

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan is voor de volgende aspecten onderzoek uitgevoerd:

- Bodem
- Geluid
- Water
- Archeologie
- Flora en Fauna
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid

Deze onderzoeken vormen tevens de onderbouwing voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het voorgenomen bouwplan opgenomen. In hoofdstuk 3 is gekeken of het voorgenomen bouwplan past binnen het beleid op nationaal-, provinciaal/regionaal- en lokaal niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante milieuaspecten. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Het plan wordt voorzien in de bouw van een derde vrijstaande woning met bijgebouw (garage). Het bouwen van een woning op genoemd perceel past binnen de bestemming 'woondoeleinden'. Doordat het bestemmingsplan echter bepaald dat op het perceel twee vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden, past de voorgenenom derde vrijstaande woning niet binnen het bestemmingsplan.

Figuur 2.1 *Impressie van de voor- en achtergevel van de woning*



Figuur 2.2 *Impressie van zijgevels en doorsnede van de woning*



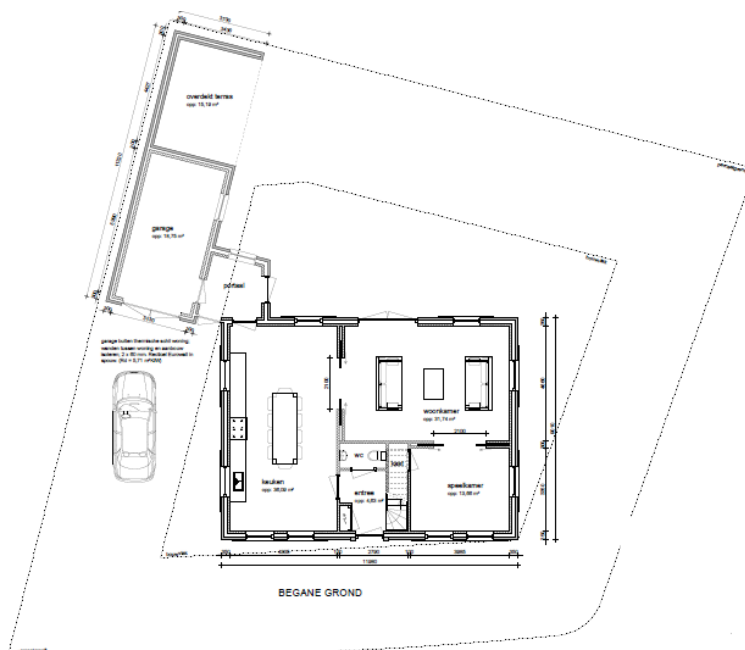
In bovenstaande figuren wordt duidelijk dat de goothoogte van de woning 3 meter, en de nokhoogte 9 meter zal bedragen. Deze hoogtes passen binnen de regels van het bestemmingsplan en passen eveneens binnen het beeldkwaliteitsplan.

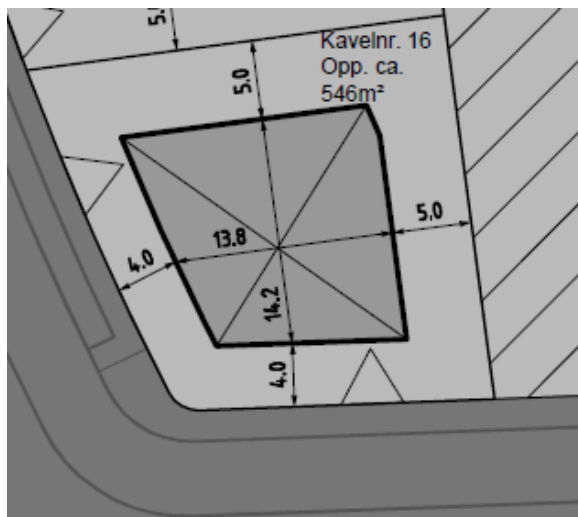
Figuur 2.3 *Ontwerp vrijstaande woning en garage*



Het voorgenomen plan is al getoetst aan de redelijke eisen van welstand en is akkoord bevonden. Daarnaast pas de architectuur van de woning (figuur 2.3), binnen de beeldkwaliteitscriteria die zijn opgesteld. Het gaat hier om woningen met een traditionele landelijke uitstraling, of een moderne uitstraling, waarbij het authentieke type nog herkenbaar is.

