

Bestemmingsplan

Spoordonkseweg 90a-91a, Spoordonk

Gemeente Oirschot



Bestemmingsplan

Spoordonkseweg 90a-91a, Spoordonk

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bijlagen

Datum:

Juni 2021

Projectgegevens:

TOE03-SNL022-01A

REG03-SNL022-01A

TEK03-SNL022-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0823.BPSPSPRDONKSWG9091-VAST

Vastgesteld:

22 juni 2021

Tweede Donk 8
5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH
T 06 490 27 136
E tomsbr@home.nl



Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie - gebiedsprofiel	3
2.1	Historie	3
2.2	Ruimtelijke structuur	3
2.3	Functionele structuur	4
3	Planbeschrijving - projectprofiel	5
3.1	Ruimtelijk	5
3.2	Functioneel	5
4	Beleidskader	7
4.1	Nationaal beleid	7
4.2	Provinciaal beleid	8
4.3	Gemeentelijk beleid	10
4.4	Conclusie	12
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
5.1	Bodem	13
5.2	Archeologie	14
5.3	Cultuurhistorie	14
5.4	Water	14
5.5	Geluid	15
5.6	Luchtkwaliteit	15
5.7	Externe veiligheid	16
5.8	Flora en fauna en stikstofdepositie	16
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	17
5.10	Gezondheid	18
5.11	Geurhinder	20
5.12	Kabels en leidingen	22
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7	De bestemmingen	25
7.1	Het juridische plan	25
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	25

Bijlagen

1. Historisch bodemonderzoek Spoordonkseweg 90a en 91a, Lankelma Geotechniek B.V., 10 december 2020.
2. Briefrapportage vervolgonderzoek grondwater, Lankelma Geotechniek B.V., 11 januari 2021.
3. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.



Ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google maps en Bing Maps, 2017)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, bewonen beide een woning, die van oudsher gezien werd als een bedrijfswoning bij het detailhandelsbedrijf aan de Spoordonkseweg 91. Inmiddels is er geen functionele relatie meer tussen de woningen en de detailhandel. Daarom hebben de eigenaren een principeverzoek gedaan voor de omzetting van de woningen van bedrijfswoning naar reguliere woning.

Op 10 februari 2020 heeft het college van de gemeente Oirschot in principe en onder de volgende voorwaarden besloten om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan:

- De initiatiefnemers gaan in gesprek met omwonenden over hun voornemen en leveren hiervan een verslag aan;
- De initiatiefnemers leveren een bestemmingsplan aan, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- De verbeelding wordt in overleg met de gemeente aangepast;
- De realisering van een nieuwe bedrijfswoning binnen de detailhandelsfunctie wordt uitgesloten;
- Initiatiefnemers sluiten met de gemeente een overeenkomst waarin o.a. afspraken worden vastgelegd over planschade en plankosten;
- Het principebesluit is 1 jaar geldig.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, waarin het besluitgebied een detailhandelsbestemming kent. Met voorliggend bestemmingsplan wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze aan de voorwaarden uit het principebesluit wordt voldaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen, die thans nog bestemd zijn voor bedrijfswoningen, derhalve de percelen, kadastraal bekend onder gemeente Oirschot, sectie K, nr's 1225, 1990 en 1363 en het perceel van de rijwielhandel: K 1991, zoals afgebeeld op onderstaande kaart.

