



BA



Bestemmingsplan "Son Zuid; Houtens 11"

Toelichting

Gemeente Son en Breugel



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan "Son Zuid; Houtens 11"
Auteur(s):	Willem van Wagenberg
Gemeente:	Son en Breugel
Projectnaam:	BP locatie Houtens
Projectnummer:	21030
Datum:	28 februari 2022
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Achtergrond	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Nationaal beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingstoets	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Bodem	21
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Bedrijven en milieuzonering	29
4.7	Parkeren en verkeer	31
4.8	Watertoets	32
4.9	Flora en fauna	37
4.10	Cultuurhistorie	39
4.11	Archeologie	41
4.12	Economische uitvoerbaarheid	41
5	Juridische opzet	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Bestemmingen	42
6	Procedure	44

Bijlagen

- Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 5: Ontwerpbesluit hogere grenswaarde
- Bijlage 6: Quickscan externe veiligheid
- Bijlage 7: Verantwoording hoogte groepsrisico
- Bijlage 8: Standaardadvies veiligheidsregio
- Bijlage 9: Berekening parkeervraag
- Bijlage 10: Infiltratieonderzoek
- Bijlage 11: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 12: Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 13: Verkennend archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om veertien grondgebonden woningen te realiseren aan de Houtens in Son. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden om een juiste juridisch-planologische situatie te creëren. In dat verband is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan Houtens in de kern Son. Son behoort tot de gemeente Son en Breugel en is gelegen ten noorden van Eindhoven. De locatie staat kadastraal bekend als SON00, sectie C, nummer 6197. De locatie ligt in de nabijheid van autosnelweg A50 en het Wilhelminakanaal. In figuur 1 wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

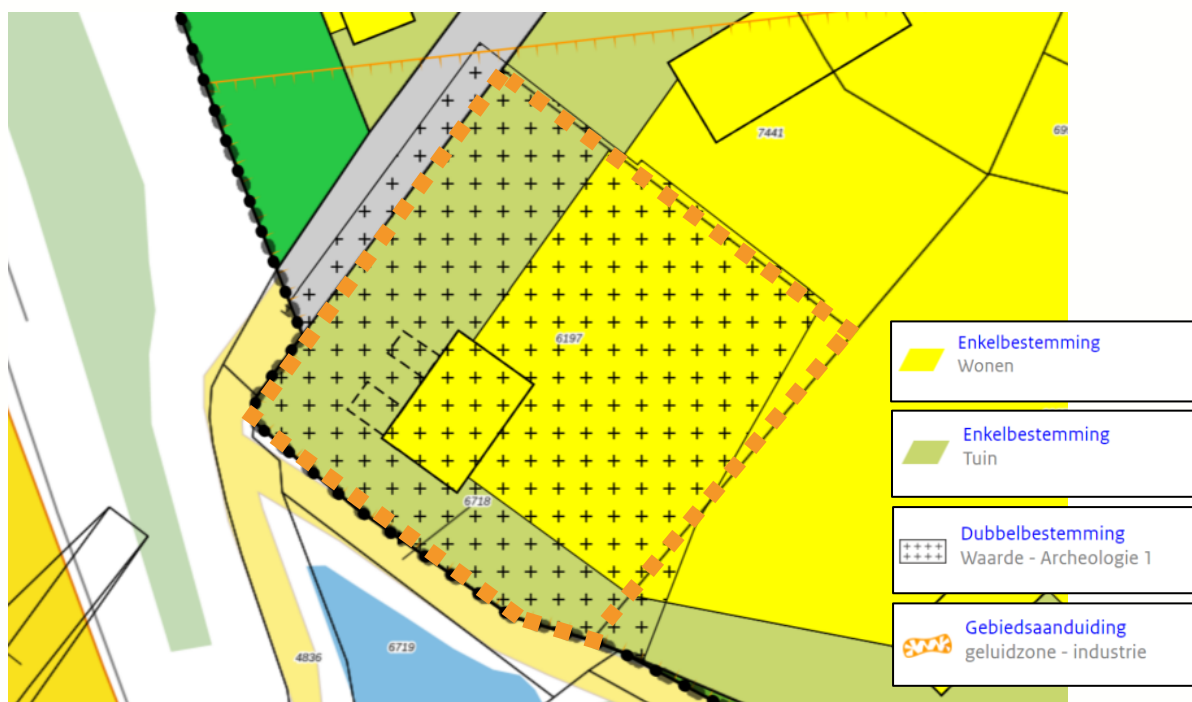
1.3 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk twee met een verdere uitleg van de huidige en de beoogde toekomstige situatie. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk vier de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals archeologie, akoestiek en flora & fauna. De juridische opzet wordt navolgende besproken in hoofdstuk vijf. Ten slotte wordt in hoofdstuk zes de planprocedure toegelicht.

2 Planvoornemen

2.1 Achtergrond

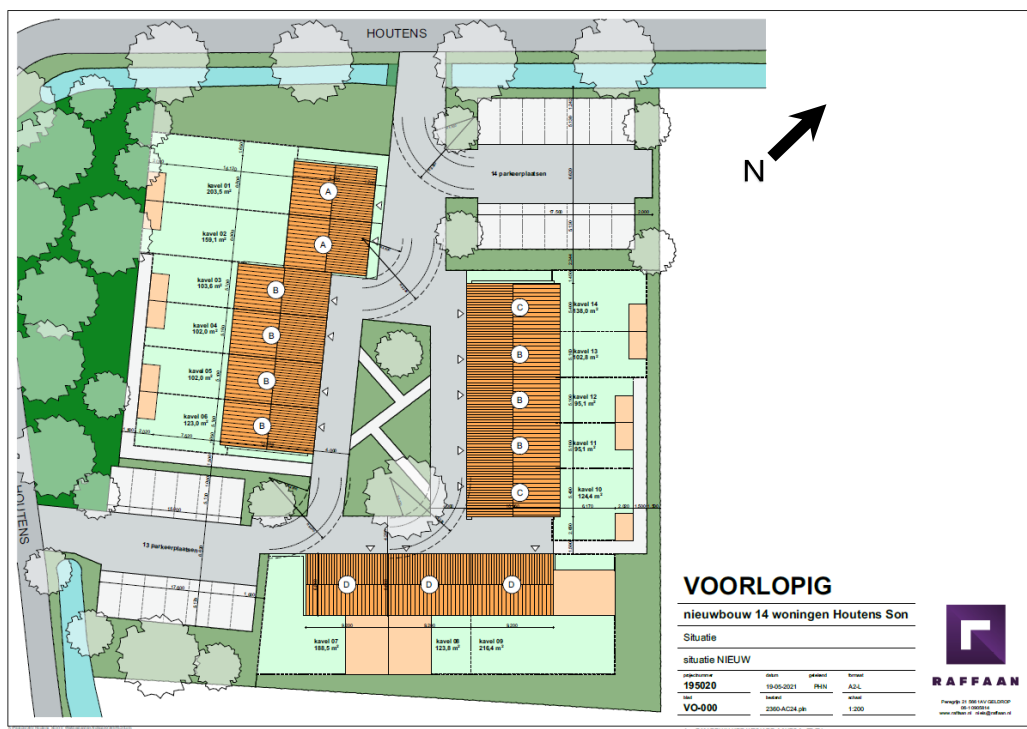
Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Son Zuid', vastgesteld op 10 juni 2010 (zie figuur 2). Aan de betreffende locatie zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend. Daarnaast heeft het grootste gedeelte van de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Verder is het plangebied gelegen binnen een geluidszone industrie. Het beoogde plan - het toevoegen van veertien woningen - is in strijd met het vigerende bestemmingsplan aangezien het toevoegen van woningen niet is toegestaan volgens de planregels.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van veertien grondgebonden woningen in drie losse bouwblokken rondom een hofje. Het hofje wordt ontsloten door twee toeritten die uitkomen op de Houtens. Het betreft de bouw van zes hoekwoningen en acht tussenwoningen in verschillende afmetingen. Elke woning beschikt over een eigen tuin. Parkeren zal worden gedaan op de twee parkeerterreinen gelegen bij de toeritten naar de Houtens. Zowel langs de randen van het plangebied als op het pleintje tussen de woningen zal veel aandacht zijn voor groenvoorzieningen. Daarnaast zullen de bestaande watergangen langs de randen van het plangebied behouden worden. Op deze manier wordt het plan op een goede manier in de omgeving ingepast. Figuur 3 geeft het stedenbouwkundig plan van de beoogde ontwikkeling weer. Figuur 4 toont een impressie van het nieuw te bouwen wijkje.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan Houtens



