

Ontwerpbestemmingsplan

Son Zuid; Molenstraat

Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan

Son Zuid; Molenstraat

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Februari 2018

Projectgegevens:

TOE01-0252627-01E

REG01-0252627-01D

TEK01-0252627-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP102SONZUID-ON01

Datum vrijgave

23-02-2018

Opsteller(s)

RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusie	15
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Bedrijven en milieuzonering	19
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Kabels en leidingen	24
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Water	26
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10	Verkeer en parkeren	32
4.11	Besluit milieueffectrapportage	32
5	Financiële haalbaarheid	35
5.1	Uitvoerbaarheid	35
5.2	Kostenverhaal	35
6	Het bestemmingsplan	37
6.1	Het juridisch plan	37
6.2	Opzet van de regels	37
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	38
7	Procedure	41

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ecologische quickscan, Buro Maerlant, 24 juli 2017
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Croonenburo5, 24 januari 2018
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, Lankelma, 31 oktober 2017

- Bijlage 4: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Antea Group, 30 november 2017
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai, Antea Group, 15 december 2017
- Bijlage 6: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om ten oosten van de parkeerplaats van de supermarkt aan de Molenstraat, zes levensloopbestendige patiobungalows te realiseren.

De ontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Son Zuid' niet mogelijk. Het voorliggend bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken betreft de noodzakelijke bestemmingswijziging van het plangebied. In overleg met de gemeente Son en Breugel is besloten een bestemmingsplanprocedure voor deze ontwikkeling te volgen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuiden van Son en Breugel en wordt aan de noordzijde begrenst door bestaande woningen van de Molenstraat. De oostzijde van het plangebied grenst aan het buitengebied van Son en Breugel met graslanden, bosschages, houtwallen en het beekdal van De Dommel. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de appartementencomplexen 'De Brugwachter', 'De Schuyt' en 'De Kapiteyn'. Ook is het Wilhelminakanaal gelegen ten zuiden van de planlocatie. Aan de westzijde is een supermarkt met parkeerplaats gelegen. In onderstaande verbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied is circa 2.200 m² groot.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Son Zuid'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel op 10 maart 2010 en is op 10 juni 2010 onherroepelijk geworden. Op 21 december 2017 is het bestemmingsplan 'Bebouwde kommen; herziening 2017' vastgesteld. Deze herziening heeft voor het plangebied betrekking op een wijziging in de regels.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voor het merendeel bestemd als 'Detailhandel' en voor een beperkt deel als 'Verkeer'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' op het plangebied gelegen. Op onderstaande verbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Son Zuid' met in het rood de ligging van het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot komen in hoofdstuk 7 de procedures aan bod.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard en voor een deel onverhard. Het gebied wordt middels een hek afgescheiden van de parkeerplaats van de supermarkt. In het oosten van het plangebied langs de Molenstraat zijn enkele bomen en struiken aanwezig. Tussen het plangebied en de Molenstraat ten zuiden van het plangebied is een groenstrook met een lage haag aanwezig.



Bestaande situatie plangebied (Bron: Google streetview, 2017)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen betreft de nieuwbouw van 6 patiobungalows aan de Molenstraat te Son en Breugel. De woningen worden gesitueerd langs de ten zuiden liggende Molenstraat en het daaraan parallel lopende Wilhelminakanaal. De woningen worden op de begane grond aaneengesloten gebouwd. Tevens wordt een opbouw gerealiseerd, welke vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aaneengesloten worden gerealiseerd. De woningen worden circa 8 meter hoog en worden afgewerkt met een plat dak.



Impressies patiobungalows (Bron: Margry Arts Architecten, 2017)

Voor elke woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd die direct ontsloten worden op de Molenstraat. In het oosten van het plangebied blijft de reeds aanwezige groenstrook behouden. Deze groenstrook vormt een natuurlijke overgang richting het Dommeldal.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 zoals opgenomen in de SVIR 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. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in 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).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk in algemene regels aan waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de SVIR, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. In het Barro worden noch aan de locatie noch aan de ontwikkeling van dit project regels gesteld.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit het Barro in het geding zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;

- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan;
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor initiatief

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 6 woningen en is dus niet ‘ladderplichtig’.

Dit laat niet onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderbouwd dient te worden dat de ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en daarmee uitvoerbaar is¹. In Noord-Brabant wordt jaarlijks per regio de kwantitatieve behoefte voor woningbouw van gemeenten voor de komende 10 jaar in beeld gebracht en afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze verdeling is gebaseerd op de meest actuele bevolkings- en woningbouwprognoses van de provincie Noord-Brabant. Hiermee wordt verzekerd dat er wordt gebouwd naar behoefte. Deze afspraken dienen doorgaans als onderbouwing en toetsingskader voor de behoefte aan nieuwe woningbouwinitiatieven.