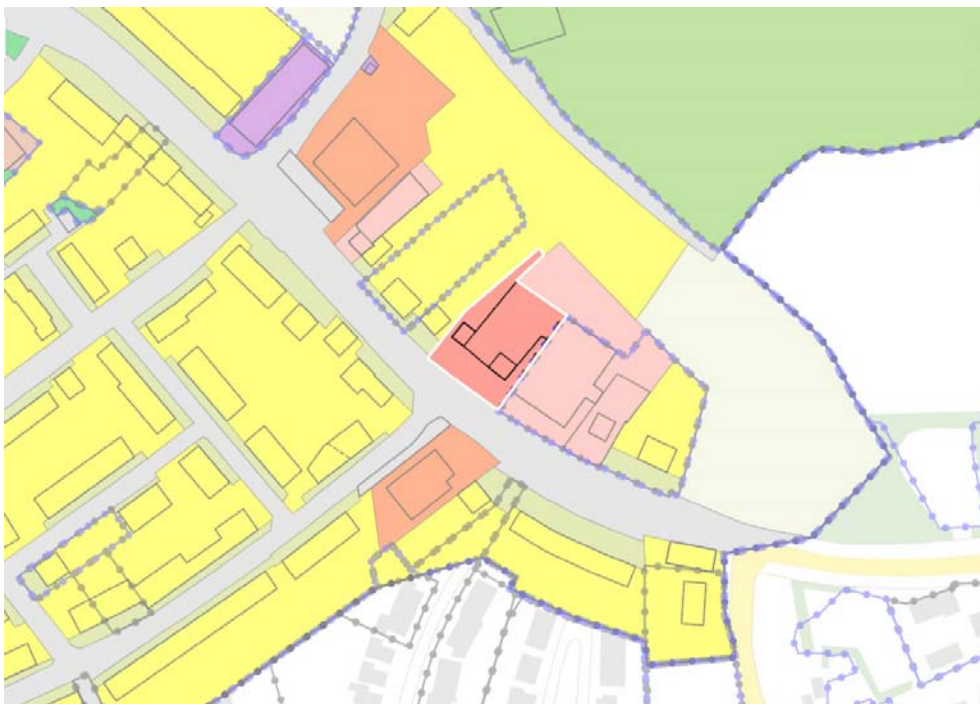
1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Spoordonk', vastgesteld op 27 december 2007.

Het gehele plangebied heeft de enkelbestemming 'Detailhandel' met een toegestane bouwhoogte van maximaal 10m en een toegestane goothoogte van maximaal 6m.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Spoordonk' met het plangebied uitgelicht (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

2.1 Historie

Spoordonk is slechts een klein dorp, maar kent een roemrijke historie als zetel van de Heren van Oirschot. Zij bezaten hier een kasteel (Huis ten Bergh), een watermolen en een viertal domeinhoeves. Van Huis ten Bergh, dat in de 19e eeuw gesloopt werd, resteert slechts een bobbel in het grasland. De watermolen bestaat echter nog wel en is recentelijk gerestoureerd. De naam Spoordonk is waarschijnlijk een combinatie van "spork", een bessenstruik, en "donk", waarmee een hoge zandkop in een moerassige omgeving wordt aangeduid. Dat verklaart tevens de aanwezigheid van de watermolen. Het is in Nederland altijd knap lastig geweest om waterkracht op te wekken met onze "brede rivieren die traag door oneindig laagland gaan". Dat gold ook voor de Beerze, maar in de sporker donk versmalt het riviertje zich waardoor het voldoende druk opbouwde om een waterrad voort te stuwten. De Spoordonkse molen is daarmee tevens de meest westelijk gelegen watermolen van ons land. De watermolen en het water van de Beerze waren voor de Heren van Oirschot van zo'n groot strategisch belang dat ze zich liever daar vestigden dan in de hoofdnederzetting (Oirschot), wat in de late Middeleeuwen meer voor de hand had gelegen. De overige bebouwing van Spoordonk is rond het kasteel en de molen ontstaan. Na circa 1930 doorliep Spoordonk een verdere ontwikkeling als kerkdorpnederzetting met een onverhard plein en een concentratie van bebouwing aan Spoordonkseweg. Het plein, met aangrenzend de H. Bernadettekerk (1935), pastorie en school, grenst aan een gebogen straat met eenlaagse, veelal met de nokrichting haaks op de weg geplaatste vrijstaande woonhuizen met voortuin Spoordonkseweg. De recente uitbreidingen van Spoordonk naar het westen zijn in eenzelfde bouwtrant gerealiseerd (uit: bestemmingsplan Kom Spoordonk).