Figuur 4: Impressie beoogde ontwikkeling (gezien vanaf het noorden)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

In de NOVI is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- J Beperken van klimaatverandering.
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.

- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig:

- Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze drie doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR dertien nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

- 1 Rijkswaagen

- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met veertien woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is deze ontwikkeling ladderplichtig. In de navolgende paragraaf wordt derhalve een beschrijving van de behoefte uiteengezet.

Behoefte

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door demografische ontwikkelingen. De kwantitatieve woningbehoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De Brabantse woningmarktmonitor bevat voor de gemeente Son en Breugel een huishoudensprognose voor de periode 2020–2040. Op basis van deze prognose wordt verwacht dat het aantal huishoudens de komende jaren gestaag zal toenemen. In totaliteit is geprognosticeerd dat het aantal huishoudens tussen 2020 en 2040 met circa 485 toeneemt. Binnen de regio Eindhoven (Brainport regio) ervaart men momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort, de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid van de regio voor vooral de middeninkomens. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen. Brainport Eindhoven heeft met haar mainportstatus – naast Rotterdam en Schiphol – een bijzondere positie. Het hebben van voldoende beschikbare en betaalbare woningen om het (internationaal) talent naar deze regio te kunnen trekken en vervolgens vast te kunnen houden is daarmee een urgente opgave.

De regio heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefteaming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Daarnaast ligt de regionale woningbouwbehoefte in de periode vanaf 2024 tot 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen. Uit deze cijfers blijkt de behoefte voor nieuwe woningen binnen de regio Eindhoven. De gemeente Son en Breugel zal vanwege de ligging nabij de stad een bescheiden rol kunnen spelen in het verwezenlijken van deze woningbouwbehoefte.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de relevante nationale beleidsdocumenten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

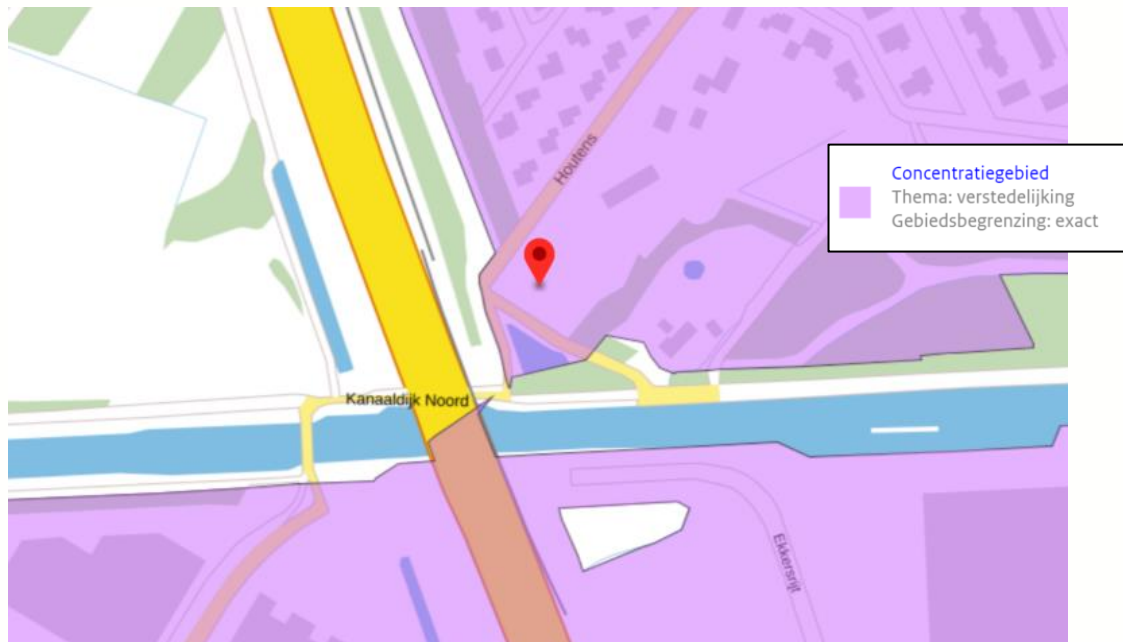
De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie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

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

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk of landelijk gebied. Figuur 5 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema 'concentratiegebied' binnen het thema 'verstedelijking'.



Figuur 5: Uitsnede Interim Omgevingsverordening

Volgens de basisregeling moet er sprake zijn van duurzame stedelijke ontwikkeling. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied, zoals het ontwikkelen van lege percelen of het benutten van leegkomen of leegstaand erfgoed. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'verstedelijking afweegbaar'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van de veertien woningen binnen bestaand stedelijk gebied zal plaatsvinden. De behoefte beschrijving is reeds uiteengezet in hoofdstuk 3.1.4. Hierdoor valt de beoogde ontwikkeling binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de relevante provinciale beleidsdocumenten.

