

Vastgesteld

Oirschot

Bestemmingsplan Spoordonkseweg 85 en 90, Spoordonk

Bestemmingsplan Spoordonkseweg 85 en 90, Spoordonk

Datum: 30 juni 2017

plancode: NL.IMRO.0823.BPSPSPRDONKSWG8590-VAST

status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 9

1.1	AANLEIDING.....	9
1.2	PLANGEBIED	9
1.3	DOEL	9
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	LEESWIJZER.....	10

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE 11

2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	11
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	11

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 13

3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE.....	13
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/ STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER..... 15

4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19

HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 23

5.1	INLEIDING	23
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3	WATER	23
5.4	NATUUR.....	28
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
5.6	MILIEUZONERING	31
5.7	GELUID	33
5.8	LUCHTKWALITEIT	34
5.9	BODEMKWALITEIT	35
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.11	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	37
5.12	GEURHINDER VEEHOUDERIJBEDRIJVEN	37
5.13	DUURZAAMHEID	38
5.14	TOTAALBEELD ASPECTEN.....	38

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 40

6.1	HOOFDOPZET.....	40
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	40
6.3	ALGEMENE TOELICHTING REGELS	40
6.4	TOELICHTING BESTEMMINGEN	41

HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	44
8.1	VOOROVERLEG	44
8.2	PROCEDURE	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		46

REGELS

VERBEELDING

TOELICHTING

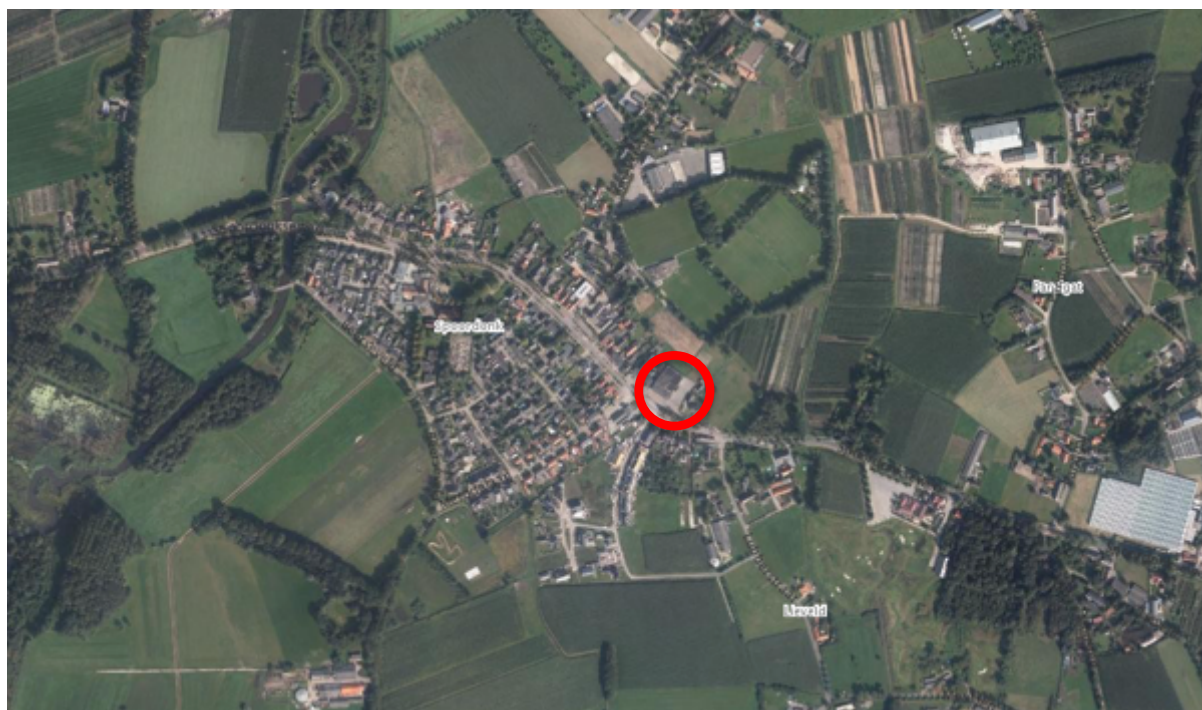
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Spoordonkseweg 85 en 90 te Spoordonk is voornemens de bestaande detailhandel aan de Spoordonkseweg 90 (het voormalig Spoordonks Handelshuis) te slopen en op het vrijkomende perceel 10 duurzame energiezuinige woningen te realiseren. Voor het perceel aan de Spoordonkseweg 85 bestaat de wens een kleinschalige detailhandelsvoorziening te realiseren. Op 26 januari 2016 heeft het college van de gemeente Oirschot in principe en onder voorwaarden besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemmingen om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiertoe dient dit bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oirschot, aan de noordoostzijde van het dorp Spoordonk. Het plangebied ligt aan de Spoordonkseweg 90 en 85. Het gebied bestaat uit het kadastraal eigendom Sectie K, nummers 1169, 598 en 1281.



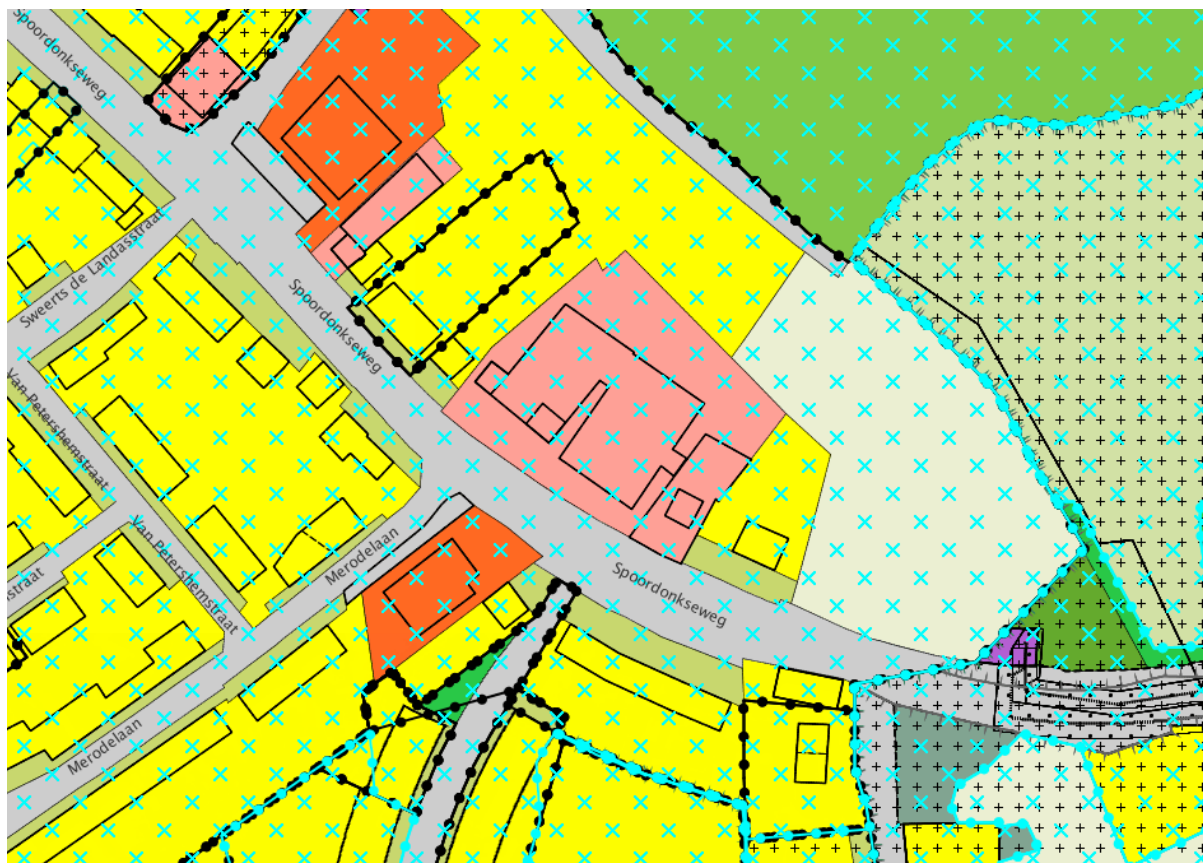
Figuur 1: Luchtfoto Spoordonk en Spoordonkseweg 85 en 90, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het vestigen van de woonbestemming op het perceel aan de Spoordonkseweg 90 zodat er 10 nieuwe duurzame energiezuinige woningen kunnen worden gebouwd en het vestigen van de detailhandelsbestemming op een gedeelte van het perceel aan de Spoordonkseweg 85 voor de vestiging/ toevoeging van 200 m2 detailhandelsactiviteiten.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Spoordonk dat is vastgesteld op 27 december 2007. De bestemming van het perceel Spoordonkseweg 90 is "Detailhandel". De bestemming van het perceel aan de Spoordonkseweg 85 is "Wonen" en "Tuin". Op beide percelen is een bouwvlak gelegen.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Spoordonk, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

