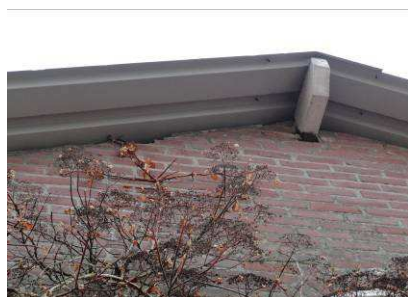


Bestemmingsplan

‘Son Zuid; Houtens 1’

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

Son Zuid; Houtens 1

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Oktober 2012

Vastgesteld:

4 oktober 2012

Onherroepelijk:

29 november 2012

Projectgegevens:

TOE04-SON00119-01b

REG04-SON00119-01b

TEK04-SON00119-01b

NAT01-SON00119-01A

RA001-SON00119-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0848.BP101SONZUID-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

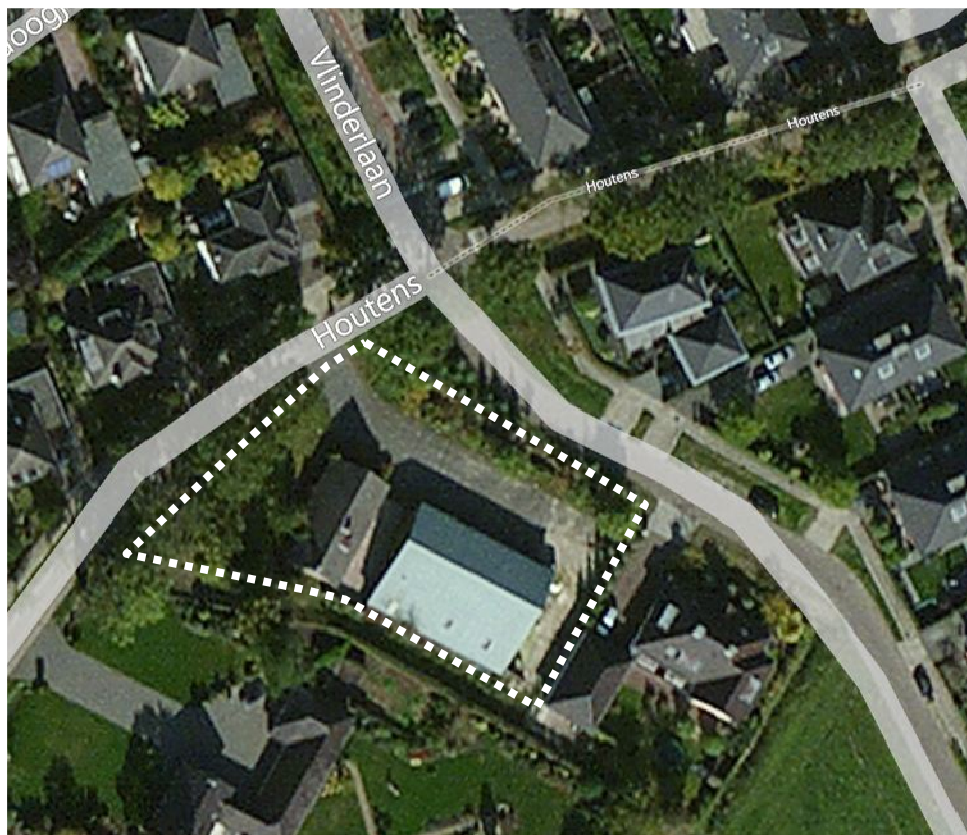
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Het initiatief	3
2.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	4
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal en provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	8
3.3	Conclusie	8
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	M.e.r.-beoordeling	9
4.2	Bodem	10
4.3	Geluid	10
4.4	Luchtkwaliteit	11
4.5	Externe veiligheid	11
4.6	Bedrijven en milieuzonering	13
4.7	Kabels en leidingen	13
4.8	Verkeer en parkeren	13
4.9	Water	14
4.10	Flora en fauna	15
4.11	Archeologie	19
4.12	Cultuurhistorie	20
5	Haalbaarheid	21
5.1	Financieel	21
5.2	Maatschappelijk	21
6	Bronnen	23
6.1	Boeken en rapporten	25
6.2	Websites	25