Figuur 2.4 Bovenaanzicht kavel 16



Figuur 2.5 Oppervlaktematen kavel 16

In figuur 2.4 is inzichtelijk gemaakt hoe de vrijstaande woning zich op de kavel situeert en waar het bijgebouw (de garage) zich gaat bevinden. In figuur 2.5 zijn de afstanden van het bouwvlak tot de bepalende kavelgrens weergegeven. Ook is middels de driehoekige figuren aangegeven aan welke zijdes de kavel ontsloten dient te worden. De situering van de in/uitrit is vrij te bepalen.

2.2 Toets ruimtelijke inpassing

Op 17 juni 2014 is middels een brief de gemeente Oirschot gevraagd om in principe medewerking te verlenen aan het plan Lubberstraat om één woningbouwkavel toe te voegen aan het plan inclusief het inzetten van het regulier contingent. Daarnaast is op 8 oktober 2015 overleg gevoerd met wethouder Machielsen over het voorgenomen bouwplan.

Beoordeling

Op 3 december 2015 heeft het college van Burgemeesters en Wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan het toevoegen van één woningbouwkavel inclusief het inzetten van het regulier contingent. Nadere afspraken over relevante financiële zaken zullen vast moeten worden gelegd in een aanvullende overeenkomst tussen zowel de aanvragers en de gemeente, als ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente.

Nadere onderbouwing aanvaardbaarheid bouwplan in relatie met zijn omgeving

Omdat het bouwplan formeel gezien niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is een nadere onderbouwing van de aanvaardbaarheid van het voorgenomen plan aan de orde.

Zoals eerder vermeld, valt het voorgenomen bouwplan binnen de bestemming "Wonen". Daarnaast sluit het ontwerp van het derde huis aan bij de ontwerpen van de twee al geplande huizen. Daarbij past het voorgenomen plan binnen het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Binnen het beeldkwaliteitsplan van het plan Lubberstraat wordt het plangebied opgedeeld in drie zones, te weten:

- Wonen langs het lint
- Wonen lang het hof
- Wonen in de tuinen

Het voorgenomen plan valt binnen de zone “Wonen in de tuinen”. Wanneer wordt gekeken naar de beeldkwaliteitscriteria, waar binnen deze zone aan moet worden voldaan, kan gesteld worden dat het bouwplan hieraan voldoet. Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning geen afbreuk doet aan het totaalbeeld van de omgeving.

3 Beleidsanalyse

3.1 Algemeen

Binnen deze beleidsanalyse is niet ingegaan op het nationale en Europese niveau. Voor de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is al getoetst of de bouw van woningen mogelijk is in het plangebied. Daarnaast gaat het om een kleinschalige ontwikkeling, waardoor toetsing aan nationaal en Europees beleid niet relevant is. Er wordt vanuit gegaan dat de ontwikkeling past binnen het nationale en Europese beleid.

3.2 Provinciaal/regionaal beleidskader

Structuurvisie Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 20 juli 2010 en door Provinciale Staten op 1 oktober 2010, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze structuurvisie zijn de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 vervallen. De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. Zowel het eerder vastgestelde bestemmingsplan als het voorgenomen bouwplan past hier zondermeer in.

Verordening Ruimte

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In deze wet zijn de verantwoordelijkheden tussen de drie landelijke bestuurslagen (Rijk, provincies en gemeenten) op het gebied van ruimtelijke ordening vastgelegd. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Verordening ruimte toepassen. Voorliggend plan is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past derhalve binnen de doelstellingen van de Verordening Ruimte.

Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

In het uitwerkingsplan is de onderhavige locatie gelegen in een gebied met de aanduiding 'landelijk gebied, zoekgebieden verstedelijking en transformatie afweegbaar'. Dit houdt in dat het transformeren van landelijk gebied naar een stedelijk gebruiksvorm afweegbaar is. Dit om aan de lokale behoefte aan meer stedelijke functies te kunnen voldoen. Hierbij kan zowel aan woningbouw als bedrijventerreinen worden gedacht. Het voorgenomen bouwplan van een woning past binnen dit uitwerkingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden. Bij de eerste trede wordt gekeken of er sprake is van regionale behoefte naar een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Wanneer sprake is van regionale behoefte, wordt er bij de tweede trede gekeken of deze behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied. Wanneer de regionale behoefte niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, moet er naar een locatie worden gekeken die multimodaal ontsloten is, of ontsloten kan worden.

De ladder moet worden toegepast indien sprake is van 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit begrip is niet nader toegelicht door de wetgever. Het voorgenomen plan bestaat uit de bouw van één woning. Dit plan wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. (zie hiervoor uitspraak RvSt 11 juni 2014, 201306888/1/R2). Met dit gegeven, hoeft het voorgenomen bouwplan niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

Woningcontingent

In 2014 is door de provincie Noord-Brabant een indicatie gegeven van de toekomstige woningtoename. Voor de gemeente Oirschot is een prognose gesteld voor een woningaantal van 7385 woningen. In de woonvisie 2009-2013 wordt vervolgens aangegeven dat tussen 2015 en 2020 het totale woningaanbod in de gemeente Oirschot maximaal mag toenemen met 330 woningen. Het voorgenomen bouwplan valt onder het reguliere woningcontingent en valt niet onder de 'ruimte voor ruimte' regeling. De bouw van de extra woning past binnen het huidige woningcontingent.

Milieubeleidsplan Oirschot 2004-2007

In het milieubeleidsplan worden drie uitgangspunten benoemd, te weten duurzaamheid, preventiviteit en integraliteit. Bij het uitgangspunt integraliteit wordt het belang van een goede leefomgeving onderschreven. Hiertoe wordt milieu geïntegreerd met ruimtelijke ordening. Voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen betekent dit, dat de milieuparagraaf wordt uitgebreid. De volgende aspecten dienen aan bod te komen: bodem, geluid, externe veiligheid, lucht, water, stank, Flora- en faunawet, Vogel- en Habitatrichtlijn, groene hoofdstructuur, ecologische hoofdstructuur en Verdrag van Malta (heeft betrekking op archeologische waarden). Ondanks dat het een minder recent beleidsplan betreft, geldt het wel als toetsingskader en kan gesteld worden dat het voorgenomen bouwplan past binnen het milieubeleid van de gemeente Oirschot.

StructuurvisiePlus

De strategiekaart uit de in september 2004 vastgestelde StructuurvisiePlus geeft aan dat ten zuiden van de Merodelaan een kernafrondende bebouwing in ruimtelijk oogpunt structuurversterkend is voor de kern Spoordonk. De noord- en westzijde van Spoordonk zijn aangegeven als gave dorpsranden, de zuidoostzijde is nog geen afgeronde en gave dorpsrand is. Op de strategiekaart is aangegeven dat woningbouw mogelijk is ter afronding van de dorpskern en als potentiële locatie voor het verbeteren van de dorpsrand met groene elementen richting het ten zuiden van de locatie gelegen open akkercomplex. Gedacht wordt aan een bescheiden woonbuurtje dat de inbreidingslocaties aan de Merodelaan en de Spoordonkseweg aan elkaar koppelt.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het bouwplan past volledig binnen het beleid op alle schaalniveaus.