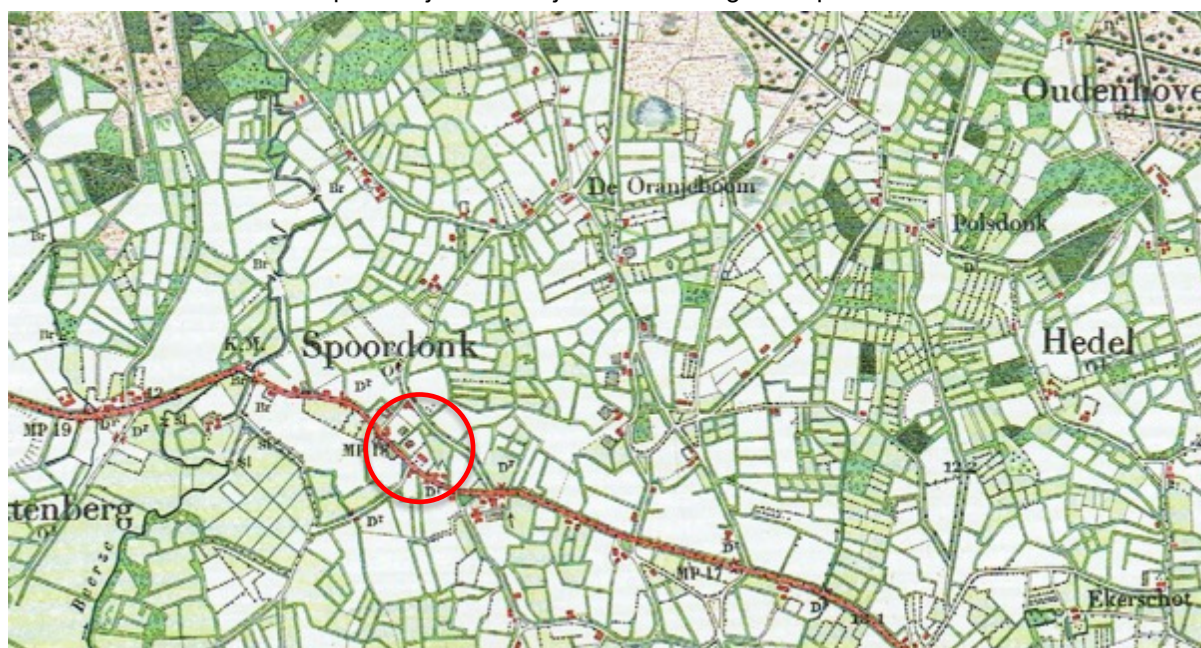
Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan "Spoordonkseweg 85 en 90, Spoordonk".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Spoordonkseweg. Deze weg is de verbinding tussen Moergestel en Oirschot. Aan deze historische verbinding is in het verleden, daar waar de aanleiding aanwezig was, bebouwing ontstaan. De eerste bebouwing van Spoordonk ontstond onder andere ter plaatse van de projectlocatie. In de onderstaande tekening is te zien dat de bodem en grondslag van het gebied uitermate geschikt was voor de landbouw. In het gebied noordelijk en zuidelijk van de projectlocatie zijn boerderijen over het landschap verdeeld. Voor Spoordonk gold echter dat het een belangrijke doorgaande route was. Hierdoor ontstond rondom de projectlocatie een clustering van bebouwing. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt nieuwe woonbebouwing toegevoegd ter plaatse van de “kern” van de oorspronkelijke ontwikkeling van Spoordonk. Een dergelijke ontwikkeling is daarmee passend binnen de aard van de oorspronkelijke ruimtelijke ontwikkeling van Spoordonk.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1900; bron: Historische Atlas Noord-Brabant.

2.2 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied langs de Spoordonkseweg zijn verschillende functies aanwezig, afgewisseld door wonen. De kern van Spoordonk wordt gedomineerd door de woonfunctie. In het buitengebied van Spoordonk is de agrarische functie aanwezig. Ten noorden van de projectlocatie zijn sportvoorzieningen aanwezig.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel aan de Spoordonkseweg 90 is nu het “Spoordonks Handelshuis” aanwezig. Het terrein is nagenoeg geheel verhard en het bouwvlak is in zijn geheel benut. Aan de rechterzijde, op het perceel aan de Spoordonkseweg 85 is een woning gelegen.



Figuur 4: Foto huidige toestand, bron; google streetview oktober 2010

3.2 Nieuwe ontwikkeling/ stedenbouwkundige inpassing

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 10 nieuwe, energiezuinige woningen ter plaatse van het “Spoordonks Handelshuis”. Hiervoor zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Op het perceel van de woning aan de Spoordonkseweg 85 zal detailhandel worden toegestaan.

10 woningen op het perceel aan de Spoordonkseweg 90

Ten behoeve van de inpassing van de 10 woningen op het perceel aan de Spoordonkseweg 90 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het college heeft middels een besluit van 28 april 2015 deze randvoorwaarden van 4 november 2014 van toepassing verklaard. Omdat het een bijzonder woontype is, dat voorziet in duurzame, energiezuinige woningen die voorzien in lage bouwkosten waardoor ze aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld starters is de randvoorwaarde voor een lagere bouwhoogte voor het noordelijke blok niet van toepassing; Als afgeweken zou moeten worden van de standaard bouwhoogten zouden deze woningen niet kunnen profiteren van de lage bouwkosten waardoor deze niet beschikbaar zouden zijn voor bijvoorbeeld starters. Bij de verdere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met deze stedenbouwkundige randvoorwaarden. Alle 10 de woningen zijn gelijk in hoogte en vorm.

Uiteindelijk heeft het college op 26 januari 2016 besloten in principe medewerking te verlenen aan het stedenbouwkundig plan en uitwerking van de woningen zoals hieronder weergegeven.



Figuur 5, illustratie nieuwe situatie op hoofdlijnen; bron Dok Vast BV

Detailhandel op het perceel aan de Spoordonkseweg 85

Ter plaatse van een deel van het perceel aan de Spoordonkseweg 85 wordt een kleine detailhandelsbestemming opgenomen. Hier zal op kleine schaal de activiteiten die nu op nummer 90 aanwezig zijn worden voortgezet ten behoeve van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de kern Spoordonk. Deze detailhandelsbestemming zal deels zijn gelegen op het huidige perceel van nummer 85 en deels zijn gelegen op het bestaande deel van nummer 90. De detailhandelsactiviteiten worden beperkt tot 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte. In figuur 5 is de positie hiervan aangeduid met de blauwe rechthoek. Binnen dit vlak is een bestaand bijgebouw aanwezig. Dit bestaande bijgebouw zal worden omgebouwd tot winkel.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De bouw van 10 woningen en het bestemmen van 200 m² detailhandel in SpoorDonk is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt

beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 10 woningen mogelijk en verkleint de bestaande detailhandelsactiviteiten naar maximaal 200 m².

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen “woningbouwlocatie”. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is.

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde zo oordeelt de RvS. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid wel moet worden onderbouwd. Er is behoefte aan het plan. Dit is opgenomen in paragraaf 4.3 van de toelichting. De 10 woningen zijn opgenomen in het vastgestelde woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot.

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk 10 nieuwe woningen te realiseren. Deze is bovendien gepland op een locatie waar reeds bebouwing mogelijk en al aanwezig is. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. Toepassing van de Ladder is daarom niet aan de orde.

De onderbouwing voor de behoefte aan de 10 energiezuinige woningen is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting. Omdat is voorzien in een actuele, regionale behoefte is er vanuit trede 2 en 3 ook geen belemmering voor het plan.

De met dit plan voorgenomen wijziging van “wonen” naar “detailhandel” ter plaatse van het perceel Spoordonkseweg 85 is een afname van het op dit moment toegestane hoeveelheid detailhandel binnen het totale plangebied.

Met dit bestemmingsplan wordt bovendien voorzien in een nieuwe stedelijke functie binnen bestaand stedelijk gebied waarbij de totale bebouwingsmogelijkheden zullen afnemen. Dit is juist wat de Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt.

Toetsing aan de “ladder voor duurzame verstedelijking” is daarom niet aan de orde. Het plan voorziet in een actuele, in regional verband afgestemde behoefte.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De visie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen.