1 (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026						
RRO Zuidoost-Brabant, november 2016						
Gemeente	huidige afspraken 2015 t/m 2024 *	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2016	prognose woningvoorraad per 1-1-2026 (prognose 2014; BAG)	toename woning- voorraad 2016 t/m 2025 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	1.675	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	3.780 (8.830)	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.610)
Geldrop-Mierlo	1.460	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	4.310	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	960	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	690	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	1.800	19.280	21.130	1.850		1.850
Waalre	495	7.555	8.000	445		445

Afspraken Regionale Agenda Wonen 2016

De meest recente kwantitatieve woningbouwafspraken zijn in november 2016 vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant, gebaseerd op de Bevolkingsprognose 2014 van de provincie. De gemeente Son en Breugel heeft tot 2016 een woningbouwopgave van 705 woningen. In het 'Woningbouwprogramma Son en Breugel: route naar een realistische diversiteit 2016/2020 – 2030' is een nader inzicht gegeven in de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. In de nieuwe 'route van het woningbouwprogramma' is uitgegaan van de maximale bandbreedte van 1550 woningen voor de planperiode tot en met 2030. Voor 691 woningen zijn al programmatische afspraken met betrekking tot de woningbouw vastgelegd. Dat houdt in dat voor het resterende woningbouwprogramma van 859 woningen (1550 minus 691 woningen) tot en met 2030 nog programmatische afspraken gemaakt moeten worden. Door het maken van programmatische afspraken omtrent woningbouwprojecten voorafgaand aan een ruimtelijke procedure is gewaarborgd dat ook in kwalitatief opzicht, woningtype en woonmilieu, wordt voorzien in de behoefte.

Een van de woningbouwprojecten waarover reeds concrete afspraken zijn gemaakt betreft voorliggend initiatief. In het woningbouwprogramma is de ontwikkeling aan de Molenstraat opgenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en daarmee uitvoerbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieu's en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op het behoud van de stedelijke uitloopgebieden met groene geleidingszones die de steden verbinden met het omliggende landelijk gebied. Om de landelijke structuur te behouden wil de Provincie zich onder andere richten op de concentratie van het stedelijk gebied en zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief in het onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwlocatie van 6 woningen aan de rand van het stedelijk gebied (binnen het 'Structuurvisie-gebied Stedelijk concentratiegebied' van de structuurvisie). Hierbij wordt er ingespeeld op de doelen die de Provincie wil bereiken om de verstedelijking te concentreren en het herkenbare contrastrijke Brabantse landschap te behouden.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. Naast deze wijziging is de Verordening nog drie maal gewijzigd, namelijk in 2016 (Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde 2016) en in 2017 ('Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' en 'Aanvullende wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017'). In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij).

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de

Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - 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 op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling: bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, Het Natuurnetwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied.



Uitsnede structuur stedelijk gebied in de Verordening ruimte 2014 (Ruimtelijke plannen)

Zoals getoond in bovenstaande verbeelding valt het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Son Zuid; Molenstraat' maakt de toevoeging van 6 woningen mogelijk. De woningen worden allemaal in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In paragraaf 3.1.3. is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de gestelde woningbouwopgave. Voor alle percelen in het plangebied zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden die passen binnen de stedenbouwkundige structuur van Son en Breugel. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beschermd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Son en Breugel

De Toekomstvisie (vastgesteld op 21 juni 2012) geeft in grote lijnen de ambities en doelen weer voor de komende 20 jaar en het geeft een richting aan voor de toekomst van Son en Breugel. De ambities tot 2030 zijn weergegeven aan de hand van de volgende kernthema's:

Ontwikkeling en groei

De bevolkingsopbouw, waarin de leeftijdsgroep 20 tot 40-jarigen sterk is ondervertegenwoordigd, wordt meer in evenwicht gebracht. Er wordt gestreefd naar een lichte groei van het aantal inwoners. Dat is nodig om de sociaal-culturele, sport- en winkelveorzieningen, maar ook de gemeentelijke financiële positie op niveau te kunnen houden. Om dit te kunnen bereiken, worden tot circa 2030 minstens 700/850 woningen tot 1050/1550 woningen gebouwd.

De groei van het aantal woningen gaat niet ten koste van het unieke groene karakter van Son en Breugel. Dat betekent dat er wordt gebouwd binnen de bebouwde kommen op inbreidings- en herontwikkelingslocaties of beperkt aan de randen. Sociaal-culturele en onderwijsvoorzieningen zijn flexibel en bewegen mee met groei of krimp.

Gemeenschapszin

Son en Breugel kenmerkt zich door een sterke sociale samenhang, een open interactie met de buitenwereld, veel maatschappelijke activiteiten en een sterke betrokkenheid van veel inwoners. Dat uit zich onder andere in een zeer breed en actief verenigingsleven, goede voorzieningen, veel actieve mantelzorgers en een rijke variatie aan evenementen. Sociale ontmoeting is een voorwaarde en daaraan leveren voorzieningen dicht bij de mensen een bijdrage. De gemeente staat voor de opgave om een balans te vinden in wat nodig en wat mogelijk is.

De groene identiteit

De natuurwaarden in Son en Breugel worden bewaakt en waar mogelijk versterkt. Onderhoud van de natuurgebieden geschiedt op duurzame wijze met aandacht voor de biodiversiteit en de cultuurhistorische waarden van de gebieden. De cultuurhistorische en de recreatieve waarde van het buitengebied wordt hoog gewaardeerd en bewaakt. Het groene buitengebied behoudt haar kleinschalige karakter.

Economie

De gemeente ondersteunt en stimuleert de economische bedrijvigheid en het ondernemerschap en hecht daarbij veel waarde aan startende ondernemers. Een goed vestigings- en ondernemersklimaat is daarbij van essentieel belang. Dit wordt onder andere bereikt door voldoende ruimte beschikbaar te stellen voor bedrijvigheid, maar ook door een goed beheer van en investeringen in de openbare ruimte en (sociale) veiligheid.

Het centrum van Son is het brandpunt van winkels, horeca, evenementen en allerlei sociaal-culturele activiteiten. De aantrekkelijkheid voor verschillende functies in het centrumgebied wordt versterkt omdat het van essentieel belang is voor een sterke actieve dorpsgemeenschap.