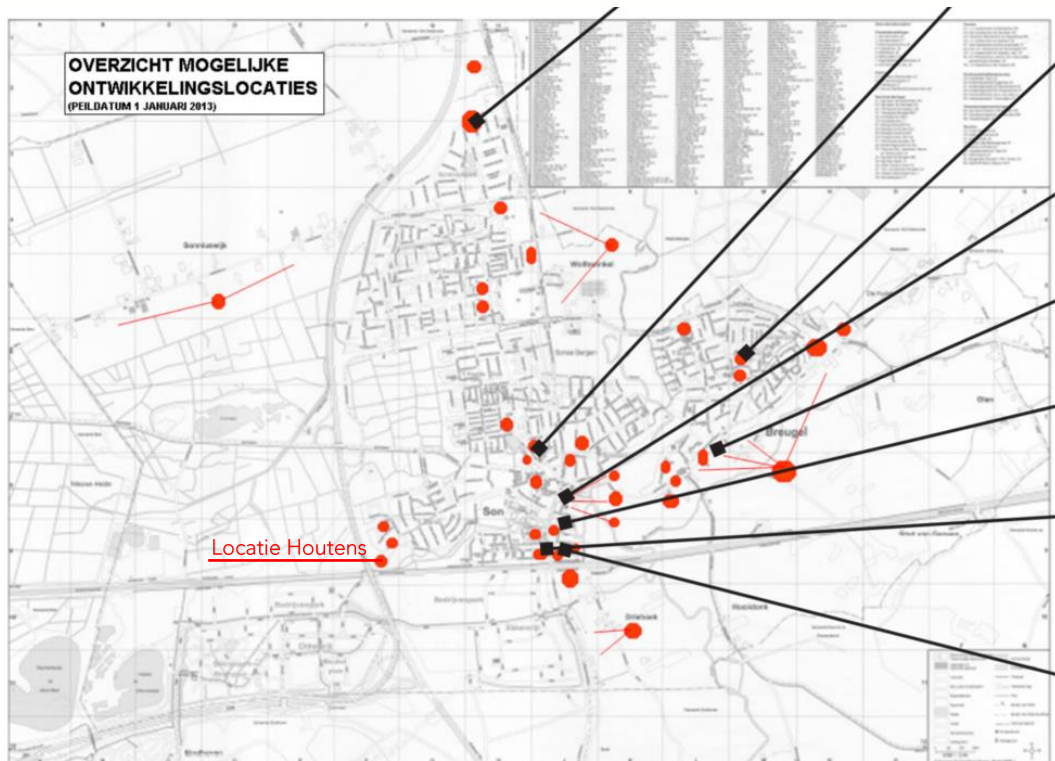
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Son en Breugel

In 2014 heeft de gemeente Son en Breugel in samenwerking met onder meer de bewoners en maatschappelijke organisaties een structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie schetst het toekomstige beeld van de ruimtelijke en functionele structuur van de gemeente Son en Breugel. Aan de hand van een aantal ambities moet dit toekomstige beeld gerealiseerd worden. Deze ambities kwamen eerder voor in de Toekomstvisie van Son en Breugel, en worden in de structuurvisie opnieuw benoemd en verder uitgewerkt. De ambities luiden als volgt:

- Het stabiliseren van de bevolkingsopbouw in combinatie met een lichte groei van het aantal inwoners. Tot 2030 betekent dit een gewenste realisatie van minstens 700 tot 1.550 woningen.
- Het behoud van het landelijke en groene karakter van de dorpen. De ontwikkeling van woningen vindt plaats binnen de bebouwde kommen op de ontwikkelingslocaties of beperkt aan de randen.
- De groenwaarde van de omringende natuur wordt bewaakt en waar mogelijk versterkt.
- Het ondersteunen en stimuleren van de economische bedrijvigheid binnen de gemeente.
- Mobiliteitsvraagstukken.

Er wordt door de gemeente de keuze gemaakt om te kiezen voor een gematigde realisatie van 700 tot maximaal 1.550 woningen die bij voorkeur binnen de bebouwde kom gebouwd worden. Om dit verder te duiden is een kaart opgesteld met mogelijke (her)ontwikkelingslocaties binnen de bebouwde kommen van de gemeente (figuur 6). Op deze kaart is te zien dat de locatie Houtens hier is aangewezen als mogelijke ontwikkelingslocatie voor nieuwbouw.



Figuur 6: Uitsnede structuurvisie Son en Breugel; mogelijke ontwikkellocaties

Belangrijk volgens de structuurvisie is het respecteren van de zogenaamde 'Sonse maat'. Hiermee worden ruime huizen op ruime kavels, ruime straten en wijken in het groen bedoeld, met een hoogwaardige uitstraling en dito woonkwaliteit. Deze groene setting en maatvoering moet bijdragen aan het gevoel te midden van het landschap te wonen en te leven. Zowel de kwantitatieve behoefte, de beoogde planlocatie en de groene opzet van het plan zijn in lijn met de structuurvisie.

3.3.2 Keuzedocument omgevingsvisie Son en Breugel

In aanloop naar de Omgevingswet is de gemeente Son en Breugel bezig met het opstellen van een gemeentelijke omgevingsvisie. Dit is een verplicht kerninstrument waarin de integrale koers op het gebied van fysieke leefomgeving wordt uitgezet. Op dit moment is de gemeente Son en Breugel druk bezig om – samen met inwoners, ondernemers, partners en gebruikers – deze omgevingsvisie vorm te geven. Aan de hand van een Keuzedocument, wat een weerslag is van alles wat tot nu toe is opgehaald en bedacht, wordt een ontwerp-omgevingsvisie opgesteld. Dit ontwerp is door het college vrijgegeven voor inspraak en ligt tot en met 15 december ter inzage. Het ontwerp is dus nog niet vastgesteld, waardoor in deze toelichting enkel het Keuzedocument besproken wordt. Hoewel dit Keuzedocument geen officieel vastgesteld beleid is, geeft het wel een indicatie hoe de gemeente Son en Breugel de omgevingsvisie vorm wil gaan geven.

Voor de toekomst van Son en Breugel worden in het Keuzedocument drie uitdagingen beschreven, welke vervolgens kunnen worden onderverdeeld in drie sub thema's per uitdaging. Samen vormen deze negen sub thema's de basis voor de toekomstige omgevingsvisie. De uitdagingen met bijbehorende thema's luiden als volgt:

- 1 Oog voor alle inwoners – authentiek dorps leven
 - Toekomstbestendige woonomgeving
 - Vitaal en sociaal
 - Gezond en veilig
- 2 Oog voor het fraaie landschap – cultuurlandschap aan De Dommel
 - Bodem, water en klimaatadaptatie
 - Beleving van natuur, landschap en cultuurhistorie
 - Energietransitie
- 3 Oog voor een duurzame economie – etalage van de dynamische Brainportregio
 - Circulaire economie
 - Ontmoetend winkelen
 - Regionale bereikbaarheid

De beoogde planontwikkeling, het toevoegen van veertien woningen in Son, heeft met name betrekking tot het sub thema 'toekomstbestendige woonomgeving'. In het Keuzedocument wordt beschreven dat de gemeente in wil zetten op een divers woonmilieu, zodat een evenwichtige bevolkingsopbouw ontstaat. Tot het jaar 2040 zijn ten minste 700 nieuwe woningen nodig. Bij voorkeur wordt deze vraag opgelost binnen bestaand stedelijk gebied.

Naast deze kwantitatieve behoefte moet er ook worden gekeken naar de kwalitatieve behoefte. De zes ambities uit de Woonvisie 2012-2020 zijn in dit verband actueel:

- 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 (groene) woonmilieus
- 4 Behouden en versterken van het dorps karakter
- 5 Duurzaam karakter van de gemeente vergroten
- 6 Inspelen op de vergrijzingstrend

Ten slotte wordt in het Keuzedocument nog sterk de nadruk gelegd op het behouden en versterken van het groenblauwe karakter van de gemeente. Waar groen toch moet wijken voor andere functies, zal dit worden gecompenseerd. In het versterken van het groen liggen ook koppelkansen voor verduurzaming en het realiseren van een klimaat adaptieve inrichting van de straten en pleinen.