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek, Inpijn-Blokpoel, 29 september 2010
- Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 14 oktober 2011 (kenmerk: RA001-SON00119-01a)
- HNO-tool berekening, Croonen Adviseurs, 5 december 2011
- Quickscan Flora en fauna, Croonen Adviseurs, 2 december 2011 en aangevuld op 2 maart 2012 (kenmerk: NAT01-SON00119-01a)
- Raadsbesluit



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps en Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst ter vervanging van een schuur, waarvoor een omgevingsvergunning voor sloop (voorheen sloopvergunning) is afgegeven en gedeeltelijke sloop heeft plaatsgevonden een extra woning te realiseren op het perceel Houtens 1. De gemeente Son en Breugel is bereid aan dit initiatief medewerking te verlenen. Ten opzichte van de loods en na sloop van de loods zorgt een woning ter plaatse voor een verbetering van het bebouwingsbeeld en wordt de Vlinderlaan als woonstraat versterkt.

De voorgestane ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Son Zuid', maar de gemeente Son en Breugel is wel bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief. De gemeente Son en Breugel heeft een aantal stedenbouwkundige eisen gesteld die door de initiatiefnemer zullen worden ingewilligd. In paragraaf 2.1 wordt hier nader op ingegaan.

Om dit initiatief mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in woonwijk 't Zand in het zuidwesten van Son. Deze wijk is gerealiseerd aan het eind van de 20^e eeuw. Het plangebied ligt aan de Houtens, één van de historische wegen in het gebied, nabij de kruising met de Vlinderlaan. De Houtens is tegenwoordig onderdeel van de hoofdinfrastructuur voor fietsverkeer tussen Son en Ekkersrijt/Eindhoven en de Vlinderlaan is de belangrijkste ontsluitingsweg van 't Zand. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de kadastrale perceelsgrenzen van het perceel Houtens 1. Momenteel staat er in het plangebied aan de zijde van de Houtens een woning. Aan de zijde van de Vlinderlaan ligt het zijerf van het perceel. Dit erf is grotendeels verhard en biedt toegang naar de achter de woning gelegen loods. Het totale perceel Houtens 1 vormt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voor de bestaande woning worden de vigerende rechten overgenomen.



Links: Aanzicht plangebied vanaf Houtens (Bron: Google Maps, 2011)
Rechts: Aanzicht plangebied vanaf Vlinderlaan (Bron: Google Maps, 2011)



3D view van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Son Zuid'. Dit bestemmingsplan is op 10 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Tuin'. Het voorste deel van het perceel langs de Houtens en de Vlinderlaan is voorzien van de bestemming 'Tuin' om te voorkomen dat deze delen van het perceel bebouwd worden. Alleen voor de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat de realisatie van een nieuwe woning (nieuw hoofdgebouw) op het achterste deel van het perceel niet mogelijk is. De bestaande loods is immers aangemerkt als bijgebouw en dus bestemd op basis van de bijgebouwenregeling.

1.4 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 vigerend 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.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Het initiatief

De uit één bouwlaag met kap bestaande loods achter de woning aan de Houtens 1 maakt plaats voor een vrijstaande woning. De omgevingsvergunning voor sloop van de loods is reeds verleend en inmiddels heeft een deel van de sloopwerkzaamheden plaatsgevonden onder begeleiding van een ecooloog.

Omdat de nieuwe woning ten opzichte van de loods voor een verbetering van het bebouwingsbeeld zorgt en de Vlinderlaan als woonstraat versterkt, is de gemeente Son en Breugel bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

De gemeente Son en Breugel heeft de volgende stedenbouwkundige eisen gesteld waaraan de initiatiefnemer moet voldoen:

- 1 de nieuw te bepalen rooilijn moet aansluiten op de bestaande bebouwingstructuur;
- 2 de nieuwe woning moet georiënteerd en ontsloten worden op de Vlinderlaan;
- 3 er moet sprake zijn van een vrije sector woning, type bungalow;
- 4 de woning moet bestaan uit 1 bouwlaag met eenzijdige kap, geïnspireerd op de woning Vlinderlaan 4.
- 5 er moet sprake zijn van een geleding in de bouwmassa;
- 6 stedenbouwkundige zichtlijnen moeten versterkt worden;
- 7 er dient sprake te zijn van hoogwaardige architectuur;
- 8 parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, waarbij per woonhuis volgens de normering minimaal 1,5 parkeerplaats wordt gerealiseerd. Voorts kan worden volstaan met een oprit van 12 meter op eigen terrein.
- 9 De woning Houtens 1 en de nieuwe woning aan de Vlinderlaan krijgen ieder een eigen ontsluiting.

Vooralsnog is er geen concreet bouwplan gereed, waardoor dit bestemmingsplan de voorwaarden vastlegt waarbinnen een woning gerealiseerd kan worden. Dit bestemmingsplan is derhalve leidend voor de verdere ontwikkeling. Dit biedt kansen om de stedenbouwkundige eisen die in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld te verankeren. Zodoende wordt verzekerd dat de nieuwe woning op een zorgvuldige manier wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur. In dit bestemmingsplan is daarom een passende situering en maatvoering van de nieuwe woning bepaald, afgestemd om de omgeving. De regeling geeft daarnaast voldoende flexibiliteit om zorg te dragen voor een passende architectonische en stedenbouwkundige uitwerking.

2.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestemmingsplansystematiek, zoals toegepast in het vigerend bestemmingsplan 'Son Zuid'. Voor de bestaande woning aan de Houtens 1 zijn dan ook de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen.

De nieuwe woning wordt georiënteerd op de Vlinderlaan. Om de woning goed in te passen in de bebouwingsstructuur aan deze laan, wordt de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning aan de Vlinderlaan 4 voortgezet. De voorgevel van de nieuwe woning komt zodoende in het verlengde te liggen of op een afstand van maximaal twee meter erachter. Om dit ook planologisch te verzekeren is voor het plangebied zowel de bestemming 'Wonen' als 'Tuin' toegekend. De bestemming 'Tuin' geldt voor de zone direct aan de Houtens en de Vlinderlaan en waarborgt dat dit deel vrij blijft van bebouwing. De bestemming 'Wonen' is enigszins ten opzichte van de huidige situatie uitgebreid richting de Vlinderlaan, om de realisatie van de nieuwe woning mogelijk te maken. De woning mag echter alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak ligt in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woning aan de Vlinderlaan 4 en heeft net als het bouwvlak van die woning een diepte van 15 meter. Het bouwvlak is 15 meter breed en de nieuwe woning heeft de mogelijkheid om een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter te realiseren, zodat een volwaardige vrijstaande woning, type bungalow kan worden gerealiseerd. De maximale dakhelling bedraagt 45 graden. Het bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsmogelijkheid om een andere dakhelling te realiseren zodat samengestelde kapvormen mogelijk zijn, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, conform de overige vrijstaande woningen in 't Zand. Ook dit is vertaald door middel van de situering van het bouwvlak.



Bestaande woning Vlinderlaan 4
(Bron: Google Maps, 2011)

Verder is in de regels vastgelegd dat bijgebouwen vanaf 3 meter achter de voorgevel kunnen worden gerealiseerd en is de bijgebouwenregeling van toepassing zoals ook geldt voor andere percelen in 't Zand.

Bij een woning is een aan- huis- verbonden beroep toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de omvang niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de begane grondlaag van de woning en de bijgebouwen tot een maximum van 30 m²;
- het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- er geen detailhandel plaatsvindt;
- de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Voorts is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een maximumoppervlakte tot 60 m² mits de woonfunctie de hoofdfunctie blijft, is voldaan aan bovengenoemde eisen en in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeer- of parkeeroverlast zal optreden voor de omringende bebouwing en functies.

Onder een aan-huis-verbonden beroep wordt in dit plan verstaan het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied met uitzondering van kapsalons.

De leggerwatergang ER39.1 loopt deels over het plangebied. Deze watergang is op verzoek van het waterschap De Dommel opgenomen in het bestemmingsplan en voorzien van de bestemming 'Water'.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling in het plangebied zijn enkele beleidsstukken relevant; met name het provinciaal beleid. Op gemeentelijk niveau zijn er weinig beleidsstukken die echte uitspraken doen over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Om deze reden is de beleidsparagraaf kort gehouden. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal en provinciaal beleid

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In het rijksbeleid wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Structuurvisie (2011) ligt het plangebied in 'overig stedelijk gebied'. Daarnaast ligt de gehele kern Son binnen het stedelijk concentratiegebied van de stedelijke regio Eindhoven. Binnen deze regio is verdere verstedelijking gewenst.

In de Verordening Ruimte van de provincie (2011) wordt de stedelijke regio Eindhoven beschreven als een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied dat in hoofdzaak bedoeld is voor de opvang van verdere verstedelijking. Het plangebied ligt daarbij in bestaand stedelijk gebied en betreft dus geen uitbreiding van de kern Son. De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdere intensivering van bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Son en past hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met aanduiding plangebied
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2011)

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstvisie Son en Breugel

De toekomstvisie (raadsbesluit 30 juni 2005) geeft de keuzemomenten en richting aan voor ontwikkelingsmogelijkheden voor Son en Breugel. De toekomstvisie is in fasen opgesteld. Aan de hand van zes vitaliteitsporen worden kansen en bedreigingen benoemd, die in de vervolgfase zijn uitgewerkt in de onderwerpen: sociale samenhang en voorzieningen, economie, natuur, verkeer en ruimtelijke ontwikkelingen.

Wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente in het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten Eindhoven (BOR-overleg) afgesproken dat de gemeente ruimtelijke capaciteit kan overnemen van de stadsregio Eindhoven. Dit houdt in dat het woningbouwprogramma wordt uitgebreid. Deze 'druk' mag niet ten koste gaan van de natuurlijke kwaliteiten en de bereikbaarheid.

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van één woning binnen de bebouwde kom van Son. Het initiatief heeft door de zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing geen nadelige invloed op de bestaande ruimtelijke kwaliteit en past dus binnen het streven van de toekomstvisie.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Son en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen. Al verplicht was het opstellen voor een m.e.r.-beoordeling voor projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. Voor deze m.e.r.-beoordeling gelden specifieke procedure-eisen. Met het nieuwe Besluit is ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd (dus zonder extra procedure-eisen). Dit wordt ook wel vergewisplicht genoemd. Aanleiding van de wijziging van het Besluit is een uitspraak van het Europese Hof van Justitie, waaruit blijkt dat Nederland handelt in strijd met Europese richtlijnen door de omvang van projecten te koppelen aan een m.e.r.- (beoordelings)plicht. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

4.1.1 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Een belangrijke wijziging in het nieuwe Besluit-m.e.r. is het indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Het gevolg hiervan is dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, maar beneden de drempelwaarden vallen, bepaald moet worden of een m.e.r.- (beoordelings)plicht aan de orde kan zijn. Deze toets wordt vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd (oftewel vergewisplicht). Het gevolg van deze wijziging is dat het bevoegd gezag voortaan ook bij kleine projecten van geval tot geval moet beoordelen (vergewisplicht) of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is.

4.1.2 Conclusie

Een activiteit die op de D-lijst voorkomt betreft 'de bouw van woningen'. Gelet op de omvang van het project kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-procedure gevolgd hoeft te worden. In de navolgende paragrafen is bovendien per milieuaspect aangetoond dat geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Een m.e.r. beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Inpijn-Blokpoel is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 29 september 2010, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn kort de conclusies vermeld.

In zowel de boven- als ondergrond zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor geen van de onderzochte parameters overschreden, zodat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. De nieuwe woning ligt binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A50 (600 meter). Door Croonen Adviseurs is daarom een akoestisch onderzoek verricht. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de te realiseren geluidgevoelige bebouwing bepaald en getoetst aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Daarnaast zijn in het kader van de Wet ruimtelijke ordening de wegen Vlinderlaan en Houtens in het onderzoek meegenomen, zodat aangetoond kan worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is inclusief alle bijlagen (kenmerk: RA001-SON00119-01a, d.d. 14 oktober 2011), is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de A50, de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB. Derhalve zijn er vanwege de A50 geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woning.

Vanwege de Vlinderlaan en Houtens blijkt dat de te projecteren geluidgevoelige bebouwing een zeer lage geluidbelasting heeft: maximaal 48 dB (exclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh en afronding). Daarmee kan worden gesteld dat er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een zeer acceptabel geluidsniveau en daarmee een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.4 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 betekende 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 betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende 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'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 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 (o.a. 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 (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. 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.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de A50. In het kader van het in het noorden van Son gelegen bestemmingsplan 'Gentiaan' is door de SRE Milieudienst een onderzoek verricht naar externe veiligheid, waarin ook de A50 is beschouwd. De situatie van Gentiaan is qua ligging aan de snelweg en opzet (dichtheid) vergelijkbaar met Son Zuid, het vigerende bestemmingsplan waar onderhavige locatie onderdeel van uitmaakt. In bestemmingsplan 'Gentiaan' is geconcludeerd dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Gezien het lage groepsrisico in de huidige situatie en de beperkte ontwikkeling (toevoeging van slechts één woning) is het niet nodig specifiek voor de ontwikkeling een groepsrisicoberekening uit te voeren en kan er vanuit worden gegaan dat de snelweg geen significante risico's voor het plangebied oplevert.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Verder ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van overige risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. Het ten zuiden van het plangebied gelegen bedrijventerrein Ekkersrijt is een geluidgezoneerd industrieterrein op grond van de Wet geluidshinder. Echter de zonegrens voor het industrieterrein valt niet over het plangebied. In het kader van de milieuzonering kan worden gesteld dat 'geluid' vaak het maatgevende aspect is voor de bepaling van de richtafstand. Omdat dit aspect reeds is afgekaderd door de geluidszonering zijn er geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot de milieuzonering. Bovendien liggen er reeds enkele bestaande woningen op kortere afstand van bedrijventerrein Ekkersrijt, waardoor bedrijven ook op die woningen al moeten voldoen aan de wettelijke normen. Ook ligt het plangebied niet binnen de geurcontour van het bedrijf Rendac. Geconcludeerd kan worden dat er in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van een woning, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Vlinderlaan. De realisatie van de nieuwe woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.9 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in december 2011 navolgende watertoets opgesteld.

4.9.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water'. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

4.9.2 Locatiestudie

De locatie aan de Houtens ligt op een maaiveldniveau van circa 14,7 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 40-60 cm onder maaiveld. Het plangebied is gesitueerd op een zwarte enkeerdgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit fijn zand, geschikt voor infiltratie. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een bedrijfloods in combinatie met één bedrijfswoning. Het planvoornemen voorziet in de sloop van de bedrijfloods ten behoeve van de realisatie van één extra woning. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	530	250*
Terreinverharding	485	250**
Onverhard terrein	975	1.490
Totaal	1.990	1.990

* aanname voor twee woningen (125 m² x 2 woningen)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte woning(en)

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 515 m² tot gevolg hebben.

4.9.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aangezien het voorliggend initiatief geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, waarvan op basis van de berekening een afname van de bergingsbehoefte is vastgesteld.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.10 Flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. De rapportage (kenmerk: NAT01-SON00119-01a, d.d. 2 december 2011 en aangevuld op 2 maart 2012) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste weergegeven.

4.10.1 Beschermde natuurgebieden

In het plangebied bevindt zich geen EHS. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van het plan. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting of extern effect sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de invloedsfeer van het plangebied aanwezig.

Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

4.10.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijkwerwijs in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk?	Bijzonderhe- den/opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk, positie- ve afwijzing	Onderzoek naar belang te verwijderen schuur als verblijfplaats
Huismus	Mogelijk	Ja	Mogelijk, positie- ve afwijzing	Onderzoek naar belang te verwijderen schuur als verblijfplaats
Broedvogels alge- meen	Mogelijk	Nee	Nee	werken buiten broed- seizoen

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Advies vervolgonderzoek

Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van de huismus en vleermuizen, om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten. Als functioneel leefgebied van de huismus of vleermuizen wordt aangetast of verstoord door de ingreep, wordt geadviseerd een mitigatieplan op te stellen en deze ter goedkeuring voor te leggen aan Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I om er zeker van te zijn dat de juiste procedures worden gevolgd. Wanneer geen huismus of vleermuizen worden aangetroffen, dan is een verzoek tot besluit van de Minister van EL&I (positieve afwijzing) in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. De werkzaamheden kunnen dan zonder bezwaren vanuit de Flora- en faunawet doorgang vinden. Indien de huismus of vleermuizen wel aanwezig zijn dan dient een mitigatieplan te worden opgesteld. Voor de huismus en vleermuizen is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk. Voor deze soorten moeten effecten vooraf worden voorkomen.

4.10.3 Nadere inspectie vleermuizen en huismus

Aanleiding

Vanwege de verleende omgevingsvergunning voor de sloop van de schuur en de wens van de initiatiefnemer om op korte termijn tot sloop over te gaan, heeft een vleermuisdeskundige op 2 maart 2012 het plangebied bezocht met als doel om gerichter na te gaan of er een volledig vervolgonderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen en de huismus.

Indien de afwezigheid van de genoemde soorten niet kan worden uitgesloten, is een volledig onderzoek, conform de geldende onderzoekprotocollen, nodig. Tevens is nagegaan of er eventueel overwinterende vleermuizen in de schuur aanwezig zijn.

Resultaten

De locatie betreft een schuur met een stalen dak en muren met spouwruimtes. De schuur is opgedeeld in twee ruimten (twee delen) met daarboven zolders. Kelders zijn niet aanwezig. In het plangebied is geen van belang zijnde beplanting aanwezig.



Buitenmuur aan de zuidkant



Binnenruimte in de loods



Buitenmuur aan de noordkant



Buitenmuur aan de westkant



Binnenruimte in de .loods



Buitenmuur aan de zuidkant

De gehele schuur is grondig afgezocht op eventueel overwinterende vleermuizen, dat wil zeggen de zolders, de ruimten op de begaande grond en de buitenmuren. Daar waar nodig is gebruik gemaakt van de endoscoop. Er is tevens gezocht naar sporen (keutels, afgebeten (nacht)vlinder vleugels) die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen.

Nergens zijn echter vleermuizen of sporen die op een mogelijk verblijf van vleermuizen duiden gevonden. Hetzelfde geldt voor de huismus. Tijdens het bezoek zijn geen (oude) nesten gevonden en rond de schuur zijn geen huismussen waargenomen.

De aanwezig spouwmuren in de schuur zijn op veel plekken open waardoor veel tocht in de spouwen kan doordringen. Hierdoor zijn de spouwen relatief koud en ongeschikt voor vleermuizen. De zolders zijn met een plaatstalen bedekking zijn licht en tochtig. Vleermuizen hebben een voorkeur voor relatief warme donkere en tochtvrije ruimten.

De ruimte in de onderstaande foto is de meest geschikte ruimte voor vleermuizen.



Foto 1: Binnenruimte in de schuur.

Er zijn daar (foto 1) echter geen overwinterende vleermuizen aangetroffen en ook geen sporen die duiden op het verblijven van vleermuizen. In de avond/nacht is de gevel, die enigszins toegang geeft tot deze binnenruimte, sterk verlicht. Een dergelijk verlichting is iets wat vleermuizen vermijden.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die wijzen op het gebruik van de schuur door huismussen. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen huismussen waargenomen in de schuur of in de omgeving. Het dak van de schuur is ongeschikt als broedlocatie voor huismussen. Opgemerkt moet worden dat huismussen wat nestplaatsen betreft wel erg vindingrijk zijn. In de spouwmuren zijn nu geen nesten aanwezig, maar op zich zijn er wel ruimtes die geschikt kunnen zijn als nestlocatie voor de huismus. Het is daarom raadzaam niet te lang te wachten met een eventuele sloop van de schuur.

Conclusie

Op 2 maart 2012 heeft een vleermuisdeskundige de schuur bezocht op de locatie gelegen aan de Houtens 1 te Son en Breugel. De inspectie heeft uitgewezen dat geen overwinterende vleermuizen in de schuur aanwezig zijn. Ook zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op bewoning van vleermuizen. De spouwmuren in de schuur zijn op veel plekken tochtig en relatief koud, waardoor ze ongeschikt zijn voor vleermuizen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die wijzen op het gebruik van de schuur door de huismus. Ook zijn geen huismussen waargenomen in de schuur of de directe omgeving. Op basis van de uitgevoerde inspectie kan geconcludeerd worden dat verder on-

derzoek naar vleermuizen en de huismus in de schuur op de planlocatie niet noodzakelijk is.

4.11 Archeologie

4.11.1 Archeologiebeleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, daarom aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daar mee wil omgaan.

Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel een archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' (Gemeente Son en Breugel, 2009). Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel met de vaststelling van dit rapport het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd.



	Waarde - Archeologie 1 (Archeologisch waardevol gebied A): 10 m2
	Waarde - Archeologie 2 (Archeologisch waardevol gebied B): 100 m2
	Waarde - Archeologie 3 (Archeologisch onderzoeksgebied A): 250 m2
	Waarde - Archeologie 4 (Archeologisch onderzoeksgebied B): 1000 m2
	Gebied met lage verwachting
	Gebied zonder verwachting (afgraving)

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen een gebied dat is aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde – Archeologie 4) (zie ook de voorgaande kaart). De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 1.000 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. De omvang van de werkzaamheden voor de realisatie van de nieuwe woning overschrijdt de onderzoeksgrenzen niet. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast. Om bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen (die deze plangrenzen overschrijden) alsnog eventuele archeologische resten te beschermen is Waarde – Archeologie 4 opgenomen.

4.12 Cultuurhistorie

Er bevinden zich geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied en directe omgeving.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

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

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Inspraak en vooroverleg

Bij kennisgeving van 7 februari 2012 in de Brug is medegedeeld dat de inspraakprocedure voor dit voorontwerpbestemmingsplan niet zou worden gevolgd. Wel is op 9 mei 2012 een informatiebijeenkomst voor direct omwonenden georganiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor een reactie voorgelegd aan een aantal organisaties.

Naar aanleiding hiervan zijn adviezen van de volgende organisaties ontvangen:

- 1 Waterschap De Dommel
- 2 Ministerie van Defensie
- 3 Provincie Noord-Brabant

De reacties zijn hierna samengevat en beantwoord.

1 Waterschap De Dommel

Reactie

Voor de volledigheid wordt verzocht om in de regels en verbeelding de leggerwatergang ER39.1 op te nemen.

Antwoord en aanpassing

In de regels is voor Wonen bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor onder meer water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In het bestemmingsplan Son Zuid heeft de desbetreffende watergang de bestemming water gekregen. In verband hiermede is in het onderhavige plan de watergang ook bestemd als water, zodat een eenduidig beeld ontstaat. De verbeelding en de regels zijn op dit punt aangepast; de watergang is met de bestemming Water opgenomen.

2 Ministerie van Defensie

Reactie

In het kader van haar reactie wordt te kennen gegeven dat het voorontwerp-bestemmingplan geen aanleiding geeft voor het hebben van opmerkingen.

Antwoord

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3 Provincie Noord-Brabant

Reactie

In het kader van haar reactie wordt te kennen gegeven dat vanuit provinciaal ruimtelijke belangen het voorontwerp-bestemmingplan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.

Antwoord

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

5.2.2 Ter visie legging

In de periode 31 mei tot en met 8 augustus 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid; Houtens 1' voor een ieder ter inzage gelegen. Eveneens is het plan van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 raadpleegbaar geweest op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode heeft de mogelijkheid open gestaan om zienswijzen in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

5.2.3 Vaststelling

De raad van de gemeente Son en Breugel heeft het bestemmingsplan 'Son Zuid; Houtens 1' vastgesteld op 4 oktober 2012. Het raadsbesluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*

6.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com
- Bing Maps (2011). www.bing.com/maps
- Nationale risicokaart (2011). <http://nederland.risicokaart.nl>