2.2 Ruimtelijke structuur

Spoordonk is een oorspronkelijk lintdorp, gelegen langs de Spoordonkseweg, op de dekzandrug langs de Beerze. Spoordonk is een agrarische nederzetting, die in de 14e eeuw is ontstaan. Meest karakteristiek en tevens beeldbepalend voor Spoordonk zijn de doorgaande route Spoordonkseweg met daaraan de watermolen bij de westelijke dorpsentree en de groene ruimte centraal in het dorp waar voorzieningen zoals de kerk en school voor basisonderwijs zijn gegroepeerd. De Spoordonkseweg is ruim geprofileerd en voorzien van laan- en haagbeplanting. Dit resulteert met de menging van woon-, bedrijfs- en horecabeplanting in een kenmerkende drager voor de kern. De uitbreiding met woonstraten heeft volledig aan de zuidzijde van deze hoofdroute plaatsgevonden. Het beeld van de kernranden wordt bepaald door akkercomplexen en incidentele beplanting langs de Beerze, waarop met name aan de zuidzijde woningen zijn gericht. Aan de westzijde stelt de Beerze een duidelijke grens aan de bebouwde kom.

Het besluitgebied zelf betreft een fietsenhandel aan beide zijden geflankeerd door een woning. Het betreft aaneengebouwde bebouwing in 2 bouwlagen met kap en een verspringing in goot- en nokhoogte tussen de fietsenhandel en de woning aan de oostzijde.



Het plangebied aan de Spoordonkseweg

2.3 Functionele structuur

Spoordonk is een kleine kern met een overwegende woonfunctie en enkele voorzieningen, waaronder de Bernadettekerk, tegenwoordig in gebruik bij de orthodoxe kerk gewijd aan de heilige Parascheva (Biserica Sfanta Parascheva), de watermolen, enige horeca en detailhandel, waaronder de fietsenhandel in het plangebied van dit bestemmingsplan.

3 Planbeschrijving - projectprofiel

3.1 Ruimtelijk

Ruimtelijk blijft de bestaande situatie van toepassing. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

3.2 Functioneel

Bebouwing

De functie van de woonbebouwing in het plangebied verandert in zoverre dat de bestemming 'detailhandel' van de bestaande bedrijfswoningen gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen' en dat de bedrijfswoningen bestemd worden tot burgerwoningen.

De fietsenhandel blijft een bestemming 'detailhandel' behouden. Binnen de bestemming detailhandel zijn geen bedrijfswoningen meer toegelaten.

Ontsluiting en parkeren

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Spoordonk wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het initiatief ligt in een zone die in de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-brochure nr. 381) wordt aangemerkt als 'rest van de bebouwde kom'.

In deze brochure worden richtgetallen voor parkeren aangegeven, waaruit de gemeente Oirschot de volgende richtgetallen heeft afgeleid:

- Voor woningen hanteert Oirschot het gemiddelde maximum conform de CROW-brochure voor alle woningen en komt dan uit op **2.4 p.p./wo.**

Voor de twee woningen in het plangebied is parkeerruimte aanwezig voor de woningen, waar een totaal van ($2 \times 2.4 = 4.8$, afgerond) 5 parkeerplaatsen aanwezig is. Dit kan zowel in de vorm van een ondiepe voortuin met, tussen de Spoordonkseweg en de woningen, parkeerplaatsen op een verhard voorgebied (zoals in de bestaande situatie), als in de vorm van parkeren op eigen terrein in de voortuin, waarbij de ontsluiting van het bestaande parkeren wordt gehandhaafd.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het besluitgebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het besluitgebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Bij deze ontwikkeling worden geen nieuwe woningen toegevoegd, maar worden twee bedrijfswoningen herbestemd tot burgerwoning. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is bedoeld voor de omzetting van 2 bedrijfswoningen binnen een detailhandelsbestemming naar reguliere woningen en om te expliciteren dat in de resterende detailhandelsbestemming geen bedrijfswoningen mogelijk zijn. Er is dus geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Daarom is het initiatief, waarvoor dit bestemmingsplan is bedoeld, niet ladderplichtig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de langetermijnvisie. Daarnaast wordt ook de middellangetermijnvisie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- Verbonden: Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- Vernieuwend: In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- Welvarend: De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- Klimaatproof: Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgasen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

Conclusie

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte. De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het besluitgebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en betreft de omzetting van twee bestaande bedrijfs-woningen naar reguliere woningen, dus geen nieuwe ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Oirschot beschikt over talloze kwaliteiten: prachtige natuurgebieden, een fraai landschap en indrukwekkende cultuurhistorie. Met aantrekkelijke woonkernen, kansen om te ondernemen, mogelijkheden om te werken én de vrije tijd door te brengen, is het goed toeven in Oirschot. Niet voor niets hanteert de gemeente de slogan: Oirschot: Monumentaal, Ondernemend en Groen: daar voelt de MENS zich thuis.