Ter ondersteuning van het Keuzedocument is ook een omgevingsvisiekaart opgesteld (figuur 7). Op deze kaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Daarnaast worden onder andere kernkwaliteiten en ambities aan locaties gekoppeld en worden mogelijke ontwikkellocaties in de dorpskernen aangewezen. Uit deze kaart blijkt dat de locatie Houtens is aangewezen als één van deze mogelijke ontwikkellocaties.



Figuur 7: Uitsnede omgevingsvisiekaart

3.3.3 Ontwikkelingslocaties: Kaders als Koers

In de notitie 'Ontwikkelingslocaties: Kaders als Koers', vastgesteld in december 2019, wordt richting gegeven aan de woningbouwprogrammering van dertien ontwikkelingslocaties binnen de gemeente Son en Breugel. In het document wordt per ontwikkelingslocatie aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

- Aantal woningen per locatie
- Woningtype
- Woningcategorie naar prijs
- Beoogde doelgroep

De locatie Houtens is één van de dertien ontwikkelingslocaties als benoemd in de notitie 'Ontwikkelingslocaties: Kaders als Koers'. De beoogde invulling van de locatie beschrijft de gemeenteraad als volgt:

- Circa 14 woningen
- Mix van sociale koop een middeldure koop

- Hoeve/carré
- Grondgebonden woningen

Het beoogde planvoornemen zoals beschreven in hoofdstuk 2.2 van deze toelichting sluit aan op de gewenste woningbouwprogrammering die de gemeenteraad gerealiseerd wil zien. Er worden veertien grondgebonden woningen gebouwd waarvan zeven sociale koop en zeven middeldure koop.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

4 Omgevingstoets

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

Het planvoornemen valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage behorende tot het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). De voorgenomen ontwikkeling voldoet echter niet aan de opgenomen drempelwaarden in kolom 2 (gevallen). Als drempelwaarde is immers opgenomen dat de activiteit betrekking zou moeten hebben op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer heeft. De beoogde planontwikkeling behelst een gebied van circa 0,47 hectare en omvat veertien nieuwe woningen. Het planvoornemen blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Om die reden kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 29 november 2021, is als bijlage 1 bijgevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijziging en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

Voorafgaand aan het in procedure gaan van onderhavig bestemmingsplan dient op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een besluit te worden genomen.

4.2 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit. Ten behoeve hiervan is een historisch- en veldonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu. De bijbehorende rapportage, opgeleverd op 5 juli 2021, is als bijlage 2 aan dit document toegevoegd.

Bij de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk bijmengingen met baksteen, puin, glas, plastic en asfalt waargenomen.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond (plaatselijk) licht verhoogd is met cadmium en zink. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen. De resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Asbest

In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De planlocatie kan derhalve als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem beschouwd worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben.

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In het onderzoek (zie bijlage 3) wordt de geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woningen inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader. De planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de autosnelweg A50, Houtens en de Kanaaldijk Noord. Gezien de Kanaaldijk Noord maar op een klein gedeelte toegankelijk is voor auto's en een gedeelte alleen voor busvervoer, wordt deze weg niet in het onderzoek opgenomen.

A50

Ten gevolge van de A50 wordt de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de A50 is maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De A50 is al voorzien van ZOAB en een 2,5 meter hoog scherm. Het aanbrengen van ander stiller wegdek of een hoger scherm is vanuit het oogpunt van financiën, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud niet doelmatig of realistisch. Om die reden dienen eventuele gevelmaatregelen in ogenschouw te worden genomen.

Bij de gemeente Son en Breugel dient een verzoek te worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde voor de waarneempunten waar de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd aan de rand van een woonwijk en hiermee een lege plaats tegenover bestaande bebouwing opvult. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen.

Houtens

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg echter wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 49 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 44 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

4.3.2 Industrielawaai

De beoogde planlocatie ligt binnen de geluidszone 'industrie'. Deze geluidszone ligt hier als gevolg van het bedrijventerrein Ekkersrijt, ten zuiden van het plangebied. Om de geluidsbelasting als gevolg van het gezoneerde industrieterrein op de nieuw te bouwen woningen te bepalen, is een onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Een krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein beschikt normaliter over een bewakingsmodel, waarmee de totale geluidsbelasting als gevolg van alle inrichtingen inzichtelijk kan worden gemaakt. Echter is, in overleg met de gemeente, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en de zonebeheerder, gekozen om de maximaal planologische mogelijkheden in kaart te brengen en derhalve een geluidbelasting van 55 dB(A) toe te kennen aan de woningen. Hier is voor gekozen omdat het industrieterrein op dit moment vele ontwikkelingen ondergaat. Met de maximaal planologische invulling en de ligging ten opzichte van bestaande geluidgevoelige bestemmingen worden de ontwikkelingen op het industrieterrein niet beperkt.

Maximale geluidniveau

Het maximale geluidniveau is niet opgenomen in het zonebewakingsmodel. Echter zijn er, ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein, inrichtingen met maatwerkvoorschriften en inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Deze moeten beide voldoen. Gezien de afstand (circa 100 meter) van deze inrichtingen tot de maatgevende geluidgevoelige bestemmingen en onderhavige bestemming zal zich geen overschrijding van de grenswaarde van het maximale geluidniveau voordoen.

Bij dit bestemmingsplan is een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde geluid ten behoeve van het nabijgelegen bedrijventerrein Ekkersrijt. Het college heeft de ontwerpbeschikking vrijgegeven voor zienswijzen samen met dit ontwerpbestemmingsplan (bijlage 5).

4.3.3 Cumulatieve geluidsbelasting

Om te bezien of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van zowel het wegverkeer- als het industrielawaai gecumuleerd. De resultaten zijn weergegeven in bijlage 4 van deze toelichting.

Formeel hoeven ten gevolge van de gecumuleerde geluidsbelasting geen aanvullende maatregelen te worden getroffen aan de gevels. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 35 dB te garanderen. De nadere uitwerking en haalbaarheid hiervan kan plaatsvinden bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.4 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunten (zie figuur 8) zijn in tabel 1 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2019	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	<35	<35	<35

Tabel 1: Resultaten monitoringstool NSL



Figuur 8: Uitsnede kaart NSL Monitoringstool met de gebruikte meetpunten

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Het planvoornemen omvat veertien woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Er is een onderzoek naar de externe veiligheidssituatie uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de veertien woningen.

4.5.1 Quicksan externe veiligheid

In de quickscan externe veiligheid zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen een mogelijke belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. De bijbehorende rapportage is opgeleverd op 24 juni 2021 en is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Transport over het water en het spoor

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een waterweg of spoorlijn waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water en het spoor vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied ligt op circa 80 meter van de autosnelweg A50, waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze weg heeft geen PR 10^{-6} -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Aangezien het plangebied binnen een afstand van 200 meter van deze A50 ligt, is middels de vuistregels van de HART bekeken of een berekening van de hoogte van het groepsrisico voor deze weg noodzakelijk is. Uit deze beschouwing is gebleken dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriënterende waarde, waardoor voor deze weg geen berekening van de hoogte van het groepsrisico hoeft te worden uitgevoerd. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied (toxisch en BLEVE scenario) van de A50 ligt.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op circa 65 meter van een leiding van DPO. Op grond van de personendichtheid binnen het invloedsgebied is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour van een risicovolle inrichting, maar wel binnen het invloedsgebied van de inrichting Imperial Chemical Logistics. Aangezien het plangebied op ruim 900 meter van deze inrichting ligt en het groepsrisico ruim onder oriënterende waarde ligt, is een QRA niet noodzakelijk. Wel ligt het plangebied binnen het toxisch invloedsgebied van deze inrichting.