Deel A: visie en sturing bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal

samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: structuren: ambitie, beleid en uitvoering beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Het plangebied ligt in het structuurvlak 'kernen in het landelijk gebied'. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

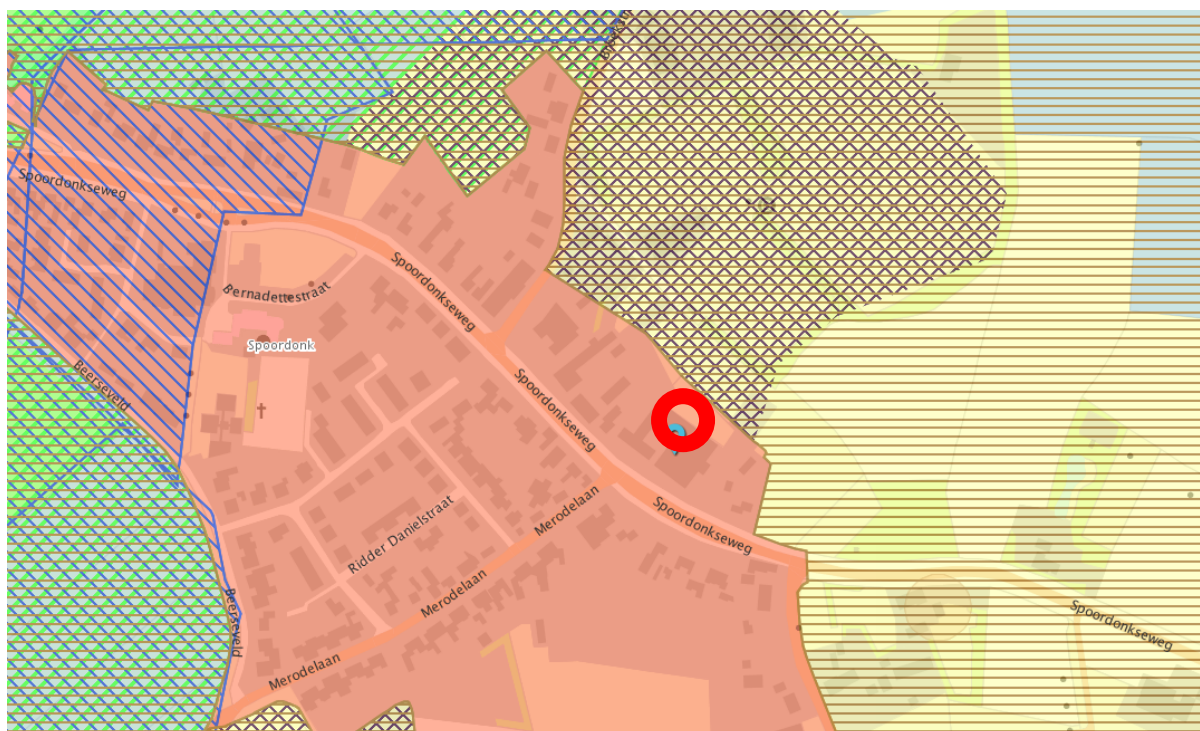


Figuur 6: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie RO bron: ruimtelijkeplannen.nl

De ontwikkeling aan de Spoordonkseweg 90 en 85 betreft de verschuiving van een reeds aanwezige detailhandelsfunctie en de realisatie van 10 energiezuinige woningen op een vrijkomende locatie in Spoordonk. Deze ontwikkeling richt zich onder andere op de inwoners van Spoordonk.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 10 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrenst op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.



Figuur 7: Uitsnede Verordening Ruimte; bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in het “bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied”. De Verordening heeft op grond van artikel 4.3 van de verordening het volgende bepaald;

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt*

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met 10 woningen. Het bouwplan voldoet echter aan het gestelde in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (zie verder paragraaf 4.3). In het vastgestelde woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot is het bouwplan opgenomen.

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Van het

bouwplan is gevonden dat het past binnen de omgeving. Voorafgaand aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan heeft het college stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald welke uitgingen van bestaande, reeds aanwezige ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe omgeving. Het bouwplan heeft zich geconformeerd aan deze randvoorwaarden.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

Het bouwplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van Spoordonk. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige bepalingen uit de Verordening ruimte 2014 zijn voor de voorgenomen ontwikkeling niet relevant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Volkshuisvesting, de Nieuwe Woonvisie

De gemeente Oirschot heeft haar ambities en uitgangspunten voor wat betreft haar woonbeleid zeer recent nieuw elan gegeven door het vaststellen (26 april 2016) van haar “Nieuwe Woonvisie, De inwoner centraal”. De kern van deze visie luidt als volgt:

“Het voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente”

De ambities bij deze visie zijn de volgende:

1. Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
2. Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten;
3. Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties;
4. Bieden van innovatieve en experimenteerruimte;
5. Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
6. Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaande locatie, is gericht op een specifieke doelgroep en voorziet in tien duurzame, energiezuinige woningen.

Het bouwplan geeft vorm aan de visie en ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente.

Woningbouwprogramma 2013-2022

Elke gemeente in de regio maakt plannen voor nieuwbouwwoningen. Deze plannen moeten op elkaar afgestemd worden, bijvoorbeeld om te voorkomen dat elke gemeente voor dezelfde doelgroep gaat bouwen. Om te zorgen voor een evenwichtige woningbouwplanning maken de 21 gemeenten in de regio Zuidoost Brabant samen afspraken over de aantallen te bouwen woningen en de kwaliteit daarvan. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Woningbouwprogramma.

Een programma dat tot stand is gekomen binnen de door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen gestelde kaders. In december 2009 stelde de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 vast.

Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door monitoring, woningmarktonderzoek en het delen van belangrijke informatie over de woningmarkt met elkaar. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld. De laatste bijstelling van het programma 2010-2020 is gebaseerd onder

meer op de Provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose. Op 13 december 2012 heeft de Regioraad deze bijstelling in de vorm van het Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022 vastgesteld.

Een belangrijk onderdeel uit dit regionale woningbouwprogramma is de realisatie van sociale woningbouw. Uitgangspunt is daarom om te streven naar realisatie van 40% van alle woningen in de sociale koop/huursector. Omdat het hier gaat om de bouw van 10 duurzame energiezuinige woningen kan voor dit specifieke project de norm worden bijgesteld naar een percentage van 30%.

De projectlocatie is opgenomen in de “woningbouwlijst” van de voortgangsrapportage. Het project voorziet in de realisatie van 30% sociale koop. Het project is daarmee in regionaal verband afgestemd en voorziet in een actuele behoefte.