4 Onderzoeken

4.1 Algemeen

Voor het bouwen in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of dit nadelige consequenties heeft op de omgeving. Tevens dient te worden onderzocht of een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd ter plaatse van de toekomstige woning. Hiertoe dient onderhavige rapportage. Omdat al sprake is van een recent bestemmingsplan "Lubberstraat" waarvoor onderzoeken zijn uitgevoerd, vormen deze onderzoeken de basis voor de beoordeling in de volgende paragrafen. Voor de aspecten bodem en geluid zijn naast de oude onderzoeken ook de resultaten van recent uitgevoerd onderzoek gebruikt. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van fase 2, waarin kavel 16 ook wordt meegenomen.

4.2 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek locatie Lubberstraat te Spoordonk, Grontmij Nederland bv, d.d. 16 november 2006, doc.nr. 208344.ehv.220.R002). Dit onderzoek kan als verouderd worden beschouwd, echter zijn, sinds het uitgevoerde onderzoek, naast het bouwrijp maken van de grond, geen werkzaamheden aan de gronden verricht. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek weergegeven.

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

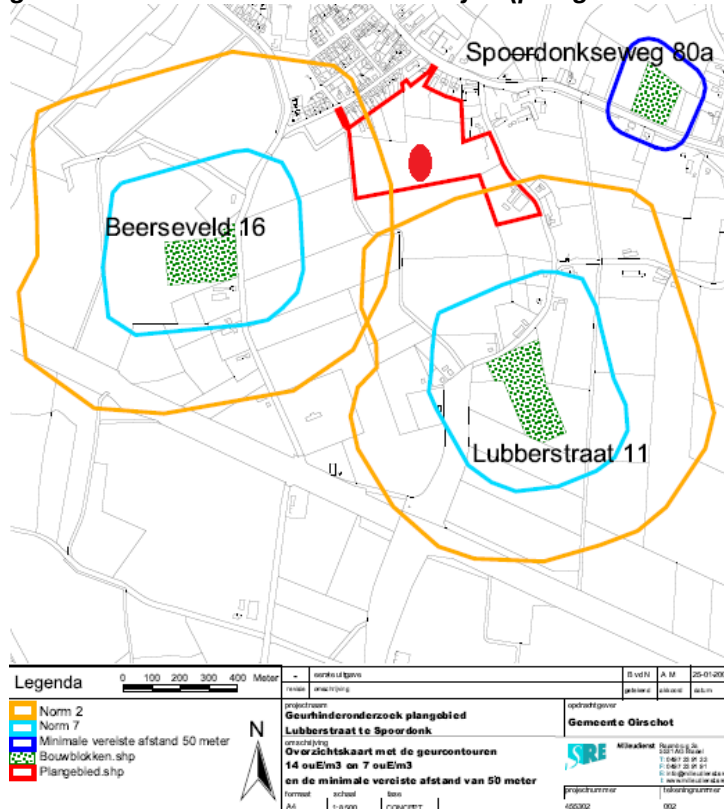
Asbestonderzoek

Op basis van bij de boringen uitgevoerde visuele beoordeling (tot 2,0 m-mv), wordt verwacht dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is ter plaatse van kavel 16. Aangezien puin is aangetroffen kan echter niet geheel worden uitgesloten dat asbest in de bodem aanwezig is. Om dit te toetsen, dient een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek zal eveneens uitgevoerd worden in het kader van de ontwikkeling van fase 2. Resultaten uit dit onderzoek zullen geen verdere belemmeringen opleveren voor het voorgenomen plan, omdat uit recent uitgevoerde boringen is gebleken dat op het betreffende perceel geen asbest aanwezig is.

4.3 Geur

De SRE Milieudienst heeft in januari 2008, in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) voor het plangebied onderzocht (SRE, januari 2008). Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

Zoals te zien in figuur 4.1, ligt het voorgenomen bouwplan niet binnen de 2 oue/m³-contouren van de veehouderijen aan het Beerseveld 16 en de Lubberstraat 11. Deze veehouderijen hebben vaste afstandscontouren van 100 meter waar het plangebied buiten valt. Daarnaast valt het plangebied geheel buiten de 7 oue/m³-contouren van de hiervoor genoemde veehouderijen.

Figuur 4.1 Geurcontouren veehouderijen (plangebied rode stip)

Geconcludeerd kan worden dat het aspect agrarische milieuhinder geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Waterhuishouding en riolering

Voor de verwerking van het hemelwater binnen het plan Lubberstraat wordt het hemelwater via de zuidelijke bergingssloot afgewaterd. De wegen zijn met behulp van kolken en leidingen op het hemelwaterriool aangesloten. De hemelwaterafvoer van de kavel vindt plaats met behulp van een huisaansluiting die wordt aangesloten op het hemelwaterriool. De bouw van een extra woning zorgt niet voor belemmeringen wat betreft het afvoeren van hemelwater.

4.5 Archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van Provincie Noord-Brabant heeft de locatie een middelhoge/hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van het beleid van de provincie Noord-Brabant is daarom een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. In dat kader is in april 2008 een vooronderzoek uitgevoerd door Grontmij (Archeologisch onderzoek Lubberstraat te Spoerdonk, gemeente Oirschot, Grontmij Nederland bv, Roermond, 9 april 2008, rapportnr. 208344/RM.231/GAR620). Op basis van de resultaten van het onderzoek is aanbevolen de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging van eventuele archeologische resten nader vast te stellen door middel van een waarderend onderzoek (proefsleuven).

Voor het plangebied is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Spoerdonk-Lubberstraat. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, auteur: T. Dyselinck, BAAC-rapport A-09.0133, januari 2010).

Kavel 16 Lubberstraat valt niet binnen het als behoudenswaardig aangeduide gebied. De bouwplannen op kavel 16 zullen dan ook geen invloed hebben op bovenstaande beschreven situatie. Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de geplande ontwikkeling op kavel 16.

4.6 Natuur

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied (Locatieonderzoek natuurwaarden Ruimte voor Ruimte-locatie Lubberstraat, Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 30 mei 2006, rapportnr. 208344.ehv.211.FF03).

4.6.1 Natuurgebieden

Op basis van actueel kaartmateriaal kan geconcludeerd worden dat:

- Het plangebied is geen onderdeel van gebieden die zijn begrensd in de Habitat- en/of Vogelrichtlijn.
- Het plangebied is geen onderdeel van de NNN (voorheen EHS) en de Groenblauwe mantel.

4.6.2 Natuursoorten

Met betrekking tot natuursoorten zijn de volgende resultaten uit bovengenoemd onderzoek naar voren gekomen:

- Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.
- Binnen het plangebied komen geen beschermde vissoorten voor.
- Binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.
- Voor algemeen voorkomende, beschermde diersoorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling.
- Voor de bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad die in het plangebied voorkomen, geldt een vrijstelling van de Flora en Faunawet.

Zoals uit bovenstaande analyse blijkt, zullen de bouwplannen op kavel 16, geen invloed hebben op bovenstaande beschreven situatie. Vanuit het aspect 'natuur' bestaan dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van kavel 16.

4.7 Geluid

In onderstaande kaart (figuur 4.2) die voortkomt uit recentelijk geluidsonderzoek, is te zien dat kavel 16 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, vanwege de Spoordonksweg. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor planrealisatie.