Ingevolge het Bevi wordt geconcludeerd dat de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen in de omgeving meegenomen dienen te worden in een uitgebreide verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

4.5.2 Verantwoording hoogte groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft de regionale brandweer/veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.

De verantwoording van het groepsrisico heeft betrekking op de in paragraaf 4.5.1 beschreven relevante risicobronnen, te weten: wegtransport over de A50 en de risicovolle inrichting Imperial Chemical Logistics. De rapportage verantwoording hoogte groepsrisico is als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd en bevat onder andere een kwalitatieve beschrijving van verschillende scenario's, de beheersbaarheid en zelfredzaamheid.

4.5.3 Advies veiligheidsregio

In het kader van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is advies te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. In overleg met de veiligheidsregio is gebruik gemaakt van het standaardadvies van de veiligheidsregio. Dit standaardadvies is als bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd.

Zelfredzaamheid

Geadviseerd wordt om de toekomstige bewoners van het plangebied actief te informeren over de risico's van gevaarlijke stoffen. Hierbij moet worden aangegeven dat de bewoners in het geval van een incident van de risicobron af moeten vluchten. Dit bevordert de zelfredzaamheid.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Er ligt een brandkraan voor het perceel met een beperkte diameter. Echter ligt er binnen 200 meter van het plangebied een toereikende bluswatervoorziening, daarnaast ligt het kanaal op korte afstand. Hiermee is er geen belemmering op gebied van Bereikbaarheid en bluswatervoorziening voor de brandweer.

Maatregelen

Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving wordt geadviseerd om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand. Categorie 1 staat voor een richtafstand van 10 meter, categorie 2 voor een richtafstand van 30 meter, categorie 3.1 voor een richtafstand van 50 meter, categorie 3.2 voor een richtafstand van 100 meter, categorie 4.1 voor een richtafstand van 200 meter en categorie 4.2 voor een richtafstand van 300 meter.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte mate functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben. Daarnaast worden binnen het plangebied ten behoeve van de woningen twee parkeerterreinen gerealiseerd. Ter plaatse van deze parkeerterreinen kan geluidshinder optreden voor omliggende woningen als gevolg van parkerende auto's, het open- en dichtslaan van portieren en stemgeluid.

Gezien de omvang van de twee parkeerterreinen en het groeiende aantal elektrische en daarmee stillere voertuigen, zal geluidshinder van beperkte omvang zijn. Daarnaast zijn de parkeerterreinen in eerste aanleg bestemd voor het parkeren en het lopen van en naar de auto. Dit betekent dus een korte verblijfstijd op het parkeerterrein. Het produceren van stemgeluid wordt op deze locatie niet gestimuleerd of bewust als doel gesteld. Het is echter niet uitgesloten dat er korte gesprekken plaats zullen vinden als mensen elkaar op het parkeerterrein tegenkomen. De bedrijfsduur hiervan zal naar verwachting heel kort zijn.

Invloed omgeving op plan

Op circa 65 meter ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Ekkersrijt. Dit bedrijventerrein behoort tot de grootste van Zuidoost-Brabant en heeft zeer diverse bedrijfsactiviteiten, van industrie en logistiek tot retail en high-tech. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' zijn er dan ook verschillende milieucategorieën van kracht. Figuur 9 geeft hiervan een overzicht in relatie tot de ligging van het plangebied.



Figuur 9: Afstand plangebied tot bedrijventerrein Ekkersrijt

Zoals eerder vermeld hoort bij milieucategorie 3.2 een richtafstand van 100 meter, en bij milieucategorie 4.1 een richtafstand van 200 meter. Uit bovenstaande figuur is af te leiden dat het plangebied op twee plekken binnen deze gestelde richtafstanden is gelegen.

De afstand van de planontwikkeling tot de bedrijfsbebouwing binnen de milieucategorie 4.1 bedraagt echter meer dan 200 meter. Gezien de aard van het ter plaatse aanwezige bedrijf (transportbedrijf) zal het niet voldoen aan de richtafstand op de uiterste bestemmingsgrens geen belemmering opleveren voor de nieuwe ontwikkeling en andersom ook niet voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Temeer, omdat de afstand tot het bebouwingsvlak van het betreffende bedrijf meer bedraagt dan de richtafstand.

Aan de richtafstand van 100 meter tot het gedeelte van het bedrijventerrein met milieucategorie 3.2 wordt tevens niet voldaan. Echter ligt in het meest nabijgelegen gedeelte een ondergrondse leiding. Ter bescherming van deze leiding mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 3 meter worden gebouwd voor de aanleg of instandhouding van de betreffende leiding. Het is dus aannemelijk dat binnen 100 meter van het plangebied geen nieuwe bedrijvigheid opgericht zal worden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Parkeren en verkeer

In het kader van de ruimtelijke procedure behorende tot de beoogde ontwikkeling van veertien woningen, dienen verkeerskundige aspecten in kaart te worden gebracht. Deze paragraaf beschrijft de effecten op het gebied van parkeren en verkeer.

4.7.1 Parkeren

Aangezien de gemeente Son en Breugel geen parkeerbeleidsplan of parkeernormennota heeft, is voor het bepalen van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. In de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn kencijfers beschikbaar op basis van stedelijkheidsgraad van de gemeente en de ligging in de stedelijke zone. Er is daarbij op basis van gegevens afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek uitgegaan van een ruimtelijke ontwikkeling gelegen in een weinig stedelijk gebied, gesitueerd in de rest bebouwde kom. Voor de berekening van de totale parkeerbehoefte wordt er uitgegaan van de categorie 'koop, huis, tussen/hoek'. De minimale parkeernorm betreft minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeercijfers zijn inclusief het aandeel bezoekersparkeren. Vervolgens is middels de rekentool 'Berekening parkeervraag' de parkeervraag berekend. De berekening is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd.

De calculator geeft aan dat de maatgevende periode de werkdagnacht is. De berekende parkeerbehoefte op dat moment is 22,4 – 33,6 parkeerplaatsen (1,6 – 2,4 parkeerplaatsen per woning). Het midden van de bandbreedte is een parkeervraag van 28 parkeerplaatsen. In de situatietekening zijn 27 parkeerplaatsen ingepast. Dit betekent dat het parkeeraanbod valt binnen de bandbreedte van de parkeernormen.

4.7.2 Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie ten behoeve van de ontwikkeling van veertien woningen is eveneens gebruik gemaakt van de kencijfers afkomstig van de publicatie 317 van het CROW. Een woning in 'weinig stedelijk' gebied in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' genereert per etmaal 7,0 – 7,8 ritten. Dit betekent een totale verkeersproductie van maximaal 110 ($7,8 \times 14 = 109,2$) ritten.