Om te borgen dat Oirschot ook in de toekomst een fijne, gezonde en veilige gemeente is om te wonen, werken en te recreëren, heeft de gemeenteraad op 26 september 2017 de Omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. De visie gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. De visie bevat koersbepalende uitspraken en vormt een inspiratiekader voor initiatieven. De visie geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven. Het doel (een fijne plek om te wonen, werken en recreëren) staat centraal, evenals het maatwerk dat hiervoor nodig is.

Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. Deze zijn nauw verbonden aan de kernboodschap "Oirschot: Monumentaal, Ondernemend en Groen: daar voelt de MENS zich thuis".

De thema's zijn

- natuur, landschap en cultuurhistorie
- landbouw
- recreatie
- veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- economie en werkgelegenheid
- energie, klimaat, water en milieu
- mobiliteit en bereikbaarheid
- basisvoorzieningen.

De vijf gebieden zijn Oirschot-centrum, Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en het Buitengebied.

Voor onderhavig plan zijn met name de volgende thema's van belang:

- natuur, landschap en cultuurhistorie
- veilige en gezonde woon- en leefomgeving

Natuur, landschap en cultuurhistorie:

Natuur, landschap en cultuurhistorie zijn dermate met Oirschot verweven dat ze onderdeel zijn van haar identiteit. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van behoud en herstel van deze kwaliteiten. Daarmee zet de gemeente ontwikkelingen nadrukkelijk niet op slot, maar wil zij zich inspannen om per saldo de kwaliteiten te versterken. Dat betekent ook dat compensatie moet plaatsvinden, en dus extra geïnvesteerd moet worden, als door ontwikkelingen schade optreedt aan die kwaliteiten. Per saldo moet er sprake zijn van winst.

Veilige en gezonde woon- en leefomgeving

De gemeente heeft geen initiatiefrol binnen woningbouw, maar is wel in staat mogelijkheden te scheppen en te faciliteren als het, bijvoorbeeld, gaat om ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking, experimenten en innovatie, bijvoorbeeld aan alternatieve woonvormen en initiatieven die de (mantel)zorgfunctie kunnen opvangen, zoals herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen.

Conclusie

Door het initiatief wordt voorzien in de omzetting van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Dit draagt bij aan behoud en verbetering van de woningen en de buitenruimte voor de woningen. Deze is nu in gebruik als parkeerterrein. Delen van het parkeerterrein worden bij de woonbestemming getrokken en kunnen daardoor ook worden benut als tuin, wat kan resulteren in een groenere uitstraling en minder verharding (zie ook paragraaf 3.2 over parkeren en ontsluiting).

Al met al kan worden geconcludeerd dat het initiatief in lijn met de Omgevingsvisie zal worden ontwikkeld.

4.3.2 Nieuwe Woonvisie

Algemeen

In april 2016 is de Nieuwe Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie heeft als doel dat er voor elke inwoner van Oirschot een passende woning beschikbaar is en aansluit bij de kernboodschap: 'Oirschot: monumentaal, ondernemend en groen; daar voelt de MENS zich thuis'. De gemeente Oirschot wil 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. Ambities zijn onder andere: herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties, ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking en het bieden van experimenteer- en innovatieruimte.

Conclusie

Door het initiatief wordt voorzien in de omzetting van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Hierdoor past de bestemming beter bij de feitelijke functie van deze woningen, die reeds geruime tijd geen relatie meer hebben met de detailhandel, waarvoor zij eerst bedrijfswoning waren. Deze herbestemming, die beter aansluit bij het feitelijk gebruik, is in lijn met het beleid uit de Nieuwe Woonvisie.

4.3.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente Oirschot heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (vGRP) opgesteld. Vanaf 1 december 2008 is de gemeente belast met de volgende drie zorgplichten, waarvan de zorgplicht hemelwater en grondwater nieuw zijn:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- Inzameling en verwerking van het afvloeiende hemelwater;
- Inzameling en verwerking van grondwater.

In het vGRP staat hoe de gemeente haar gemeentelijke watertaken gaat uitvoeren. Deze taken zijn wettelijk vastgelegd en hebben betrekking op het afvalwater, grondwater en hemelwater in de gemeente. Het vGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen voor de planperiode. Daarnaast bevat het vGRP de onderbouwing van de gemeentelijke rioolheffing.

4.4 Conclusie

De voorgestane herbestemming in het plangebied van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen, zorgt ervoor dat de bestemming meer in lijn komt met het feitelijk gebruik van de woningen, die al geruime tijd geen relatie meer hebben met de belendende detailhandel. Deze herbestemming past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

5.1.1 Historisch bodemonderzoek

In december 2020 heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een historisch bodemonderzoek uitgevoerd aan de Spoordonkseweg 90a-91a te Spoordonk.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van het historisch vooronderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het bestemmingsplan komt erop neer dat de bestaande situatie gehandhaafd wordt, maar dat de twee bedrijfswoningen in het plan worden herbestemd tot burgerwoning.

Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN5725 (oktober 2017) en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven:

Conclusie

Uit het vooronderzoek is informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op de onderzoekslocatie sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen.

Uit de 'concept-rapportage tussenverslag tanksanering/nulsituatie Spoordonkseweg 90 en 90a te Spoordonk', ITS Milieu adviesburo, d.d. 22 januari 1996 blijkt dat in de grond aan de voorzijde van het woonhuis nummer 90a richting de Spoordonkseweg licht verhoogde gehalten met minerale olie en xylenen worden aangetoond. Op grond van het tussenverslag blijkt dat in het grondwater uit de peilbuizen E1 en E2 sterk verhoogde concentraties met minerale olie en BTEXN worden aangetoond.

Op basis van voornoemde gegevens kan de grond als onverdacht worden beschouwd. Het grondwater wordt als verdacht beschouwd op het voorkomen van verontreiniging.

Aanbevolen wordt de mogelijk nog intacte peilbuizen ter plaatse te bemonsteren en het grondwater te laten analyseren op de concentraties minerale olie en BTEXN.

Aan dit uitgevoerde vooronderzoek liggen die archief- en informatiestukken ten grondslag, die ten tijde van het uitvoeren van dit onderzoek beschikbaar waren.

5.1.2 Vervolgonderzoek

De intacte peilbuizen in het gebied zijn op 23 december 2020 herbemonsterd om op die manier de actuele kwaliteit van het grondwater te verifiëren.

Dit onderzoek is gerapporteerd in de briefrapportage die als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is gevoegd.

Conclusie

In het grondwater (uit peilbuis E3) worden slechts licht verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater uit de overige peilbuizen worden geen verhoogde gehalten aangetoond.

5.1.3 Eindconclusie

Er zijn vanwege de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmeringen aanwezig voor dit bestemmingsplan.

5.2 Archeologie

In dit bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar alleen van een bestemmingsverandering voor een bestaande situatie. Er vinden vanwege de bestemmingsverandering geen werkzaamheden in de bodem plaats.

Conclusie

Archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

5.3 Cultuurhistorie

Inzake cultuurhistorie geldt als uitgangspunt dat ontwikkelingen in het plangebied geen afbreuk mogen doen aan eventuele cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de omgeving daarvan.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar alleen van een bestemmingsverandering voor een bestaande situatie. Er zijn geen veranderingen aan de bestaande bebouwing nodig voor deze bestemmingsverandering en er zijn ook geen intenties voor dergelijke veranderingen.

De bestaande bebouwing is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

Conclusie

Er is geen aanleiding tot nader cultuurhistorisch onderzoek. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.4 Water

In dit bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar alleen van een bestemmingsverandering voor een bestaande situatie. Het feit dat de woonbestemming ook over verhard terrein wordt gesitueerd (nu parkeerplaats en ontsluiting van de werkplaats bij de fietsenhandel) kan ertoe leiden dat delen van deze verharding worden omgezet in tuin. Dit zal dan leiden tot een afname van verharding in het plangebied, wat ingevolge het beleid van waterschap en gemeente een positieve ontwikkeling zou zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

5.5 Geluid

Akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Om de volgende redenen is er voor onderhavig plan geen akoestisch onderzoek nodig:

- Twee bedrijfswoningen worden omgezet in twee burgerwoningen. Er is geen sprake van nieuwbouw en ook niet van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. In de zin van de Wet geluidhinder zijn een bedrijfswoning en een burgerwoning qua geluidgevoeligheid gelijk: hierin worden beide als woningen gezien.
- De Spoordonkseweg is een 30 km-weg. De betreffende woningen zijn niet gelegen binnen de onderzoekszone van wegen, zoals genoemd in art. 74 van de Wet geluidhinder.
- Bij andere locaties langs de Spoordonkseweg, waar wel nieuwbouw van woningen aan de orde was, heeft de gemeente aangegeven dat een akoestisch onderzoek, ook vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, niet noodzakelijk is.

Conclusie

Omdat de fysieke omstandigheden niet wijzigen, is geen akoestisch onderzoek nodig en zijn er geen belemmeringen vanwege geluid voor het initiatief.

5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In

de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De bestaande bewoners blijven in de woningen wonen. Er is derhalve geen sprake van een verandering in milieubelasting. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er zijn vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde 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 en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Een check van de risicokaart Brabant heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties, transportroutes of leidingen in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Dichtstbijzijnde elementen zijn de A58 (vervoer gevaarlijke stoffen) op minimaal ca. 930 m afstand en buisleidingen (gastransport) ten westen van Spoordonk op minimaal 1650 m afstand van het plangebied. Het plangebied ligt ver buiten de invloedsgebieden van deze risicovolle elementen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsverandering

5.8 Flora en fauna en stikstofdepositie

Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Omdat het initiatief een bestemmingsverandering van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen betreft, zijn er geen bouw- of verbouwactiviteiten aan de orde, die een effect kunnen hebben op plant- en diersoorten.

Ook zijn er geen gevolgen voor de stikstofdepositie op natura 2000-gebieden. Een flora- en faunaonderzoek en een berekening stikstofdepositie kunnen derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor flora en fauna vanwege dit bestemmingsplan.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

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

Het initiatief een bestemmingsverandering van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

In het geldende bestemmingsplan is een detailhandelsbestemming voor het gebied van toepassing, waarbij geen bepalingen zijn opgenomen dat specifieke milieucategorieën zijn toegelaten. In de bestaande situatie is sprake van de nodige functiemenging langs de Spoordonkseweg, dus het omgevingstype dat van toepassing is, is 'gemengd gebied'. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 m tussen hindergevoelige objecten, zoals woningen, en detailhandel (10 m tot omgevingstype 'rustige woonwijk'). Nader onderzoek naar bedrijfshinder is derhalve niet aan de orde.

Volledigheidshalve kan gemeld worden dat zich naast de woningen een fietsenhandel bevindt. Hier vindt verkoop en verhuur van fietsen plaats wat een geringe verkeersaantrekkende werking heeft. Reparatie van fietsen vindt plaats in de bebouwing op het achterterrein. De detailhandelsbestemming waar de werkplaats is gesitueerd, bevindt zich op meer dan 10 m buiten het bouwvlak van de woningen bevindt: zoals aangegeven, maakt het plangebied deel uit van het omgevingstype 'gemengd gebied' en geldt tot de detailhandelsbestemming een richtafstand van 0 m voor woonbebouwing binnen dit omgevingstype. Geconstateerd kan worden dat voor het gedeelte met de werkplaats ook voldaan wordt aan de richtafstand tot een omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Conclusie

Bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het initiatief en het initiatief vormt geen belemmering voor bedrijvigheid.

5.10 Gezondheid

5.10.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

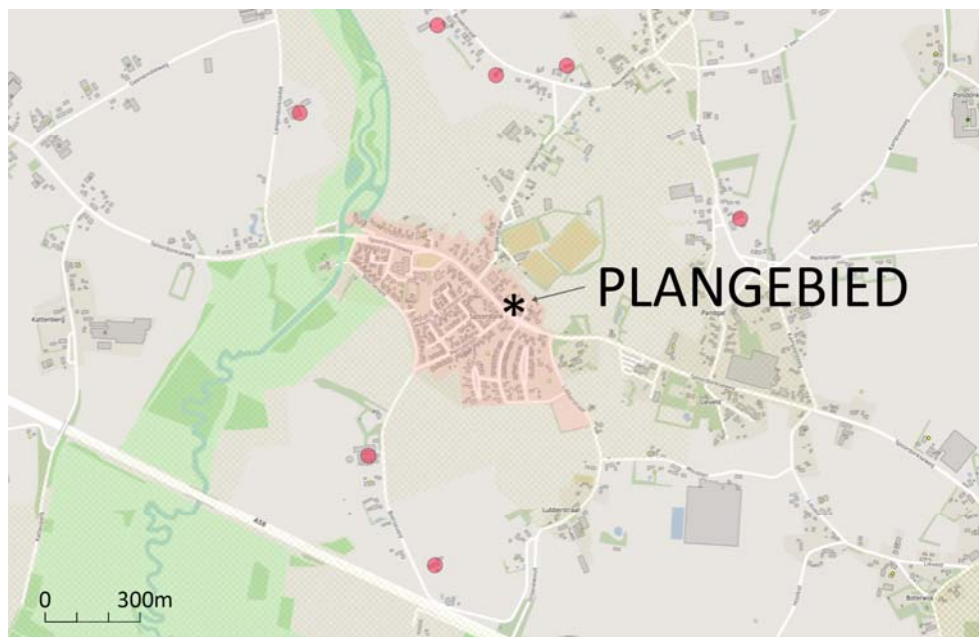
De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.



Veehouderijen rond Spoordonk (bron: bvb.brabant.nl)

De rode stippen op bovenstaand kaartje laten de actieve veehouderijen rondom het plangebied zien, die binnen 1 km afstand zijn gelegen. Binnen 250 m van het plangebied komen geen veehouderijen voor. Dichtstbijzijnd is een bedrijf aan Beerseveld 16 dat op ca. 620 m afstand is gelegen. Dit betreft een melkveehouderij.

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

5.10.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is, waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Binnen 2 km van het plangebied is 1 geitenhouderij aanwezig aan de Broekstraat 28. Deze ligt op ca. 1800 m van het plangebied. De geitenhouderij ligt echter ten noord-noordwesten van het plangebied. De overheersende windrichting in Nederland is zuidwestelijk.

sector	graden	uren	percentage	windsnelheid (m/s)
1	(-15 - 15):	2616	6	3.1
2	(15 - 45):	3099	7.1	3.5
3	(45 - 75):	3214	7.3	3.9
4	(75-105):	1810	4.1	3
5	(105-135):	2542	5.8	2.8
6	(135-165):	3101	7.1	2.8
7	(165-195):	5123	11.7	3.6
8	(195-225):	7482	17.1	4.3
9	(225-255):	6380	14.6	4.4
10	(255-285):	3512	8	3.6
11	(285-315):	2594	5.9	3.3
12	(315-345):	2351	5.4	3.1
	Gemiddeld:	3652	8.3	3.45

Bovenstaande tabel laat zien hoe vaak de wind uit het noord-noordwesten komt (in de tabel -15 graden, wat hetzelfde is als 345 graden: het gemiddelde van sector 1 en sector 12). Dit is slechts in minder dan 6 % van de tijd het geval.

Het plangebied ligt dus slechts beperkt in de invloedssfeer van de geitenhouderij en bovendien op relatief grote afstand. Geconstateerd kan daarom worden dat de kans op longontsteking in het plangebied, veroorzaakt door de geitenhouderij, erg klein is.

Wanneer daar nog aan toegevoegd wordt dat het aantal personen dat in het plangebied woont niet verandert (het gaat om bestaande woningen), kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan vanwege geitenhouderijen.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is de voorgenomen bestemmingsverandering aanvaardbaar.

5.11 Geurhinder

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 (ouE/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 dierca-

tegorieën 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 het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig. Hiervoor is de veehouderijenkaart van de Provincie Noord-Brabant bekeken. Navolgende uitsnede uit de Veehouderijenkaart laat zien dat Spoordonk ligt in een gebied waar het beleid gericht is op beperking van veehouderijen (het gebied met gele ruitjesarcering op onderstaande kaart) en dat veehouderijen op relatief grote afstand liggen. Het gaat hierbij grotendeels om melkveehouderijen, waarvoor een vaste hinderafstand van 100 m gehanteerd tot bebouwing binnen de bebouwde kom: het plangebied bevindt zich op veel meer dan 100 m afstand tot deze bedrijven.

Aan het Pandgat 11 ligt een gemengd bedrijf met een vergunning voor kleine dieren aantallen (60 runderen, 21 schapen, 10 geiten, 6 paarden). Dit bedrijf ligt op meer dan 700 m afstand tot het plangebied. Hetzelfde geldt voor een schapenhouderij aan het Beerseveld 20 met een vergunning voor 245 schapen.



Veehouderijen rond Spoordonk op minder dan 1 km van het plangebied (bron: bvb.brabant.nl)

Conclusie

Het aantal veehouderijen rond Spoordonk is beperkt. Het betreft veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor in kleine aantallen, die op grote afstand zijn gelegen en melkveehouderijen met een vaste hinderafstand van 100 m, die eveneens op grote afstand zijn gelegen. Vanwege geur zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bestemmingen in het plangebied.

5.12 Kabels en leidingen

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied zijn eventuele kabels en leidingen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Er zijn binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig en er is geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten in het plangebied.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

De initiatiefnemers sluiten met de gemeente een overeenkomst waarin o.a. afspraken worden vastgelegd over planschade en plankosten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialog

De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de veranderingen in het plangebied. De voornemens voor Spoordonkseweg 90a-91a hebben de instemming van de omwonenden. Reacties waren positief en er zijn geen opmerkingen gemaakt.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c voor vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, aangeboden aan diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De Provincie Noord-Brabant het Waterschap De Dommel hebben gereageerd en aangegeven dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Spoordonkseweg 90a-91a, Spoordonk' heeft vanaf 1 april 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Spoordonkseweg 90a-91a, Spoordonk' is op 22 juni 2021 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Spoordonkseweg 90a en 91a in Spoordonk. Ook is de geldende bestemming detailhandel aangepast, zodat hierbinnen geen bedrijfswoningen meer mogelijk zijn.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor recente geldende bestemmingsplannen in de gemeente Oirschot. Primair is aansluiting gezocht bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Spoordonk'. Voor de archeologiebestemming, die in dat plan niet voorkomt, is de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehanteerd. Notie is voorts genomen van recente bestemmingsplannen (BP Gasthuisstraat en BP Peperstraat). Hier zijn B&B en aan huis verbonden beroeps/bedrijfsactiviteiten rechtstreeks toegestaan, wat in onderhavig plan ook is gedaan. Uit deze plannen is ook de parkeerregeling overgenomen, en opgenomen in de overige regels omdat deze niet alleen zijn verbonden aan gebruik maar ook aan bouwen. Ondergronds bouwen staat ook in hoofdstuk 3 net als in het BP Peperstraat, omdat dit voor alle bestemmingen van toepassing is en bestemmingsgrensoverschrijdend is toegestaan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op handhaving van een bestaande situatie met deels toepassing van een woonbestemming in plaats van de geldende detailhandelsbestemming. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- met de daarbij behorende:
- b. wegen en paden;

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De toegestane goot- en bouwhoogte (resp. 6 en 10 m) zijn op de verbeelding aangeduid.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. parkeren.

Er zijn alleen bouw mogelijkheden voor erkers en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Deze bestemming is hier gesitueerd om op deze manier aan te geven welke gronden bij de woonbestemming horen. De tuinbestemming sluit aan op de systematiek, die ook van toepassing is voor het overall-plan 'Kom Spoordonk'. Deze bestemmingskeuze spreekt zich niet uit over de inrichting: handhaving van het bestaande parkeergebied voor de woningen en de fietsenhandel in het plangebied is toegestaan binnen deze bestemming.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
 - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De toegestane goot- en bouwhoogte (resp. 6 en 10 m) zijn op de verbeelding aangeduid.

Bij de woningen zijn aan- en bijgebouwen toegestaan op minimaal 3m achter de voorgevel. De maximum goothoogte bedraagt 4 m. De maximum bouwhoogte 5,5 m. De oppervlakte bedraagt (bij percelen tot 700 m²) maximaal 80 m².

Gebruik ten behoeve van bed and breakfast is onder voorwaarden mogelijk. Er is een afwijkingmogelijkheid middels omgevingsvergunning voor het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.