Figuur 4.2 Geluidsniveau in dB. Plangebied rood gearceerd

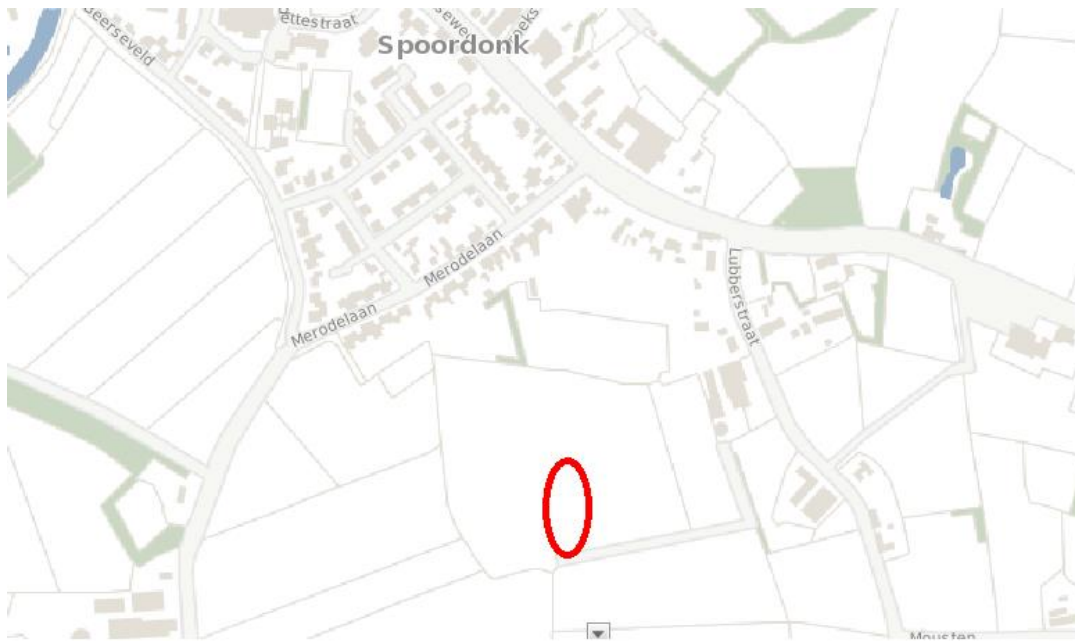
4.8 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 500 woningen gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 500 woningen kan op grond van de 'Regeling niet in betekenende mate' zonder meer doorgang vinden.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling slechts één woning omvat, is onderzoek naar luchtkwaliteit voor het plangebied niet meer noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het plangebied voor het aspect luchtkwaliteit zonder meer doorgang kan vinden. Ten aanzien van het aspect 'luchtkwaliteit' zijn er dus geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Figuur 4.3 Risicokaart Lubberstraat en omgeving. Plangebied rood gearceerd (Bron: www.risicokaart.nl (bewerkt))



In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt het volgende:

Bevi-inrichtingen

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.

Transport gevaarlijke stoffen

De Spoorдонkseweg en de Lubberstraat zijn niet aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Er zijn in en 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.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

4.10 Verkeer en parkeren

De L-vormige ontsluitingsweg vormt de hoofdontsluiting van het plan Lubberstraat. Aan de noord- en de oostzijde takt de hoofdontsluitingsweg aan op de bestaande linten. In het westen van het plan ligt een doorsteek voor langzaam verkeer naar de Merodelaan. Ondanks dat kavel 16 niet onder de Ruimte voor Ruimte regeling valt, geldt dat twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Er worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Het betreffende bouwplan voorziet in twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor het voorgenomen bouwplan worden op het gebied van verkeer en parkeren geen belemmeringen gevonden.

5 Uitvoerbaarheid en procedure

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan vindt plaats door de familie Bueters die eigenaar is van het genoemde perceel. De uitvoeringsrisico's liggen zowel bij de eigenaren van de kavel als bij Ruimte voor Ruimte. Ten behoeve van het voeren van de noodzakelijke procedure is tussen de gemeente, Ruimte voor Ruimte en de eigenaren een overeenkomst gesloten waarin onder andere planschade is opgenomen. Hiermee staat de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente vast.

5.2 Omgevingsvergunning

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, wordt sinds 1 oktober 2010 mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, onderdeel 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit bouwplan is de uitgebreide procedure Wabo van toepassing.

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met de overige relevante stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking na bekendmaking van het besluit. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

5.3 Beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan eveneens een voorlopige voorziening worden aangevraagd.