Mobiliteit

Son en Breugel vormt een spin in het mobiliteitsnetwerk van de regio. Dat geldt voor de auto, de fiets, het openbaar vervoer, te voet, over water. Dat biedt kansen, maar geeft ook beperkingen en overlast. Het vinden en bewaken van de juiste balans hierin is een belangrijke opgave voor de gemeente. Son en Breugel heeft op het gebied van mobiliteit diverse ambities, deze ambities richten zich onder andere op verkeersveiligheid, goed openbaar vervoer en het creëren van korte fietsverbindingen.

3.3.2 Structuurvisie

De gemeente Son en Breugel heeft op 6 februari 2014 de 'Structuurvisie Son en Breugel een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de ambities en doelen uit de Toekomstvisie uitgewerkt voor het ruimtelijk domein. De structuurvisie biedt een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. Niet primair gericht op uitbreiding van het stedelijk gebied, maar vooral op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

Het plangebied maakt op de kaart behorende bij de Structuurvisie onderdeel uit van leefgebied wijken in de kern. De diverse woonwijken die Son en Breugel kent, hebben een grote mate van leefbaarheid. De grote ruimte, de groene aankleding, de directe nabijheid van voorzieningen, sociale en verkeersveilige wijken en straten dragen bij aan deze leefbaarheid. De dynamiek kan verschillend zijn. Centrumgebieden zijn door hun aard en de ruimte die zij bieden voor andere functies en activiteiten (winkels, terrassen, horeca, evenementen, uiteenlopende maatschappelijke, sociale en culturele voorzieningen) anders van karakter dan de rustigere woonwijken.

De ontwikkelingsmogelijkheden in Son en Breugel zijn in beeld gebracht in het project 'ontwikkelingslocaties Son en Breugel'. Er zijn circa 40 mogelijke ontwikkelingslocaties in beeld waar woningen kunnen worden gerealiseerd.



Uitsnede Structuurvisie Son en Breugel met in geel de globale ligging van het plangebied (Bron: gemeente Son en Breugel)

Het gaat om mogelijkheden in Sonniuspark, de kernranden en de bebouwde kommen. Als één van de ontwikkelingsmogelijkheden is de herontwikkeling van open restgebieden binnen de bebouwde kommen opgenomen. De voorgestane woningbouwontwikkeling sluit daarmee aan bij de uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.3.3 Woonvisie 2012 – 2020

De 'Woonvisie 2012-2020 Typisch Son en Breugel' is vastgesteld op 20 december 2012. Het aspect wonen uit de 'Toekomstvisie Son en Breugel' is in de woonvisie verder uitgewerkt en concreet gemaakt. Als gevolg van de crisis op de woningmarkt is de dynamiek op de woningmarkt nagenoeg verdwenen: de huizenprijzen zijn gedaald, het aantal te koop staande woningen is meer dan verdubbeld en het aantal woningverkoop is bijna gehalveerd.

De belangrijkste opgave is om de dynamiek op de woningmarkt weer terug te brengen. Om dit te bereiken, zijn in de woonvisie de volgende zes beleidsdoelen opgenomen:

1. focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken;
2. bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep;
3. realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus;
4. behouden en versterken van het dorpskarakter;
5. duurzaam karakter van de gemeente vergroten;
6. inspelen op de vergrijzing.

Deze beleidsdoelen zijn in de Woonvisie uitgewerkt in maatregelen. Met de nieuwbouw van 6 patio-bungalows aan de Molenstraat te Son en Breugel wordt aangesloten op merendeel van bovenstaande beleidsuitgangspunten.

3.3.4 Beleidsnota Duurzaamheid 2016 – 2020

Op 6 oktober 2016 is door de gemeenteraad van Son en Breugel de 'Beleidsnota Duurzaamheid 2016 – 2020' vastgesteld. In deze beleidsnota is als doelstelling gesteld de klimaatdoelstellingen waar te maken.

De gemeente is zich er van bewust dat ze die ambities niet alleen kunnen waarmaken, maar dat het een samenspel is tussen inwoners, gemeenten, andere overheden, onderwijsinstellingen, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Iedere partij heeft een eigen belang, rol en verantwoordelijkheid, maar de gemeente wil hierin graag een regiorol nemen.

In de beleidsnota Duurzaamheid zijn een aantal ambities vastgelegd. Dit zijn de stippen op de horizon, waar Son en Breugel in de komende jaren naar toe wil werken:

- energie en Klimaat: Gemeenschap Son en Breugel klimaatneutraal in 2030 Gemeentelijke organisatie klimaatneutraal in 2020;
- materiaaltransitie: 5 % restafval in 2020 / 35 kg restafval per inwoner in 2020;
- biodiversiteit: Het behoud en creëren van groene buffers en verbetering van de rijkdom aan planten en diersoorten in Son en Breugel;
- milieu: Het voorkomen van bodemverontreinigingen en het optimaliseren van grondstromen, het voorkomen van verdroging en waterverontreinigingen, het voorkomen van luchtverontreiniging en geuroverlast, het voorkomen van geluidshinder en het voorkomen van onacceptabele situaties met betrekking tot externe veiligheid en volksgezondheid.

Vanuit het Bouwbesluit wordt de duurzaamheid berekend aan de hand van de energie prestatie coëfficiënt (EPC) en de GPR. Hierbij moet de EPC score maximaal 0,4 en de GPR minimaal 7 zijn. Om deze normen te halen worden diverse maatregelen getroffen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de normen volgens het Bouwbesluit. Het initiatief is niet in strijd met de beleidsnota Duurzaamheid.

3.4 Conclusie

Qua beleid ligt binnen de gemeente Son en Breugel de aandacht op herontwikkeling / inbreidingslocaties. De ontwikkeling van het plangebied Molenstraat voldoet aan de gemeentelijke beleidsintenties van 'bouwen binnen het stedelijk gebied'. Ook is sprake van een duurzame gebiedsontwikkeling.

4 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.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.1.2 Toetsing initiatief

Door Lankelma is met het oog op eerder genoemde een verkennend bodemonderzoek verricht (d.d. 31 oktober 2017). De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,7 m-mv overwegend uit zeer tot matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond zintuiglijk bijmengingen met baksteen en grind waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, zink en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de ondergrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met zink en PCB aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium en naftaleen aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

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, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) mogelijk gemaakt.

4.2.2 Toetsing initiatief

De te projecteren woningen worden gesitueerd binnen de onderzoekzone van de Kanaaldijk Zuid. De onderzoekzone van de Kanaaldijk Zuid is 200 meter aan weerszijde van de weg.

Door CroonenBuro5 is op 27 oktober 2017 een akoestisch onderzoek conform de Wet geluidhinder opgesteld. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, conform de Wet geluidhinder, de woningen vanwege de Kanaaldijk Zuid voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn de 30 km wegen, ter toetsing aan het woon- en leefklimaat, beschouwd. Als beoordelingscriterium worden daarbij de waarden uit de Wet geluidhinder gehanteerd. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woningen vanwege de Nieuwstraat/Kanaalstraat, Molenstraat en de De Bontstraat voldoen aan de grenswaarde van 48 dB.

Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.3.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

4.3.3 Toetsing initiatief

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

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Volgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, stof, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en woningen in een rustige woonwijk,

waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven en een detailhandelsfunctie, zowel op het bedrijventerrein zuidelijk van het Wilhelminakanaal als aan de westzijde van het plangebied. De bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2, met indicatieve afstanden variërend van 10 tot 100 meter. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen, dat is gebaseerd op de feitelijke situatie en de vigerende bestemmingsplannen.

Adres	Bedrijf	Categorie en indicatieve afstand	Afstand tot nieuwe woningen
Nieuwstraat 75	Supermarkt	1 (10 m)	0 m
Kanaaldijk Zuid 1d	Opslag t.b.v. jachthaven	2 (30 m)	95 m
Kanaaldijk Zuid 1c	Bouwbedrijf	3.2 (100 m)	115 m
Kanaaldijk Zuid 1a	Banketfabriek	2 (30 m) tot 3.2 (100 m)	125 m
Kanaaldijk Zuid 3	Transportbedrijf (<1.000 m ²)	3,1 (50 m)	127,5 m

Uit de tabel blijkt dat ten opzichte van de meeste bedrijfsactiviteiten (ruimschoots) wordt voldaan aan de indicatieve afstand zoals opgenomen in de VNG-brochure. Een uitzondering hierop is de ligging van het plangebied t.o.v. de supermarkt. Het plangebied is aan de westzijde tegen het parkeerterrein van de supermarkt gelegen. Conform de VNG-brochure is de maatgevende richtafstand bij een supermarkt 10 meter voor het aspect 'geluid'. De supermarkt is echter gelegen op een afstand van circa 120 meter van het plangebied. Alleen het parkeerterrein van de supermarkt is daarvoor relevant voor het plangebied.

Om inzicht te krijgen in de geluidbelasting op de gevels afkomstig van het parkeerterrein is door Antea Group een onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is in bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder volgt de samenvatting en conclusie van het rapport.

Het plangebied wordt getypeerd als rustige woonwijk. Een supermarkt is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer) en dient te voldoen aan de voorschriften uit dit besluit. Tevens is getoetst aan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor onder andere dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtafstanden tussen geluidbronnen en geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Op basis van gebiedstype rustige woonwijk geldt op grond van de VNG-publicatie voor een supermarkt, een richtafstand van 10 meter tot geluidgevoelige bestemmingen. Het plangebied bevindt zich binnen 10 meter van het parkeerterrein, waarmee de richtafstand voor het aspect geluid wordt overschreden. Daarom wordt vastgesteld of kan worden voldaan aan de richtwaarden die gelden voor een rustige woonwijk.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de nieuwbouwwoningen wordt voldaan aan 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode, van stap 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De supermarkt is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en dient te voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De supermarkt voldoet aan de geluidnormen van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Maximaal geluidniveau

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de nieuwbouwwoningen wordt voldaan aan 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode, van stap 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De supermarkt voldoet aan de maximale geluidnormen van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Laden en lossen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) als gevolg van het laden en lossen van de supermarkt ten hoogste 43 dB(A) bedraagt bij de nieuwbouwwoningen. Op de nieuwbouwwoningen overheerst het maximale geluidniveau vanwege het rijden van de winkelwagens over het parkeerterrein. Het laden en lossen is hieraan ondergeschikt.