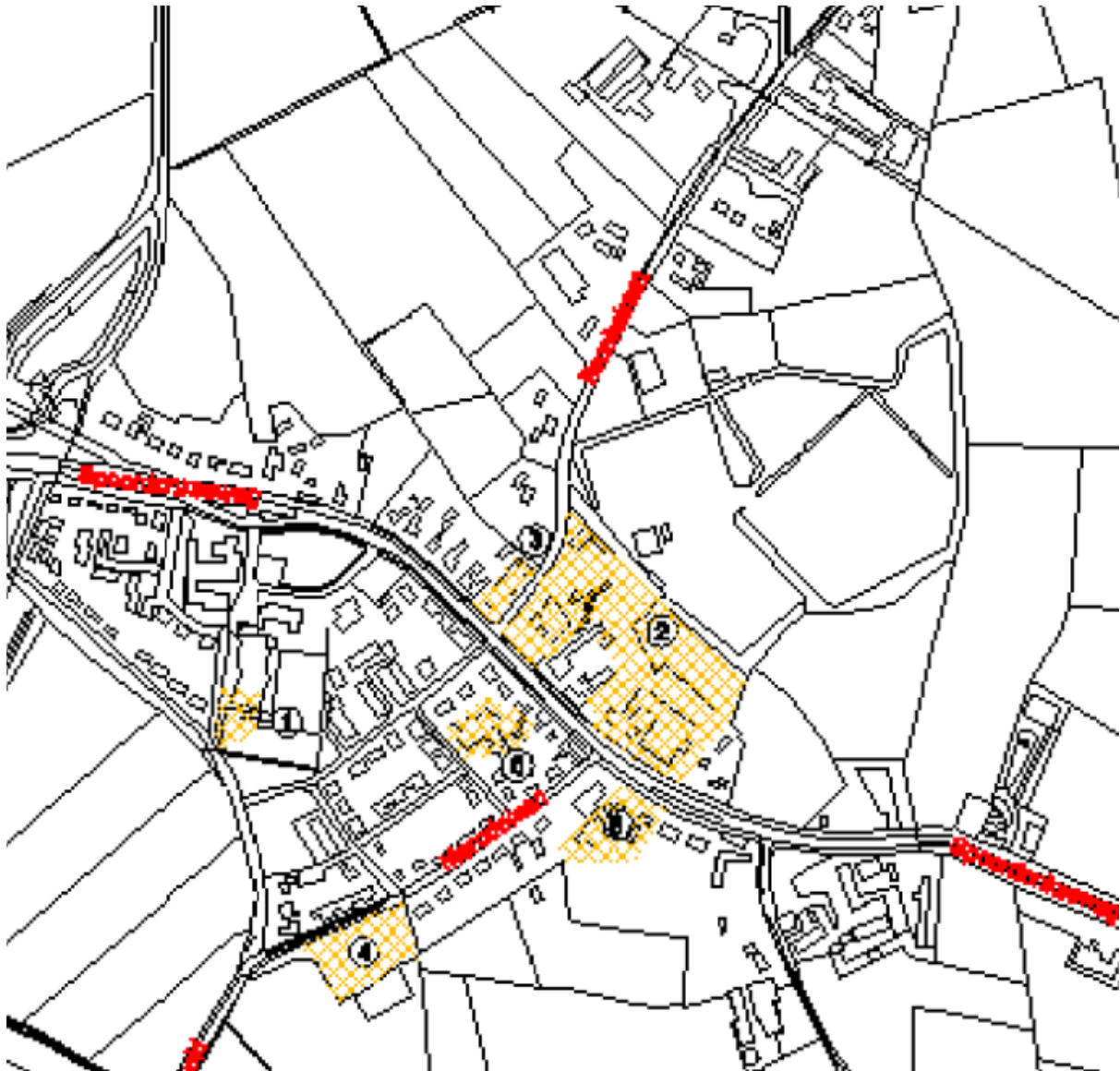
StructuurvisiePlus

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. De structuurvisiePlus geeft op hoofdlijnen aan wat het ruimtelijke beleid is van de gemeente Oirschot. Een structuurvisie is beleidsmatig bindend, 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.

In de StructuurvisiePlus is op basis van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) bepaald op welke manier en op welke plaatsen ruimte kan worden geboden om het benodigd programma voor onder andere de functie wonen op te vangen. Voor Spoordonk is een aantal inbreidingslocaties aangewezen. Één daarvan is het plangebied. De StructuurvisiePlus beschrijft dit als volgt;

“Langs de dorpsas liggen enkel functies (restaurant, Spoordonks Handelshuis en transportbedrijf) die voor herstructurering en transformatie in aanmerking komen. De onmiddellijke omgeving van die bedrijven en met name de onbebouwde gronden daarachter, tot aan het sportpark, kunnen een nieuwe invulling gebruiken om zo een versterking van dat gehele gebied te bewerkstelligen. Daarmee zal ook de totaalstructuur van het centrum van Spoordonk versterkt worden.”

In de volgende kaart is de projectlocatie aangeduid met het cijfer “2”



Figuur 8: Uitsnede Herontwikkelingslocaties overige kernen StructuurvisiePlus; bron: gemeente Oirschot

De projectlocatie is een nog niet ingevulde inbreidingslocatie die op basis van het ruimtelijke beleid uit de Structuurvisie Plus ontwikkeld kan worden.

Toekomstvisie Oirschot 2030

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. Om te komen tot een toekomstvisie is er een interactieve dialoog geweest met de samenleving. Er is een aantal thema-avonden georganiseerd, zoals bijvoorbeeld Dynamisch Oirschot, Sociaal Maatschappelijk Oirschot en Cultuurhistorisch Landschappelijk Oirschot. Daarnaast is er een aantal inwonersavonden georganiseerd om ook in de verschillende kernen van de gemeente Oirschot te horen wat mensen belangrijk vinden voor de toekomst van hun dorp.

Dit proces heeft geleid tot een aantal ambities voor de toekomst. Met betrekking tot wonen betekent dit het volgende;

“Woningbouw: Oirschot voorziet in voldoende, kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de behoeften van de bevolking. Dit draagt bij aan de vitaliteit van Oirschot. Jongeren (jongere gezinnen) en ouderen zijn in woningbouwontwikkeling specifieke doelgroepen. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is standaard geworden.”

Met het bouwplan voor het plangebied wordt ingestoken op verschillende doelgroepen. Zo zijn de woningen geschikt voor starters, maar ook voor senioren. De specifieke doelgroepen zoals benoemd in de toekomstvisie hebben dus een plek in het programma. De woningen worden energiezuinig gebouwd.

Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Spoordonk dat op 27 december 2007 door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot is vastgesteld. De bestemming van het perceel aan de Spoordonkseweg 90 is "detailhandel". De bestemming van het perceel aan de Spoordonkseweg 85 is "Wonen" en "Tuin". Binnen de bestemmingsvlakken "wonen" en "detailhandel" is een bouwvlak opgenomen. Binnen deze bouwvlakken is bebouwing toegestaan. Het gebruik van het perceel aan de Spoordonkseweg 85 ten behoeve van detailhandel is binnen de bestemming "wonen" niet toegestaan.

De 10 woningen zijn binnen de bestemming "detailhandel" niet toegestaan. Bovendien is de vorm van het bouwvlak niet overeenkomstig het gewenste verkavelingsplan voor de 10 woningen.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn indien van toepassing separate bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Woningbouw Spoordonkseweg 90

Op het perceel aan de Spoordonkseweg 90 zullen 10 woningen worden gebouwd. Ten behoeve van een dergelijk woningtype voor de betreffende doelgroep hanteert de gemeente Oirschot een eis van 2,0 beschikbare parkeerplaatsen per woning. Het bouwplan voor de 10 woningen voorziet in 20 parkeerplaatsen die allemaal in het aan te leggen openbaar gebied worden gerealiseerd. Het bouwplan voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid. Het bouwplan voorziet in een ontsluiting rechtstreeks op de Spoordonkseweg.

De komst van de 10 woningen betekent een verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per weekdagemaal) per woning van minimaal 6,7 en maximaal 7,5 (koop, tussen/hoek, rest bebouwde kom, matig stedelijk) op grond van de CROW-norm. Dit betekent dat er maximaal 75 voertuigbewegingen per weekdagemaal op de Spoordonkseweg worden afgewenteld. De capaciteit van de Spoordonkseweg is hiervoor groot genoeg. Bovendien wordt met de voorgenomen ontwikkeling een aanzienlijk detailhandelsbedrijf beëindigd. De verkeersgeneratie van dat bedrijf zal daardoor komen te vervallen.

Detailhandel Spoordonkseweg 85

Aan de Spoordonkseweg 85 zal met dit bestemmingsplan de bestemming “detailhandel” worden gevestigd. Deze activiteiten zullen maximaal 200 m2 groot worden. De huidige beddenzaak die nu gevestigd is aan de Spoordonkseweg 90 zal daar op kleinere schaal worden voortgezet.

Op basis van de CROW-normering dient voor een “woonwarenhuis/ woonwinkel” een norm (rest bebouwde kom, matig stedelijk) gelegen tussen 1,6 en 2,1 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo (bedrijfsvloeroppervlakte) te worden aangehouden. Dit betekent dat er maximaal 4,2 moet worden aangehouden. Op het perceel worden ter plaatse van de nieuwe bestemming voor detailhandel minimaal 6 parkeerplaatsen aangelegd.

De te handhaven woning aan de Spoordonkseweg 85

De bestaande woning aan de Spoordonkseweg zal in dit bestemmingsplan als woning blijven bestaan. Op dit perceel is, en blijft de bestaande parkeergelegenheid aanwezig.

Het aspect “parkeren en ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed

rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt wat het vigerend waterbeleid betekend voor de voorgenomen ontwikkeling, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

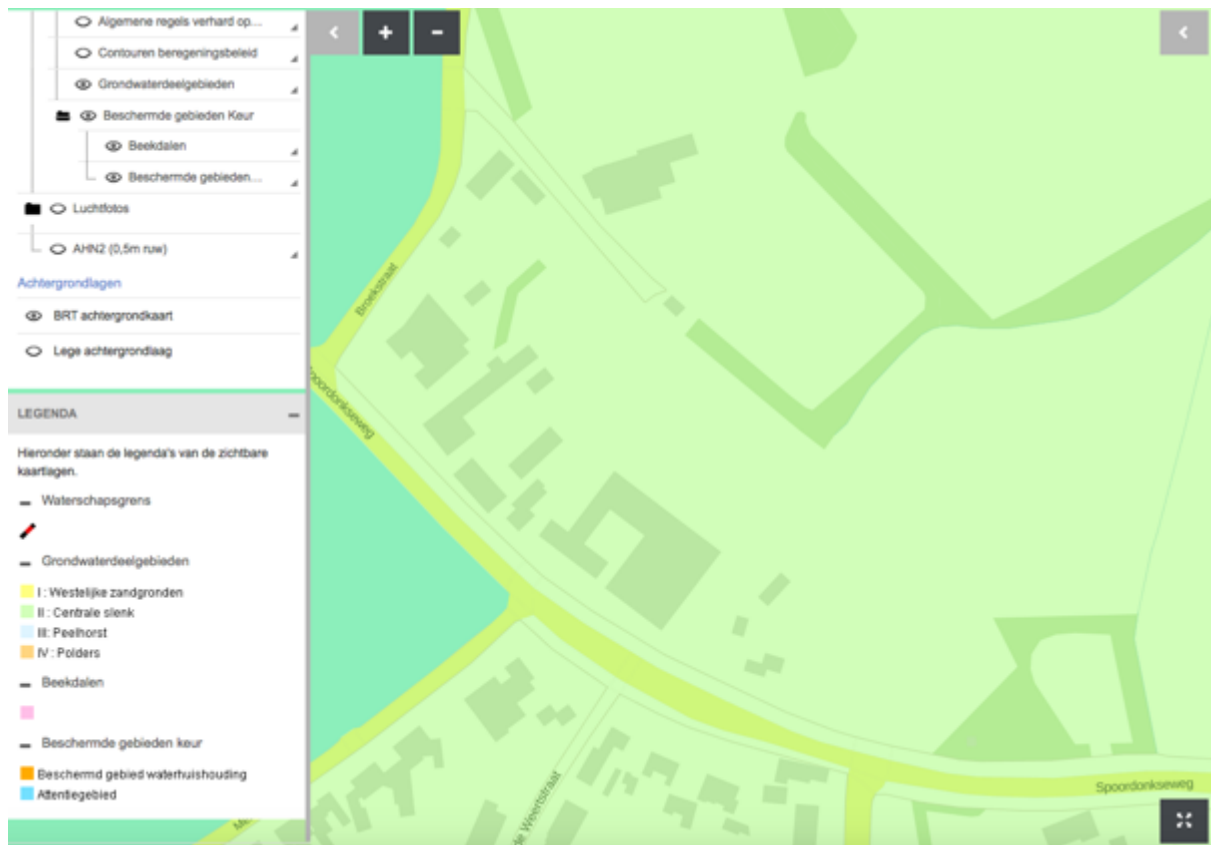
Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Grondwater

Op basis van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant is zichtbaar dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen de 80 en 100 cm beneden maaiveld. Deze ontwateringsdiepte is voldoende om grondwateroverlast te voorkomen.

Het plangebied is gelegen in grondwaterdeelgebied II: "Centrale Slenk".

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een waterwingebied of haar beschermzone. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn. Het beregeningsbeleid is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede Keur Waterschap De Dommel 2015; bron: dommel.nl

Bodem

Uit informatie van bodemdata.nl blijkt dat het gebied is gelegen binnen het plangebied “Enkeerdgronden” en bestaat uit fijn zand.

Beschermingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Op grond van de Keur van waterschap De Dommel is de locatie niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nabijheid zijn enkele sloten gelegen. In onderstaande afbeelding zijn deze sloten zichtbaar.



Figuur 10: Afbeelding met de ligging van enkele sloten in de nabijheid van het plangebied; bron: Waterschap De Dommel.

Ecologie

In de nabijheid (500 m) van het plangebied ligt een gebied wat deel uitmaakt van het Attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied zelf maakt hier geen deel van uit.

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op ongeveer 3 km afstand van het plangebied. Effecten van de voorgenomen ruimtelijk ontwikkeling over deze afstand zijn daarom redelijkerwijs uit te sluiten.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Planvorming

Het planvoornemen is om de bestaande detailhandel op het perceel aan de Spoordonkseweg 90 in zijn geheel te slopen. Dit terrein is nagenoeg geheel verhard. Op deze plaats worden 10 woningen gebouwd. Deze woningen zullen alle voorzien zijn van een tuin. De toename als gevolg van de detailhandel ter plaatse van Spoordonkseweg 85 is veel kleiner dan de afname als gevolg van de ontwikkeling van de 10 woningen. De totale verharding zal met de voorgenomen ontwikkeling daarom afnemen. De verdeling van de oppervlaktes van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
perceel verharding	Circa 2725	Circa 1725

Tabel: Oppervlakteverdeling toekomstige en huidige situatie.

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de

algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met een verhardingsafname van circa 1000 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap De Dommel.

Op basis van het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het “Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019” (VGRP) is het volgende bepaald;

“Een belangrijke maatregel is het afkoppelen van hemelwater van gemengde rioolbuizen. Het hemelwater komt dan niet bij het afvalwater terecht en ook niet bij de zuivering. In plaats daarvan wordt het naar het oppervlaktewater of in de grond (door middel van een wadi) gebracht. Minder hemelwater in het gemengde rioelstelsel betekent minder vervuilende overstortende op het oppervlaktewater.

In de afgelopen planperiode is jaarlijks verhard oppervlak afgekoppeld. Het afkoppelen gebeurt alleen wanneer een straat op de schop gaat, of wanneer een rioolbuis moet worden vervangen. Het is geen zelfstandige activiteit, want dat is te duur. Dat leidt tot losliggende afgekoppelde gebiedjes in de kernen. De technische grenzen zijn inmiddels bereikt. Het is steeds moeilijker om het hemelwater af te voeren tot buiten de komgrenzen. Daar zijn aanvullende maatregelen voor nodig die alleen met een masterplan afkoppelen inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Oirschot beschikt (nog) niet over zo’n masterplan. Intussen wordt wel bij ieder nieuw gebouw of grootschalige reconstructie van een gebouw verlangd dat de eigenaar het hemelwater en het afvalwater gescheiden aanlevert. Op die manier nemen we de kansen waar wanneer ze zich voordoen.”

De voorkeursvolgorde (hergebruik, vasthouden/ infiltreren, bergen en afvoeren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar de riolering); betekent in dit project dat er geen concrete mogelijkheid is om het hemelwater opnieuw te gebruiken. Ook is er geen gelegenheid om het water in het gebied vast te houden of te infiltreren. Hier is te weinig ruimte voor binnen de plangrenzen. Het afvoeren naar het oppervlaktewater is niet mogelijk omdat dit niet direct naast het plangebied is gelegen. Wel zal het hemelwater apart van het afvalwater aan het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangeboden. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in het VGRP. Omdat de verharding en daarmee de hoeveelheid hemelwater ten opzichte van de huidige situatie zal afnemen betekent de voorgenomen ontwikkeling een verbetering.

Riolering

Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk riool. Het hemelwater zal gescheiden worden opgevangen en bij de hoofdriolering aan de Spoordonkseweg worden aangeboden. Mocht in de toekomst het gemengd stelsel in de Spoordonkseweg worden vervangen in een gescheiden stelsel dan kan daarop worden aangesloten en kan het HWA en DWA ook gescheiden worden afgevoerd.

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlopende materialen gebruikt.

Binnen het plangebied vindt geen permanente grondwateronttrekking plaats. Bij de bouw is mogelijk een tijdelijke grondwateronttrekking noodzakelijk. Het planvoornemen is dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse niet zal worden aangetast.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name 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.

“Op ongeveer 3 km van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied. ‘Kampina en Oisterwijkse Vennen’. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn, want de instandhoudingsdoelen komen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar. In de nabijheid (0,5 km) van het plangebied ligt een gebied dat deel uitmaakt van het attentiegebied ecologische hoofdstructuur. Ook hiervoor geldt dat vanwege de afstand, de ligging en de kleinschaligheid van de werkzaamheden, de effecten op dit gebied nihil zullen zijn. Er is van directe aantasting dan ook geen sprake.

Soortenbescherming.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De huidige locatie is reeds volledig verhard. Door IJzerman advies is een quickscan opgesteld naar de aanwezige natuurwaarden (quickscan Flora en Fauna, dd 22 april 2016). In het bijzonder is aandacht geschonken aan eventuele aanwezige vaste rust en verblijfplaatsen. Het rapport is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

- *“De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.*
- *Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.*
- *Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.*
- *De bebouwing is onderzocht op sporen die duiden op de aanwezigheid van strikt beschermde soorten, met name huismussen, gierzwaluwen en soorten vleermuizen. Het ontbreken van geschikte, in gebruik zijnde structuren voor verblijfslocaties en foerageergebieden alsmede het ontbreken van sporen, maken dat de aanwezigheid van deze soortengroepen kan worden uitgesloten.*
- *Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.”*

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode

zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren de mogelijkheid hebben weg te trekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst voor vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantings- en het winter(slaap)seizoen.”