Houtens is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Dergelijke straten zijn bedoeld voor de ontsluiting van aanliggende percelen. De theoretisch maximale verkeersintensiteit bedraagt 4.000 voertuigen per etmaal. Er zijn geen verkeersgegevens vanuit de gemeente of de omgevingsdienst beschikbaar. De verkeersintensiteiten zijn naar waarschijnlijkheid te laag om in het BBMA opgenomen te worden. Om deze reden is uitgegaan van een etmaalintensiteit van 1.000 voertuigen in combinatie met een standaard verdeling voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Gelet op de aard van de weg is 1.000 voertuigen per dag aan de hoge kant, maar daardoor wordt rekening gehouden met een worst case scenario. De 110 extra verkeersbewegingen van de nieuwe woningen kunnen op basis van het criterium eenvoudig verwerkt worden en zal daardoor dan ook niet leiden tot een onevenredige verkeerstoename of tot een verkeersstroom die het karakter van een rustige woonstraat zal veranderen.

Houtens is binnen het verkeersnetwerk van Son en Breugel een hoofdfietsroute voor fietsverkeer tussen het centrum van Son en Breugel enerzijds en anderzijds bestemmingen ten zuidwesten van het centrum (via brug Houtens). Het noordelijke parkeerterrein wordt direct aangesloten op de hoofdfietsroute. Bij het verlaten van het parkeerterrein dient voorrang te worden verleend aan bestuurders op de hoofdfietsroute. Ook bij het verlaten van het westelijk gelegen parkeerterrein is dit het geval. Dit terrein sluit aan op een nauwelijks gebruikt deel van weg Houtens. Even ten noorden van de poel sluit dit weggetje aan op de hoofdfietsroute. Voorzien is om daar voorrang in te stellen, zodat de gebruikers van de hoofdfietsroute vrije doorgang houden op weg Houtens. Hiermee wordt de verkeersveiligheid in de wijk geborgd.

Conclusie

De aspecten parkeren en verkeersgeneratie vormen geen bedreiging voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.8 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets is sinds 1 november 2003 een verplichting voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening. Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvorming proces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.

4.8.1 Beleidskader

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Ontwerp Waterbeheerprogramma, en is opgebouwd aan de hand van de volgende drie richtinggevende principes:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Aansluitend op dit waterbeheerprogramma hebben de drie Brabantse waterschappen sinds de vaststelling in 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Zo wordt in artikel 3.6 van de Keur het verbod beschreven op waterafvoer door verhard oppervlak: 'Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te komen'. Dit verbod geldt, tenzij:

- A De waterparagraaf van het bestemmingsplan na 1 januari 2019 de schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of;

Als niet wordt voldaan aan het gestelde onder lid a dan geldt de in de aanhef genoemde vrijstelling voor zover:

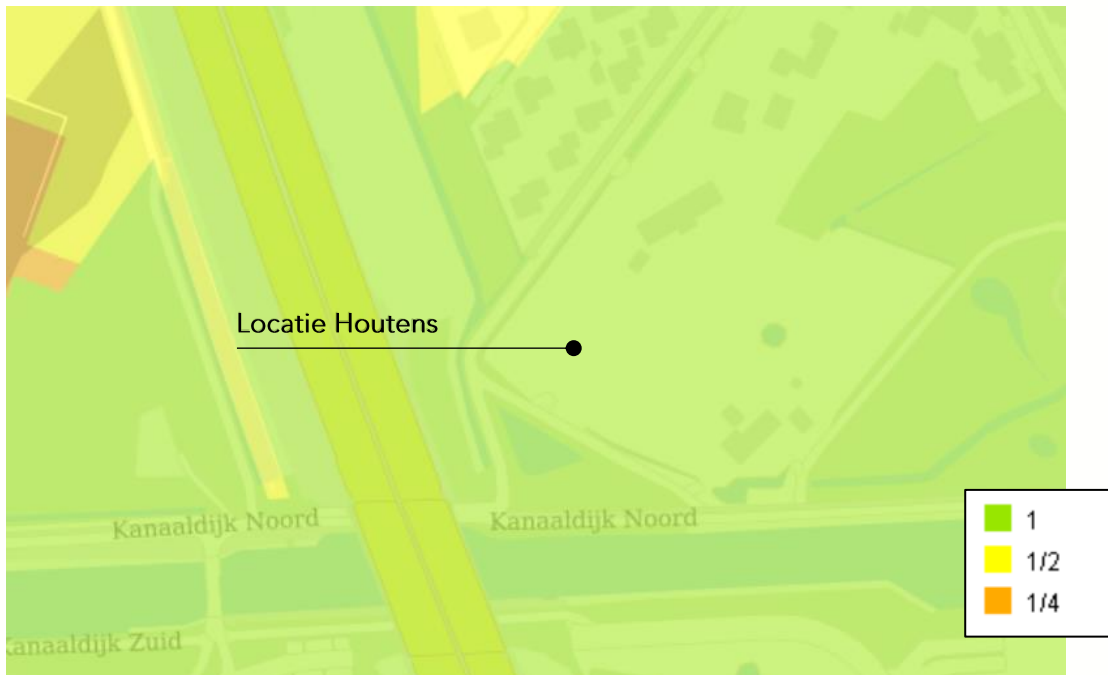
- B Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
 C De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
 D De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
 E De toename van verhard oppervlak groter is dan 500 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde compensatie (m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{gevoeligheidsfactor} * 0,06$$

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- 1 De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- 2 De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- 3 Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

De gevoeligheidsfactor voor het plangebied kan worden afgeleid uit de kaart Algemene regels verhard oppervlak van het Waterschap De Dommel. Uit deze kaart blijkt dat een gevoeligheidsfactor van '1' gehanteerd moet worden (figuur 10).



Figuur 10: Uitsnede kaart Algemene regels verhard oppervlak

Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Son en Breugel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan. Dit plan geeft een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen en een inzicht in hoe de gemeente de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater invult. Derhalve heeft de gemeente de volgende vier zorgplichten voor stedelijk waterbeheer opgesteld:

- 1 Zorgplicht stedelijk afvalwater
- 2 Zorgplicht hemelwater
- 3 Zorgplicht grondwater
- 4 Zorgplicht beheer en onderhoud riolering

De gemeente draagt vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg voor een verantwoorde manier van inzamelen, bergen, transporteren en/of lokaal zuiveren van stedelijk afvalwater en het afvloeien van hemelwater en grondwater. Om zorg te dragen voor een aanvaardbare afkoppeling van hemelwater is het afkoppelbeleid opgesteld. Om de visie op het afkoppelbeleid concreet te maken is het grondgebied van de gemeente opgedeeld in categorieën, waarvan onderhavig plan valt onder de categorie 'nieuwbouw woonwijk/bedrijven'.

Voor deze categorie gelden de volgende uitgangspunten:

- 1 Gebieden met een uitbreiding van de verharde oppervlakte en/of daken tussen 2.000 en 10.000 m² vallen onder de Keur 2015 van Waterschap De Dommel.
- 2 Gebieden met een verharde oppervlakte en/of daken groter dan 10.000 m² vragen een vergunning aan bij Waterschap De Dommel.
- 3 Gebieden met een verharde oppervlakte en/of daken kleiner dan 2.000 m² vallen onder de watertoets van de gemeente.

De beoogde ontwikkeling aan Houtens in Son valt onder uitgangspunt A, aangezien de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 en 10.000 m² bedraagt.