Daarnaast is ook niet te verwachten dat de woningen belemmerd zijn voor de activiteiten van deze bedrijven/ bedrijfsperven. In de huidige situatie zijn namelijk op korte afstand diverse (bedrijfs)woningen aanwezig die reeds een belemmerende werking hebben. Ook de functionaliteit van het parkeerterrein wordt niet beperkt.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect 'industrialawaai'. In dit geval is er sprake van een tweetal geluidbronnen, namelijk industrialawaai en wegverkeerslawai. Om inzicht te krijgen in de cumulatieve geluidbelasting is op basis van een formule, zoals opgenomen in het 'Reken en meetvoorschrift 2012, hoofdstuk 2', de cumulatieve geluidbelasting berekend. Dit is gedaan voor de woning aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan het parkeerterrein. Hier zijn uitsluitend de noord- en zuidgevel berekend, aangezien de westgevel als dove gevel wordt uitgevoerd.

Noordgevel:

- industrialawaai: 42 dB(A);
- wegverkeerslawai: 52 dB;
- cumulatieve geluidbelasting: 53 dB.

Zuidgevel:

- industrialawaai: 38 dB(A);
- wegverkeerslawai: 38 dB;
- cumulatieve geluidbelasting: 42 dB.

Bovenstaande cumulatieve waarden worden als aanvaardbaar gezien. Met een standaard gevelwering van 20 dB(A) (eis bouwbesluit), wordt voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren;
- het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.2 Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

Op ruim 300 meter van het plangebied is aan Ekkersrijt 3012 een benzinestation gelegen. De ontwikkeling van 6 woningen aan de Molenstraat ligt echter buiten het invloedsgebied van het benzinestation. Een nadere groepsrisicoverantwoording is daardoor niet aan de orde.

Buisleidingen

In en rondom het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen buisleidingen gelegen. Hiermee ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van een buisleiding en vormt dit aspect geen belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen

In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen.

Het Bevt bepaalt dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is (Bevt artikel 8). Bij ontwikkelingen buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied, moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Het invloedsgebied van een transportroute varieert, afhankelijk van de stofcategorieën die worden getransporteerd, van 40 tot meer dan 4.000 meter.

A50

De dichtstbijzijnde Basisnetroute is de A50, op ruim 1.500 meter ten westen van het plangebied. Op de risicokaart (www.risicokaart.nl) is weergegeven dat de A50 (afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven)) een PR-plafond (plaatsgevonden risico) van 0 meter heeft en een GR-plafond (groepsrisico) van 48 meter. Het plangebied ligt derhalve niet binnen het invloedsgebied van de A50, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet relevant is voor onderhavig bestemmingsplan.

Nieuwstraat/Kanaalstraat/Eindhovenseweg

De Nieuwstraat, die ten westen van het plangebied ligt, is een belangrijke ontsluitingsweg voor Son en Breugel, met name voor personenauto's. Over de Kanaalstraat en de Eindhovenseweg (het verlengde van de Nieuwstraat ten zuiden van het Wilhelminakanaal) vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere voor de bevoorrading van de lpg-stations aan de Eindhovenseweg en de Ekkersrijt. Vanaf de brug over het Wilhelminakanaal geldt een inrijverbod voor vrachtwagens, met uitzondering van bestemmingsverkeer. Over de Nieuwstraat, ter hoogte van het plangebied, worden daarom niet of nauwelijks gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Het plangebied ligt binnen een afstand van 200 meter van de Kanaalstraat/Eindhovenseweg, waarover (in beperkte mate) gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Op grond van artikel 8, sub 1 van het Bevt moet in een bestemmingsplan binnen 200 meter van zo'n transportroute worden ingegaan op diverse aspecten die samenhangen met (de toename van) het groepsrisico. Dit hoeft niet als kan worden aangetoond dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde óf als het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (artikel 8 sub 2 Bevt).

Op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan aan de hand van vuistregels een indruk worden gekregen van de hoogte van het GR vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Kanaalstraat/Eindhovenseweg. Volgens het HART kan voor Ekkersrijt (industriegebied met gemiddelde personeelsdichtheid) worden uitgegaan van een personendichtheid van 40 personen/hectare. Voor incidentele woonbebouwing geldt een dichtheid van 5 personen/hectare, voor een rustige woonwijk geldt een dichtheid van 25 personen/hectare.

Indien wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 30 personen/hectare, een weg binnen de bebouwde kom (50 km/h) en een afstand van de bebouwing tot de weg van 10 meter, wordt bij minder dan 3.250 lpg-transporten per jaar (GF3) de 10% oriëntatiewaarde niet overschreden. Dit aantal lpg-transporten wordt op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg niet gehaald (ter vergelijking: voor de A50 moet op grond van de Regeling basisnet worden uitgegaan van een plafond van 1.500 GF3-transporten per jaar). De hoogte van het GR is dus niet hoger dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 8 sub 2 van het Bevt derhalve niet nodig.

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient wel te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de personen in de geprojecteerde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Met betrekking tot deze aspecten kan worden aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de mogelijkheden om een calamiteit op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg te bestrijden: het plangebied ligt op ruime afstand van deze weg, ten noorden van het Wilhelminakanaal en de ontwikkeling leidt niet tot aanpassingen aan deze wegen. In het plangebied worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De bewoners van de woningen zijn voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg in noordelijke richting van de ramp af vluchten.

Wilhelminakanaal

Direct ten zuiden van het plangebied ligt het Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal is niet opgenomen in bijlage 3 van de Regeling basisnet en maakt dus geen deel uit van het Basisnet water. Op grond van het Bevt gelden in en rond vaarwegen die geen deel uitmaken van het Basisnet water, gezien de zeer beperkte risico's, geen beperkingen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten en is geen sprake van een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het Wilhelminakanaal valt in bevaarbaarheidsklasse 2 (CEMT-klasse 2). In de Handleiding Risicoanalyse Transport is aangegeven dat transport van gevaarlijke stoffen alleen op vaarwegen met een bevaarbaarheidsklasse 4, 5 en 6 plaatsvindt in zulke hoeveelheden dat er mogelijk externe risico's kunnen optreden. Vanwege het Wilhelminakanaal is derhalve geen sprake van een relevant externe veiligheidsrisico. Een toetsing van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

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

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. 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 volgens 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'.

4.6.2 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 6 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het

bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmeringen.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Wnb richt zich op de bescherming van:

- Natura 2000-gebieden;
- soorten van de Vogelrichtlijn;
- soorten van de Habitatrichtlijn;
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

4.7.2 Toetsing initiatief

Door Buro Maerlant is op 24 juli 2017 een ecologische quickscan opgesteld. Dit rapport is in bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder volgt de samenvatting en conclusie van het rapport.

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) nabij randen.

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Advies

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn nabij randen van het plangebied, wordt aanbevolen randen te mijden met zwaar materieel in het broedseizoen (tussen circa half maart en half juli). Door tijdig voor aanvang van de broedperiode te starten, zullen vogels de randen automatisch mijden en kan zonder meer ook binnen deze periode doorgewerkt worden. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te agenderen in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.8.2 Waterrelevant beleid en regelgeving

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren; Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?
Voldoende water voor landbouw en natuur

- wateroverlast en hittestress;
- kringloop denken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

De Keur van het waterschap is enkel van toepassing wanneer direct wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam in beheer en eigendom van het waterschap De Dommel

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.8.3 Beleid gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2016 - 2022 gemeente Son en Breugel

Het waterbeleid van de gemeente Son en Breugel is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2016-2022). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. Volgens de wetgeving heeft de gemeente drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Strategie hemelwater Son en Breugel

Als hemelwater via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd wordt, kan dit bij hevige regenval op verschillende plaatsen vaker tot wateroverlast leiden. Bovendien zorgt de versnelde afvoer ook nog eens voor verdrogingsproblemen, aangezien het water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen.

Daarom hanteert de gemeente voor afvoer van het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak de onderstaande waterkwantiteitstrits ook genaamd “de Ladder van Lansink”:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen
4. afvoeren naar oppervlaktewater (Keur oppervlaktewateren 2015)
5. afvoeren naar een rioolstelsel

De afvoer van hemelwater bepaalt voor een groot deel de benodigde capaciteit van het rioolstelsel. Klimaatverandering zal leiden tot steeds zwaardere en intensievere regenbuien, dus een grotere piekbelasting. Het is niet mogelijk om alle gevolgen van klimaatverandering volledig ondergronds te verwerken. Hiervoor zijn maatregelen nodig die extreem veel geld gaan kosten. Oplossingen worden gezocht in integrale maatregelen in de openbare ruimte.

In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceeleigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverstort constructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw van woningen en bedrijven binnen de gemeente Son en Breugel wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): hemelwater wordt hergebruikt of het hemelwater trekt ter plaatse de bodem in via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Son en Breugel zijn de volgende regels van toepassing:

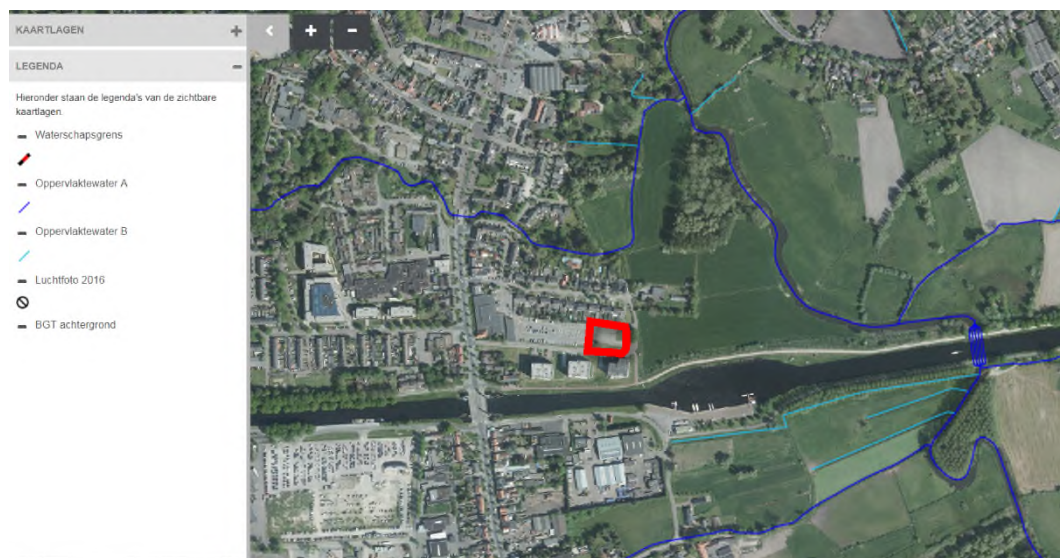
- afvalwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- verging 50 mm/m² van het regenwater dat op het verhard oppervlak van daken en verhardingen valt. Hemelwaterberging op eigen terrein;
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat dit mogelijk is (bodem/grondwaterstand);
- wanneer een hemelwatervoorziening een overloop heeft richting het gemengde stelsel dient een terugslagklep te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Waterhuishoudkundige situatie

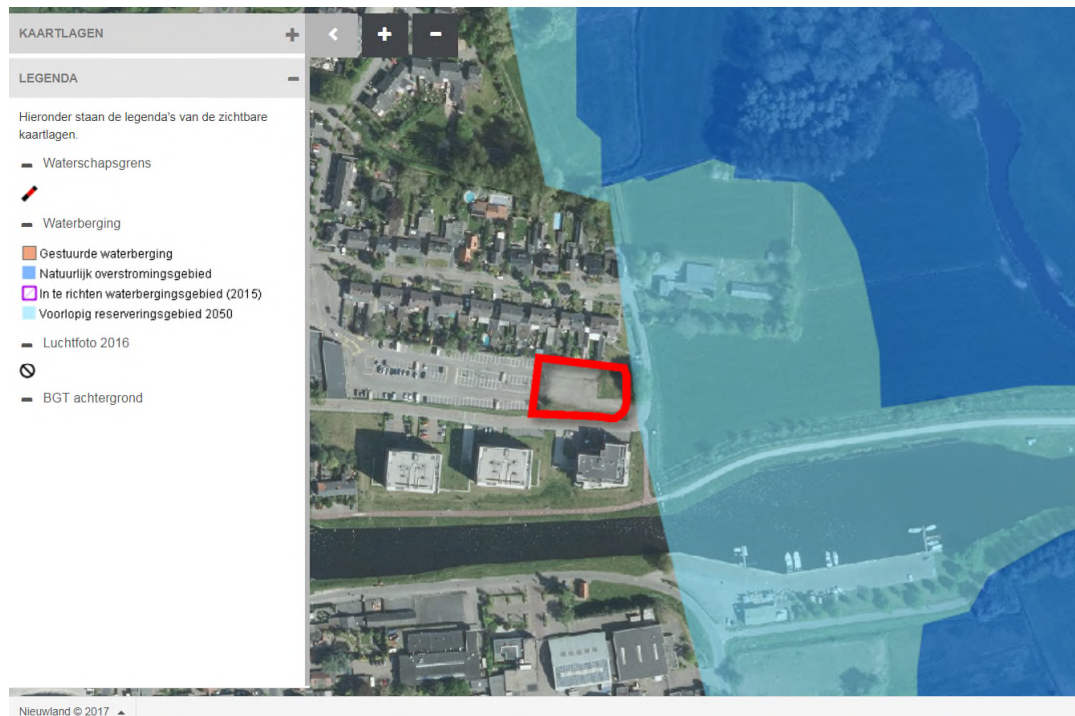
Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap de Watertoetsviewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar.

Ten noorden van het plangebied is een A-watergang gelegen die aansluit op de Dommel. Er zijn verder geen kunstwerken waterlopen in de nabijheid plangebied gelegen.

De planlocatie zelf ligt op een maaiveldniveau variërend van 15,8 + NAP (AHN2) tot 17,4 + NAP, waarbij het plangebied heel licht afloopt in oostelijke richting. De grondwaterstand bevindt zich op een diepte van 2.20 meter onder maaiveld. De bodem bestaat voor het merendeel uit matig fijn zand. Zie voor de details ook het bodemonderzoek dat is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Het 'Voorlopig reserveringsgebied 2015' voor waterberging ligt buiten het plangebied.



Watertoetsviewer, onderdeel Oppervlaktewater (Bron: Waterschap de Dommel)



Watertoetsviewer, onderdeel waterberging (Bron: Waterschap de Dommel)

Waterkwantiteit

In het onderhavige bestemmingsplan worden extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Ongeveer de helft van het plangebied is in de bestaande situatie reeds verhard. Met het voorneemen neemt de hoeveelheid verharding echter toe. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Verharding (dakoppervlakte bebouwing en terreinverharding)	1.050	785
Tuinverharding (50% van de tuin)	n.v.t.	518
Totale verharding	1.050	1303

Op basis van het beleid van het waterschap wordt over een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² geen compensatie verplicht gesteld. De gemeente Son en Breugel hanteert echter ander beleid. Voor een toename van het verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 50 mm (0,05 m), zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan van Son en Breugel. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

De benodigde compensatie bedraagt 65 m³ (1.303 m² x 0,05 m).

De wijze waarop de waterbergingsopgave van 65 m³ wordt gerealiseerd, wordt in nader overleg uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

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. Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel'. 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.

Teneinde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke ordeningsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' voor diverse ruimtelijke ingrepen selectiecriteria opgenomen. Door middel van ondergrenzen is aangegeven voor welke ruimtelijke ingrepen in de bodem wel dan wel geen archeologische vervolgactiviteiten gelden. In de diverse ruimtelijke plannen werkt dit door in archeologische planregels. De archeologische beleidskaart van Son en Breugel is opgesteld op basis van het op 22 april 2009 door de gemeenteraad eveneens vastgestelde rapport 'Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Son en Breugel'. De archeologische beleidskaart betreft een kaart, zonder archeologisch inhoudelijke informatie, die duidelijk aangeeft voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Son en Breugel.

Door Antea Group is een 'bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek i.v.m. boringen' verricht (d.d. 30 november 2017). De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

In paragraaf 3.1 van het rapport zijn een aantal vragen gesteld. Hier wordt geprobeerd die kort en bondig te beantwoorden, voor zover mogelijk en relevant.

- *Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?*

Er is sprake van een waarschijnlijk opgebracht pakket dik antropogeen dek op het uitgangsmateriaal, de C-horizont. Er zijn geen aanwijzingen dat de top van de C-horizont verstoord is, uitgezonderd boring 2.

- *Is er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren aan getroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats?*²⁰

Er zijn in de uitgevoerde boringen geen archeologische indicatoren aangetroffen, uitgezonderd enkele fragmenten puin in boring 2. De bodemopbouw is echter zodanig intact dat de aanwezigheid van archeologisch vindplaatsen niet uitgesloten kan worden.

- *In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen?*

De voorlopige plannen gaan uit van 6 grondgebonden woningen. Onbekend is hoe die gefundeerd worden of dat (parkeer)kelders onder de gebouwen worden gegraven. De gebruikelijke werkwijze bij funderen op staal is dat de zogenaamde zwarte grond wordt verwijderd. In dit geval betekent dat het afgraven van het volledige antropogene dek. In dat geval wordt het potentiële archeologische vlak bedreigd.

- *Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?*

In dit stadium van de planvorming is daar niets over te zeggen.

- *In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van de bureaustudie?*

Het bureauonderzoek leverde een brede verwachting op met nadruk op de bronstijd, ijzertijd en Romeinse tijd. Tijdens het verkennend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel is de bodemopbouw zodanig intact dat het aantreffen van archeologische resten niet uitgesloten kan worden.

- *Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan deze bestaan?*

Zie paragraaf 4.2 van het archeologisch rapport.

Op basis van het veldonderzoek is niet uit te sluiten dat archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. In een later stadium wordt vervolgonderzoek in de vorm van karterend en waarde-rend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen wordt de reeds aanwezige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

4.9.2 Cultuurhistorische waarden

De Kanaalstraat/Nieuwstraat zijn historische wegen en zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als geografische lijnen met hoge historische waarde. Binnen het plangebied zijn geen panden met cultuurhistorische waarde aanwezig. In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die zodanig van aard zijn dat de cultuurhistorische waarde van de omgeving wordt aangetast. De geografisch relevante lijnen blijven onveranderd en er verdwijnt geen historisch groen.

4.10 Verkeer en parkeren

Het verkeer zal ontsloten worden op de bestaande Molenstraat. Met het voornemen zal de verkeersdruk op de Molenstraat niet significant toenemen.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Elke patiobungalow heeft twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Son en Breugel.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na

te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.11.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 6 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 0,25 hectare. De voorgenen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.11.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.11.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan aan de Molenstraat voorziet in de ontwikkeling van het braakliggende terrein ten oosten van de parkeerplaats met in totaal 6 woningen. Op dit perceel worden in de toekomstige situatie 6 patiobungalows gerealiseerd. Tevens is ruimte gereserveerd voor tuinen, parkeerplaatsen in de voortuin en een groenstrook aan de oostzijde. Er is geen sprake van cumulatie met andere pro-

jecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op het braakliggende en onbebouwde terrein ten oosten van de parkeerplaats van de naastgelegen supermarkt. De locatie ligt in het bestaand bebouwd gebied van Son. De omgeving bestaat uit grondgebonden woningen in het noorden en een viertal appartementencomplexen langs het Wilhelminakanaal in het zuiden. Ten westen is een supermarkt met bijbehorend parkeerterrein gelegen en ten oosten ligt het buitengebied van Son en Breugel.

Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat alle gevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het plangebied niet ligt in beschermde gebieden (Natura-2000 en NNB). In het onderzoek is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op de beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt ontwikkeld naar 6 grondgebonden woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de Molenstraat stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.11.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridisch plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Son Zuid' waarbij, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, op sommige aspecten is afgeweken van deze standaard. Tevens zijn de wijzigingen uit het bestemmingsplan 'Bebouwde kommen; herziening 2017' verwerkt.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de 4 hoofdstukken die tezamen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan vormen en volgt een beschrijving van de toegepaste bestemming.

6.2 Opzet van de regels

In het kader van de SVBP2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

6.2.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

6.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Voor de toegepaste bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Wel dient er te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bouwhoogte, dakhelling en dergelijke).

6.2.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: hierin is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen;
- overige regels: hierin is een regeling voor parkeren en laden en lossen opgenomen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Binnen het plangebied komen een aantal bestemmingen voor. Deze bestemmingen worden hieronder toegelicht.

Groen

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaamverkeer, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend onder voorwaarden gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

Tuin

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, verhardingen, erkers, inritten ten behoeve van parkeren, onoverdekte zwembaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn onder voorwaarden balkons of luifels (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming) toegestaan. Parkeren is niet toegestaan vóór de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeerplaatsen' dienen twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden enkele voorwaarden. Er is een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden opgenomen voor het oprichten van een dubbele carport op een afstand van niet minder dan 1 m tot de voorgevel.

Verkeer

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, (on- en halfverharde) paden en parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeerskundige doeleinden.

De bebouwingsregels voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeerskundige doeleinden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven, verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven, groenvoorzieningen, paden en wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, onoverdekte zwembaden en nutsvoorzieningen. Uitsluitend zes twee-aaneen gebouwde woningen met een maximale bouwhoogte van 8 meter zijn toegestaan binnen het plangebied. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' dient de gevel uitgevoerd te worden als een dove gevel. Dit betekent dat er alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig mogen zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

Bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Zowel aan de situering als afmetingen van bijgebouwen en overkappingen zijn voorwaarden opgelegd. Ook aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zijn voorwaarden gesteld.

Binnen de enkelbestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven onder voorwaarden toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Er is een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden opgenomen voor het toestaan van een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven van 60 m².

Waarde archeologie 4

De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 1000 m².

In de planregels is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel t.b.v. sloop. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.

7 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid; Molenstraat' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In dit kader zal het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage worden gelegd.