Op basis van dit onderzoek en de geformuleerde conclusie is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het aspect “natuur” een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

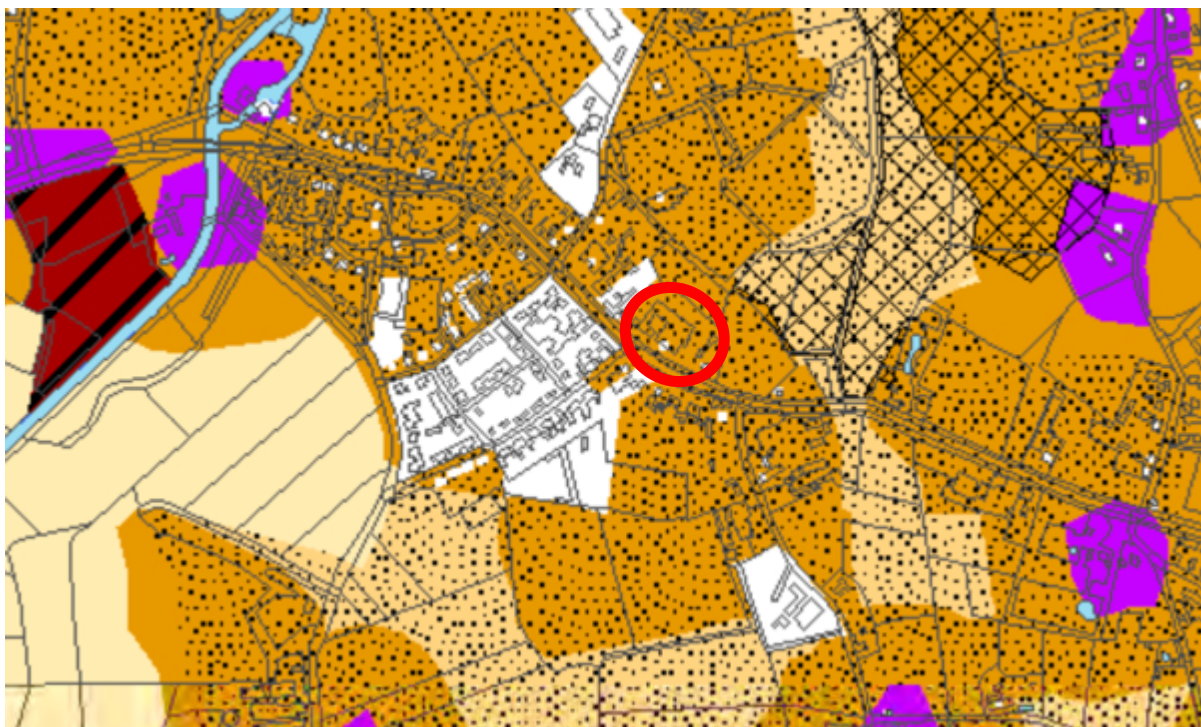
Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van het verdwijnen van een grote detailhandelsonderneming naar een kleine detailhandelsonderneming en de bouw van 10 energiezuinige woningen op het dichtsbijzijnde natura-2000 gebied (3 km) is zodanig gering dat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op basis van het gemeentelijke beleid heeft de locatie een hoge verwachtingswaarde en is de projectlocatie gelegen op een esdek. Op basis hiervan is een onderzoek naar de archeologische verwachtingswaarde noodzakelijk.



Figuur 11: Uitsnede uit kaartbijlage 12.6 van de Erfgoedkaart; Archeologische verwachtingen- en waardenkaart; bron: gemeente Oirschot.

Door Synthegra BV is bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek uitgevoerd. (Synthegra rapport S160032 dd 15 november 2016). Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het rapport luidt als volgt;

“4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Inleiding

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een middelhoge verwachting voor nederzettingen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een hoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

4.2 Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*
De ondergrond van het plangebied bestaat uit fluvioperiglaciale afzettingen (sterk zandige leem en grindhoudend zand). Deze afzettingen worden tot de Formatie van Boxtel gerekend. Ter plaatse van boring 1 en 2 ligt de top van de intacte natuurlijke afzettingen op 11,82 à 11,88 m +NAP en wordt deze bedekt met een 70 à 80 cm dik esdek. De bodem kan ter plaatse van deze boringen geclassificeerd worden als een zwarte enkeerdgrond. In boring 3 tot en met 5 ligt de top van de intacte, natuurlijke afzettingen aanzienlijk dieper, namelijk op circa 11,5 m +NAP of dieper. In deze boringen zijn de natuurlijke afzettingen bedekt met een verstoord pakket grond. In dit pakket is baksteen, betonpuin, glas, een fragment recente tegel en een stuk koperdraad aangetroffen. Dit wijst er op dat dit een recent geroerd pakket betreft. De verstoringen in deze boringen reiken tot 1,3 à 1.6 m beneden maaiveld.
- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*
De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen

ontwikkeling van het gebied.

De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum blijft op grond van de resultaten van het verkennend onderzoek bestaan. De middelhoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en de hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kunnen op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

4.3 Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit advies nog niet betekent dat al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Oirschot), die vervolgens een besluit neemt.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Synthesgra wil de opdrachtgever er daarom op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht geldt bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Oirschot."

Op grond van dit onderzoek moet geconcludeerd worden dat met de voorgenomen ontwikkeling geen archeologische en cultuurhistorische waarden verloren zullen gaan. Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt en/of nieuwe woningen gepland kunnen worden nabij reeds bestaande bedrijven. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie voor bedrijven, hoe groter de afstand die nodig is tussen bedrijfsactiviteiten en woningen.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Deze systematiek is in de ruimtelijke ordening een veel gebruikte en geaccepteerde manier om gevoelige functies en andere activiteiten ruimtelijke te plannen. Voor de inpassing van de 10 nieuwe woningen en de bestemming van detailhandel moet ook aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat de rechten van de bestaande bedrijven niet worden geschaad.

Bestaande detailhandel (fietsenhandel)

In de nabijheid van de projectlocatie is in de omgeving een aantal bedrijven te vinden. Zo is direct westelijk een detailhandelsbestemming (fietsenhandel) aanwezig (blauwe cirkel in figuur 14). Op grond van deze bestemming is "detailhandel" toegestaan. Onder "detailhandel" verstaat het bestemmingsplan het volgende: *"het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit"*. Dergelijke activiteiten laten zich in de regel goed combineren met de woonfunctie. In algemene zin geldt dat de richtafstand op grond van de in de brochure bedrijven en milieuzonering genoemde categorie (detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren; SBI-2008: 47) voor zover het detailhandel betreft maximaal 1 bedraagt. Voor deze categorie wordt een richtafstand aangehouden van 10 meter. Omdat de Spoordonkseweg een hoofdontsluiting is van een kern in het landelijk gebied

is het bovendien mogelijk om de richtafstand met één categorie te verlagen tot 0 meter.

De nieuwe woningen liggen direct naast de bestaande fietsenhandel. Omdat detailhandelsactiviteiten goed verenigbaar zijn met de woonfunctie en omdat er reeds woningen dicht op de bestaande activiteiten zijn gelegen moet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Omdat er reeds sprake is van een woonbestemming die dicht op de detailhandelsvestiging is gelegen, worden de rechten van dit bedrijf niet geschaad.

Nieuwe detailhandel (beddenzaak)

Ook voor de nieuwe detailhandelsactiviteiten (aangeduid met de witte cirkel) op het perceel aan de Spoordonkseweg 85 moet geconcludeerd worden dat er als gevolg van deze bestemming voor de 10 nieuwe woningen, maar ook voor de bestaande en te behouden woning aan de Spoordonkseweg 85 sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. De afstand tussen de bestaande woning aan de Spoordonkseweg 85, het bouwplan en de nieuwe detailhandelsactiviteiten is 0 meter. Omdat er op basis van de systematiek van de VNG-brochure sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand van 10 meter met één categorie verlaagd worden naar 0 meter.

Aan de overzijde van de projectlocatie is een horecabedrijf aanwezig (paarse cirkel). Verderop, meer westelijk is nog een tweede horecabedrijf gelegen, maar omdat dit verder weg is gelegen dan het bedrijf aan de overzijde is het bedrijf direct aan de overzijde van de weg maatgevend voor de zonering. Op grond van deze bestemming zijn "horecavoorzieningen" toegestaan. De maximaal toegestane activiteiten zijn op basis van artikel 1 onder "ii" van het bestemmingsplan benoemd als een horecabedrijf D. Een dergelijk bedrijf is volgens dit artikel een eetcafé of feestzaal. In algemen zin geldt dat de richtafstand op grond van de in de brochure bedrijven en milieuzonering genoemde categorie (discotheken of muziekcafé's; SBI-2008: 563) maximaal 2 bedraagt. Voor deze categorie wordt een richtafstand aangehouden van 30 meter. Omdat de Spoordonkseweg een hoofdontsluiting is van een kern in het landelijk gebied is het bovendien mogelijk om de richtafstand met één categorie te verlagen tot 10 meter.

De afstand van de horecaonderneming aan de overzijde van de weg tot de projectlocatie bedraagt circa 20 meter. Er moet daarom geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Omdat er reeds sprake is van een woonbestemming die dicht op de detailhandelsvestiging is gelegen, worden de rechten van dit horecabedrijf niet geschaad.