4.8.2 Huidige hydrologische situatie

Middels een infiltratieonderzoek is onder andere de verticale doorlatendheid van de bodem, de GHG en de infiltratiecapaciteit van de bodem bepaald. De bijbehorende rapportage is als bijlage 10 aan deze toelichting toegevoegd.

Grondwaterstand

Het plangebied heeft een gemiddelde hoogteligging van circa 14,7 m +NAP en kent weinig hoogteverschil. De gemiddelde grondwaterstand bedraagt circa 13,1 m +NAP en de GHG is op circa 13,6 m +NAP te verwachten. Binnen het plangebied is een drooglegging aanwezig van circa 1,1 meter, waardoor er geen grondwateroverlast te verwachten is bij woningbouw. Daarnaast is er geen directe beperking aanwezig voor een eventuele toepassing van ondergrondse hemelwatervoorzieningen.

Infiltratiecapaciteit

De lokale bodem bestaat uit een relatief dikke humeuze toplaag met matig fijn, zwak siltig zand en een dikte van 50 tot 100 centimeter. Onder de humeuze laag gaat de bodem over in een zeer fijne zandfractie tot circa 1,5 m-mv. waarna de siltigheid van de bodem sterk toeneemt en overgaat in een zwak zandige leemlaag op ca. 1,6-2 m-mv.

Uit de SCG-analyse blijkt dat er theoretisch een goed doorlatende toplaag aanwezig is. Uit de uitgevoerde metingen in zowel de onverzadigde als de verzadigde zone blijkt dat de matig fijne, zwak siltige zandbodem binnen het plangebied ongeschikt is om een absolute infiltratievoorziening aan te leggen. In horizontale richting is een matige k-waarde gemeten van 0,9-1,1 meter per dag. Veiligheidshalve dient gerekend te worden met een k-waarde van 0,6 meter per dag. In verticale richting is de doorlatendheid slecht (0,06-0,3 meter per dag). De ledigingstijd van een infiltratievoorziening is onvoldoende om te voldoen aan de ontwerpeisen aan een voorziening. De ondergelegen leemlaag heeft ook een zeer sterk belemmerend effect op de verticale infiltratie in de bodem.

4.8.3 Waterbergingsopgave

Om de hoeveelheid benodigde waterberging te bepalen, is het van belang om te weten welk deel van het plangebied verhard wordt. Momenteel is het plangebied onbebouwd en onverhard. Het planvoornemen bestaat uit circa 1.935 m² uitgeefbare kavels en circa 1.150 m² aan infrastructuur (straat, parkeervlakken, etc.). Met een verhardingspercentage van 90% bij de kavels bedraagt de toekomstige verharding circa 2.892 m².

Volgens het gemeentelijk beleid moet elke extra vierkante meter verharding gecompenseerd worden. Voor het berekenen van de benodigde compensatie binnen het plangebied wordt de algemene rekenregel uit de Brabant Keur gehanteerd:

$$\text{Benodigde compensatie (m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{gevoeligheidsfactor} * 0,06 \text{ (in m)}$$

Op basis van deze gegevens dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 173,5 m³ (2.892 m² * 1 * 0,06 m) te worden gerealiseerd.

4.8.4 Waterbergingsvoorzieningen

Er is voldoende drooglegging om de benodigde waterbergingsvoorziening zowel bovengronds als ondergronds in het plangebied in te passen. Gezien de gewenste planinvulling is het niet mogelijk om dit in één voorziening te verwerken tenzij de bestaande watergang westelijk vergroot wordt. Als alternatief kan westelijk in het groen een bovengrondse wadi ingepast worden in combinatie met een (ondergrondse) hemelwaterverwerking ter plaatse van de toekomstige parkeervakken (waterdoorlatende bestrating). Aanvullend kan hemelwater opgevangen ter hergebruik in de woning (grijswatercircuit).

In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar. Er is aansluitend ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' om de realisatie en instandhouding te borgen van de waterberging. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

4.9 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna en natuurgebieden zoals onder andere Natura 2000-gebieden. Deze quickscan is als bijlage 11 aan dit document toegevoegd.

4.9.1 Natura 2000

De beoogde planlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' bevindt zich op circa 11,4 kilometer afstand ten zuiden van de planlocatie. Externe effecten als gevolg van licht, trillingen en geluid vanwege de voorgenomen plannen op de planlocatie, zijn gelet op de afstand niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is vervolgonderzoek in de vorm van een stikstofberekening uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 12.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor zowel de aanleg= als de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling. Hieruit volgt dat de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.2 Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bestaande uit het beheertype 'Droog bos met productie' bevindt zich circa 8 meter ten zuiden van de planlocatie. Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien het beheertype weinig stikstofgevoelig is en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

4.9.3 Beschermd planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Het plangebied is minder dan 0,5 hectare groot. Conform de Provincie Noord-Brabant hoeven plangebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine marterachtigen als de hermelijn en de wezel. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel dient er buiten de kwetsbare periode van kleine marterachtigen te worden gewerkt. De vegetatie dient daarom buiten de periode 15 maart tot 1 september te worden verwijderd.

Vleermuizen

De laanbomen naast de weg Houtens en het struweel in het zuidwestelijke deel van het plangebied, fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Vleermuizen, hun vaste vliegroutes en belangrijke foerageergebieden zijn beschermd krachtens de Wnb. Het kappen van slechts enkele (niet holle) bomen in het plangebied zal geen noemenswaardige effecten hebben. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van tien meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst.

Het plangebied bevat twee bomen met holtes; een kastanjeboom en een populier. Deze holtes dienen mogelijk als zomer-, paar-, kraam-, en/of winterverblijf voor vleermuizen. Zowel de kastanjeboom als de populier zullen niet worden gekapt. Mocht bij de nadere uitwerking van het verkavelingsplan blijken dat de populier te dicht bij de inrit ligt, zal de inrit versmald worden. Daarnaast mag, om verstoring van vleermuizen te voorkomen, tot op een afstand van tien meter van de holle bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst.

Vogels

In de opgaande vegetatie en in de holle populier komen tijdens het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en om holtebroeders, waarvoor voldoende alternatieve broedgelegenheid aanwezig blijft. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de opgaande vegetaties buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen bedreiging voor de beoogde ontwikkeling indien er aan bovenstaande maatregelen gehouden wordt.