Ten noorden van de projectlocatie is een veldsportcomplex (groen cirkel) gelegen. Voor dergelijk functies dient op basis van de brochure een afstand van 50 meter te worden aangehouden. (SBI 2008: 931, veldsportcomplex (met verlichting)). De afstand tussen het veldsportcomplex en de nieuwe woonbestemming bedraagt circa 65 meter. Er moet daarom geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Omdat er reeds sprake is van een woonbestemming die dicht op het veldsportcomplex is gelegen, worden de rechten van dit complex niet geschaad.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met de voorgenomen ontwikkeling, geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven, inclusief de nieuwe detailhandel op de locatie aan de orde is.

In de volgende kaart zijn de huidige bedrijven en voorzieningen aangeduid. De blauwe cirkel is de fietsenhandel. De groene cirkel is het sportterrein en de paarse cirkel het horecabedrijf. De witte cirkel is de geplande nieuwe detailhandel (beddenzaak). De bestaande fietsenhandel en de geplande beddenzaak zijn direct naast het woningbouwplan en de bestaande woning op nummer 85 gelegen. De afstand tussen het horecabedrijf en het bouwplan is 20 meter. De afstand tussen het sportcomplex en het bouwplan is 65 meter.



Figuur 12: afbeelding bedrijven in de omgeving; bron kaartbeeld: ruimtelijkeplannen.nl

5.7 Geluid

Normen met betrekking tot geluid worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen, spoorwegen, de luchtvaart en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai.

De Spoordonkseweg is een 30 kilometerzone. Wegen met dit snelheidsregime zijn op grond van de Wet geluidhinder niet onderzoeksplchtig. Gezien de relatief lage verkeersbewegingen, het 30 kilometerregime en het feit dat ter plaatse van de projectlocatie ook nog eens snelheidsremmende maatregelen zijn aangelegd in de vorm van een plateau is het aannemelijk dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Bovendien zijn er bij de gemeente Oirschot geen klachten bekend inzake hinder van het wegverkeerslawaai.

Spoorweglawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Vliegverkeer

Dit aspect is niet aan de orde

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect “geluid” geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

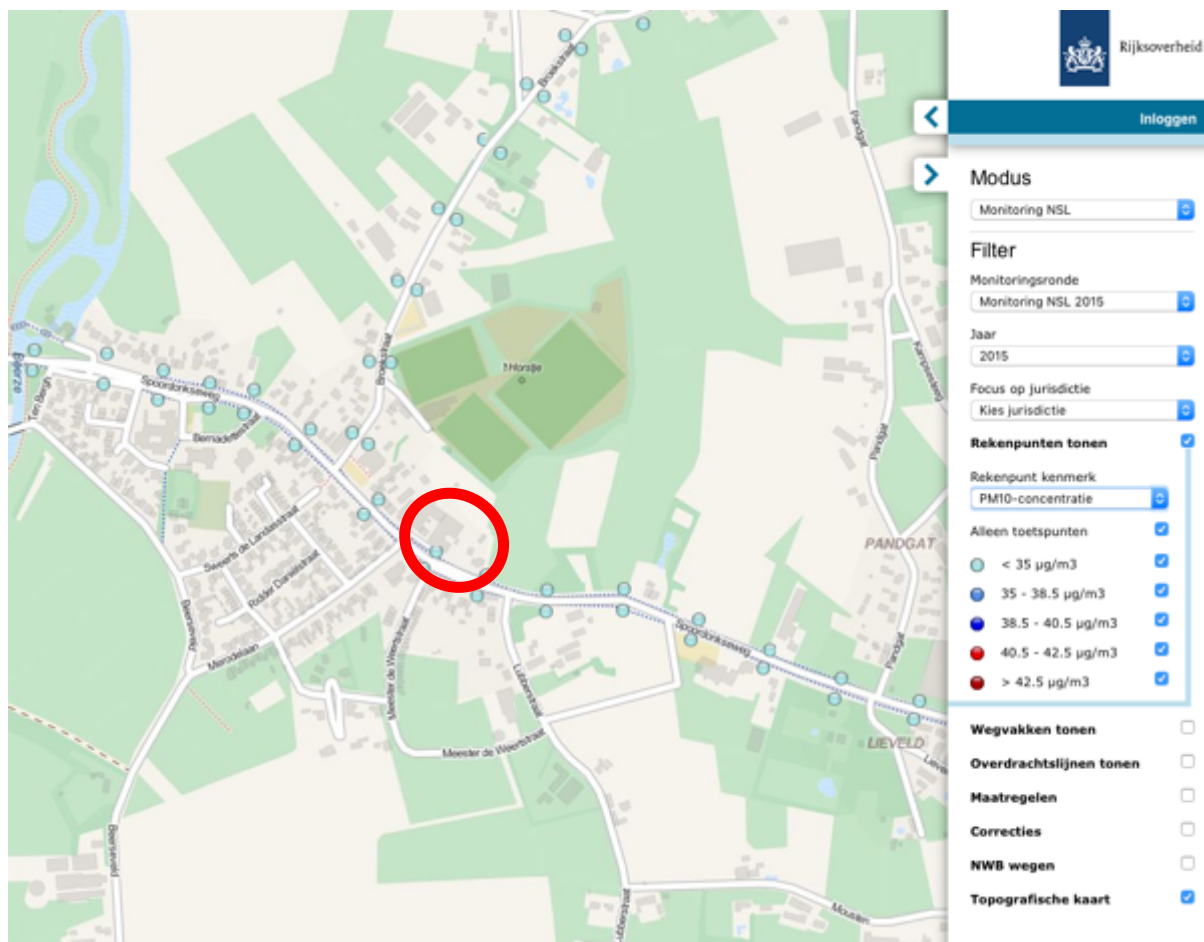
Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Het meetpunt dat het dichtst bij de projectlocatie is gelegen is aan de Spoorдонkseweg. Op de meetpunten wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. De projectlocatie ligt overigens verder dan deze meetpunten waardoor kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van industriële emissies. Ook is eventuele stankhinder (zie paragraaf 5.12) als gevolg van de Wet Geurhinder en Veehouderijen niet aan de orde.



Figuur 13: uitsnede uit de NSL-viewer: concentratie fijnstof; bron: Rijksoverheid

5.9 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van de voorgenomen bouw van 10 nieuwe woningen is een bodemonderzoek (BK Ingenieurs; verkennend bodemonderzoek; dd 29 april 2016) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

“Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit aan de Spoordonkseweg 90 te Spoordonk (gemeente Oirschot) vastgelegd. De hypothese ‘onverdacht’ is formeel gezien niet juist gebleken. Ondanks dat de hypothese niet bevestigd wordt, is er gezien de geringe overschrijdingen van de landelijke achtergrondwaarden en de streefwaarden geen nader onderzoek nodig.

In de plaatselijk zwak baksteenhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en/of minerale olie aangetoond. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper en PAK gemeten en in de zintuiglijk schone ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond. In het freatisch grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en xylenen gemeten. Indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit geeft aan dat de grond plaatselijk voldoet aan de maximale waarden voor de bodemkwaliteitsklasse ‘achtergrondwaarde’ (altijd toepasbaar), de bodemkwaliteitsklasse ‘industrie’ of ‘niet toepasbaar (> industrie)’ is.

De bovengrond voldoet op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit niet overall aan bodemkwaliteitsklasse ‘wonen’. Of dit een belemmering is voor de bestemmingswijziging is

afhankelijk van het gemeentelijke beleid.

Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

De in deze rapportage opgenomen toetsing van toepassing en verspreiden van grond of baggerspecie volgens het Besluit bodemkwaliteit is slechts opgenomen om een indicatie te geven van de mogelijke afvoerbepemming van de grond of baggerspecie. De toetsing voldoet niet aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit.

Het bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Het bodemonderzoek heeft over het algemeen een geldigheid van twee tot vijf jaar. De exacte geldigheidstermijn is afhankelijk van het bevoegd gezag dat het onderzoek beoordeelt."

Bij verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de 10 woningen zal de bodemkwaliteit voldoen aan de door de gemeente Oirschot gehanteerde kwaliteitseisen.

Voor het perceel aan de Spoordonkseweg 85 is in het huidig plan de woonbestemming opgenomen. Voor de voorgenomen wijziging van de bestemming naar "detailhandel" worden geen andere eisen aan de bodemkwaliteit gesteld dan aan het huidig gebruik voor wonen. Er kan daarom aangenomen worden dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.

Het aspect "bodem" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

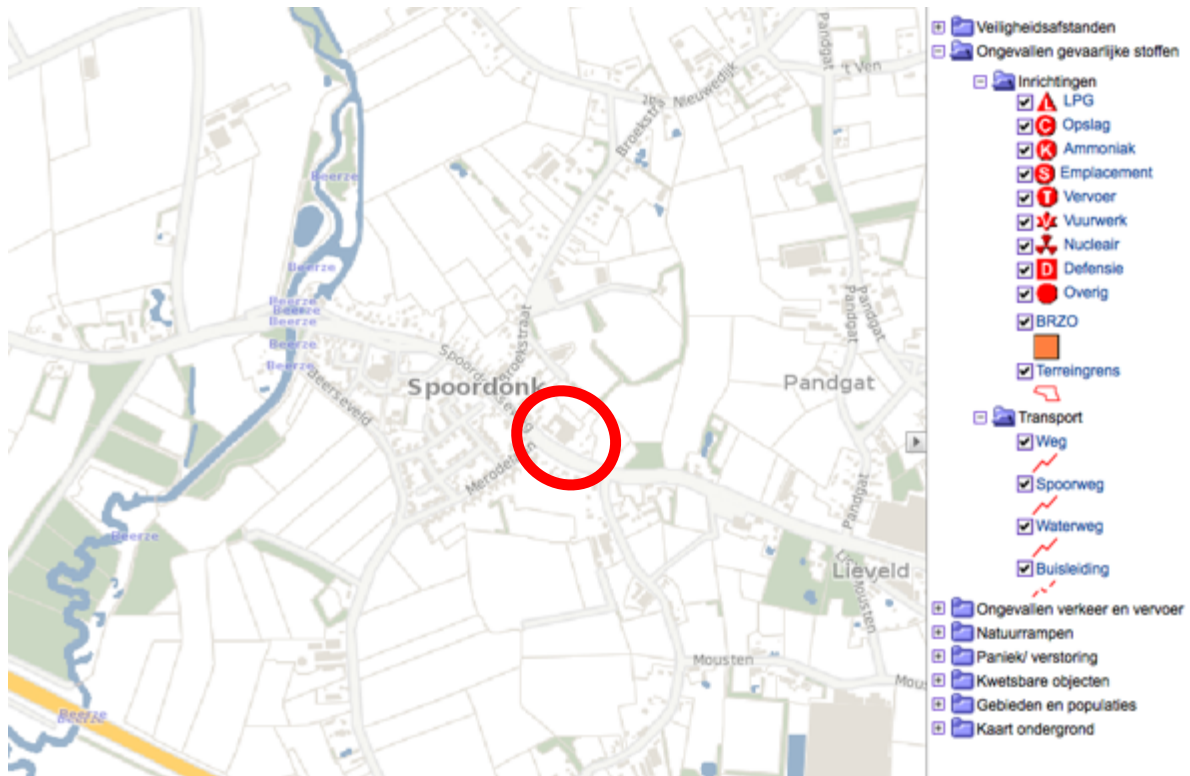
5.10 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Het beleid en de regels ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak minimale afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedsgebieden, PAG en/of PR 10-6 contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspannings) leidingen ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dus niet noodzakelijk.



Figuur 14: uitsnede uit de Risicokaart; bron: Provincie Noord-Brabant

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

5.11 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstreek van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

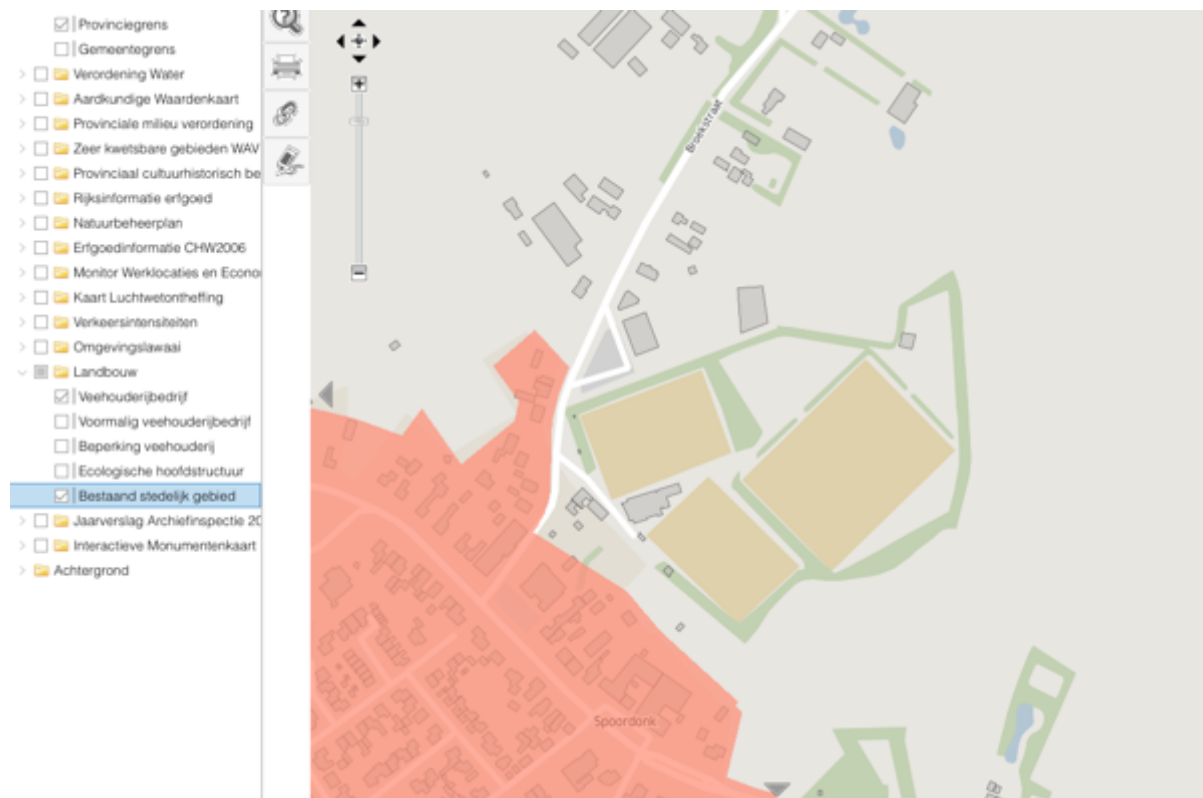
In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.12 Geurhinder veehouderijbedrijven

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO- beoordeling van mogelijke nieuwe projectlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking. Het voorgenomen initiatief dient daarom ook getoetst te worden op het aspect geurhinder.

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier ($ou_e/s/dier$). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig. Hiervoor is de veehouderijkaart van de Provincie Noord-Brabant bekeken.



Figuur 15: uitsnede uit de Veehouderijkaart; bron: Provincie Noord-Brabant

Het aspect “geurhinder veehouderijbedrijven” vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Duurzaamheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 10 zeer energiezuinige woningen. De ontwikkeling vindt tevens plaats binnen bestaand stedelijk gebied van Spoordonk, hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik.

5.14 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Spoordonkseweg 85 en 90.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdpzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de Bestemmingen “wonen” en “detailhandel” van het perceel aan de Spoordonkseweg 85 en 90 in Spoordonk, gemeente Oirschot. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

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

Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” wordt in de artikelen ‘Antidubbeltelregel’, ‘Algemene afwijkingsregels’ een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De ‘Antidubbeltelregel’ bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de ‘Algemene afwijkingsregels’ worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' wordt ten slotte aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Wonen

In de regeling voor wonen is zoveel mogelijk aangesloten op het vigerend bestemmingsplan. In deze regels is het gebruik van de gronden en de bouwregels bepaald. Het aantal toegestane woningen en de toegestane goot-, en bouwhoogten van de hoofdgebouwen zijn aangeduid op de verbeelding. De positie van de hoofdgebouwen is vastgelegd middels een bouwvlak. Tevens mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports worden gebouwd. Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk om binnen de bestemming aan huis verbonden beroepen en bedrijven dan wel een bed & breakfast mogelijk te maken.

Detailhandel

Deze bestemming biedt de mogelijkheid om een detailhandelsvestiging op te richten. Tevens zijn, behalve detailhandel, ook zelfstandige kantoren toegestaan. Het bruto vloeroppervlak van deze functies is gemaximeerd. Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De overige maatvoering van de bebouwing is opgenomen op de verbeelding.

Verkeer

In de regeling voor verkeer is zoveel mogelijk aangesloten op het vigerend bestemmingsplan. In de bestemming "verkeer" zijn de gronden te gebruiken voor verkeersdoeleinden, parkeergelegenheden en groenvoorzieningen. Ook is het gebruik van de gronden voor een speelvoorziening mogelijk gemaakt. De bestemming verkeer heeft betrekking op de openbare ruimte rondom de beoogde woningen en detailhandelsvestiging. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan “Spoordonkseweg 85 en 90, Spoordonk” aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners worden in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken, van 6 april 2017 tot en met 17 mei 2017 ter inzage worden gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

- Archeologisch onderzoek; Synthegra Rapport S160032 dd 15 november 2016
- Quicksan Flora en Fauna; IJzerman advies Rapport 2016432, dd 22 april 2016
- Verkennend bodemonderzoek; BK Ingenieurs, dd 29 april 2016

REGELS

VERBEELDING