4.10 Cultuurhistorie

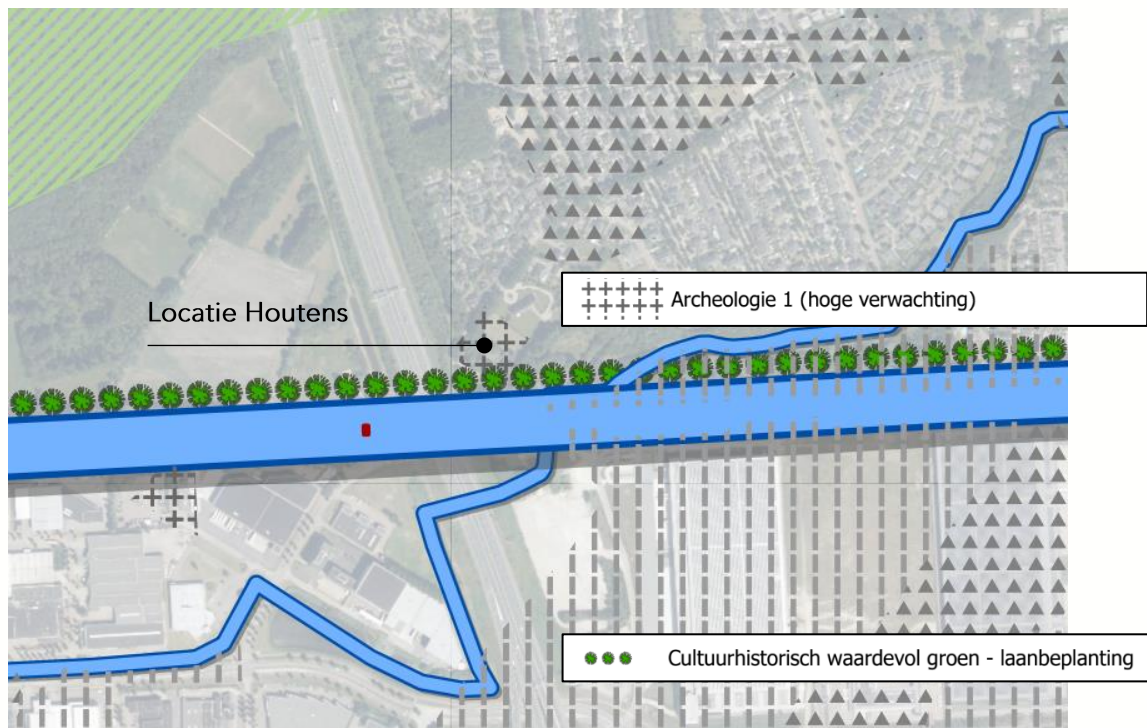
Erfgoed vormt een belangrijk bestanddeel van de cultuurhistorische identiteit van de gemeente. Middels een erfgoedbeleid wil de gemeente Son en Breugel enerzijds de elementen die het dna van Son en Breugel uitdragen beschermen en daar waar mogelijk versterken. Anderzijds wordt met het vaststellen van beleid voldaan aan de wettelijke verplichting voor iedere gemeente om te beschikken over erfgoedbeleid. In het gemeentelijke erfgoedbeleid zijn daarom alle waarderingen op het gebied van cultuurhistorie, voor zowel gebouwde objecten als ongebouwde objecten, bij elkaar gebracht.

De kaart behorende bij het erfgoedbeleid maakt inzichtelijk welk cultuurhistorisch-landschappelijk en historisch-(steden)bouwkundig erfgoed in de gemeente Son en Breugel aanwezig is. Deze kaart heeft op de eerste plaats een belangrijke attentiewaarde. Als gevolg hiervan is op de kaart onderscheid gemaakt tussen de volgende cultuurhistorische waarden:

- aardkundig waardevol gebied;

- archeologisch waardevol gebied;
- cultuurhistorisch waardevol landschap;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- cultuurhistorisch waardevol groen – laanbeplanting;
- cultuurhistorisch waardevolle waterstructuur;
- cultuurhistorisch waardevolle wegenstructuur.

Figuur 11 toont een uitsnede van de kaart behorende bij het erfgoedbeleid van de gemeente Son en Breugel. Hierop is te zien dat het plangebied wordt aangemerkt als een archeologisch waardevol gebied (archeologie 1, hoge verwachting). Hoofdstuk 4.11 zal nader ingaan op het aspect archeologie. Daarnaast wordt de laanbeplanting ten zuiden van het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch waardevol groen. Deze bomen vallen buiten het plangebied. Op basis van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' valt de locatie eveneens niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied of structuur.



Figuur 11: Uitsnede kaart erfgoedbeleid

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorgenomen planontwikkeling.

4.11 Archeologie

Volgens het erfgoedbeleid van de gemeente Son en Breugel ligt het plangebied binnen archeologisch waardevol gebied. Dit komt ook terug in het vigerende bestemmingsplan. Over het grootste gedeelte van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor gebieden met deze aanduiding is nader archeologisch onderzoek verplicht wanneer de beoogde ingreep een verstoringdiepte van minder dan 30 cm en verstoringsoppervlakte van meer dan 10 m² betreft. Gezien de beoogde planontwikkeling zal de verstoring dieper reiken dan 30 cm en meer dan 10 m² bedragen. Hierdoor geldt er een onderzoeksplicht voor het aspect archeologie op basis van het vigerende bestemmingsplan.

In mei 2021 is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Bijbehorende rapportage is opgeleverd op 1 juni 2021 en is als bijlage 13 aan dit document toegevoegd. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Aan de hand hiervan kan vervolgens een advies over eventueel aanwezige archeologische resten en een mogelijk vervolgtraject worden opgesteld.

Voor het plangebied wordt een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit onderzoek kan plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek. Echter, gezien de resultaten in de directe omgeving van het plangebied is het mogelijk wenselijker het vervolgonderzoek uit te voeren middels een proefsleuvenonderzoek. Hiermee kunnen de kosten en doorlooptijd voor het uitvoeren en rapporteren van een verkennend booronderzoek bespaard blijven. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en ter toetsing te worden voorgelegd aan de gemeente Son en Breugel.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Son en Breugel een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan Houtens worden drie enkelbestemmingen; Groen, Verkeer en Wonen, en één dubbelbestemming; 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Aan de hand van de verbeelding is af te leiden waar welke bestemming ligt binnen het bestemmingsplan.

Enkelbestemming Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1 groenvoorzieningen
- 2 bermen en beplantingen
- 3 speelvoorzieningen
- 4 water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- 5 voorzieningen voor langzaam verkeer
- 6 geluidwerende voorzieningen
- 7 straatmeubilair
- 8 nutsvoorzieningen

Enkelbestemming Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1 voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, (on- en halfverharde) paden en parkeervoorzieningen
- 2 groenvoorzieningen
- 3 straatmeubilair
- 4 water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- 5 nutsvoorzieningen

Enkelbestemming Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1 wonen
- 2 tuinen, erven en verhardingen
- 3 aan-huis-verbonden beroepen
- 4 aan-huis-verbonden bedrijven
- 5 onoverdekte zwembaden
- 6 groenvoorzieningen
- 7 paden en wegen
- 8 (ondergrondse) parkeervoorzieningen
- 9 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is voor het plangebied de vigerende dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. Hiermee zijn bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd. Het is namelijk verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

6 Procedure

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg wordt ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt samen met de hogere grenswaarde volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Son en Breugel. De resultaten van de terinzagelegging worden in deze paragraaf opgenomen na afronding van deze stap in de procedure.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5: Ontwerpbesluit hogere grenswaarde

Bijlage 6: Quickscan externe veiligheid

Bijlage 7: Verantwoording hoogte groepsrisico

Bijlage 8: Standaardadvies veiligheidsregio

Bijlage 9: Berekening parkeervraag

Bijlage 10: Infiltratieonderzoek

Bijlage 11: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 12: Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 13: Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 1

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 4

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5

Ontwerpbesluit hogere grenswaarde

Bijlage 6

Quicksan externe veiligheid

Bijlage 7

Verantwoording hoogte groepsrisico

Bijlage 8

Standaardadvies veiligheidsregio

Bijlage 9

Berekening parkeervraag

Bijlage 10

Infiltratieonderzoek

Bijlage 11

Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 12

Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 13

Verkennd archeologisch onderzoek



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl