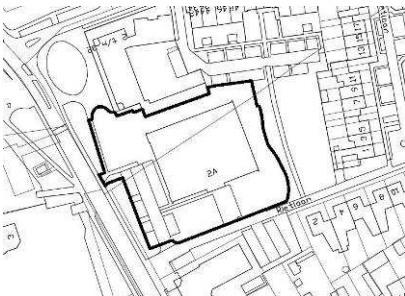


Ontwerpbestemmingsplan Son Midden; Europalaan 2A

Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan

Son Midden; Europalaan 2A

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

schaal 1:1.000

Datum:

20 december 2013

Projectgegevens:

TOE02-0252540-01E

REG02-0252540-01D

TEK02-0252540-01E

SVB02-0252540-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP302SONMIDDEN-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

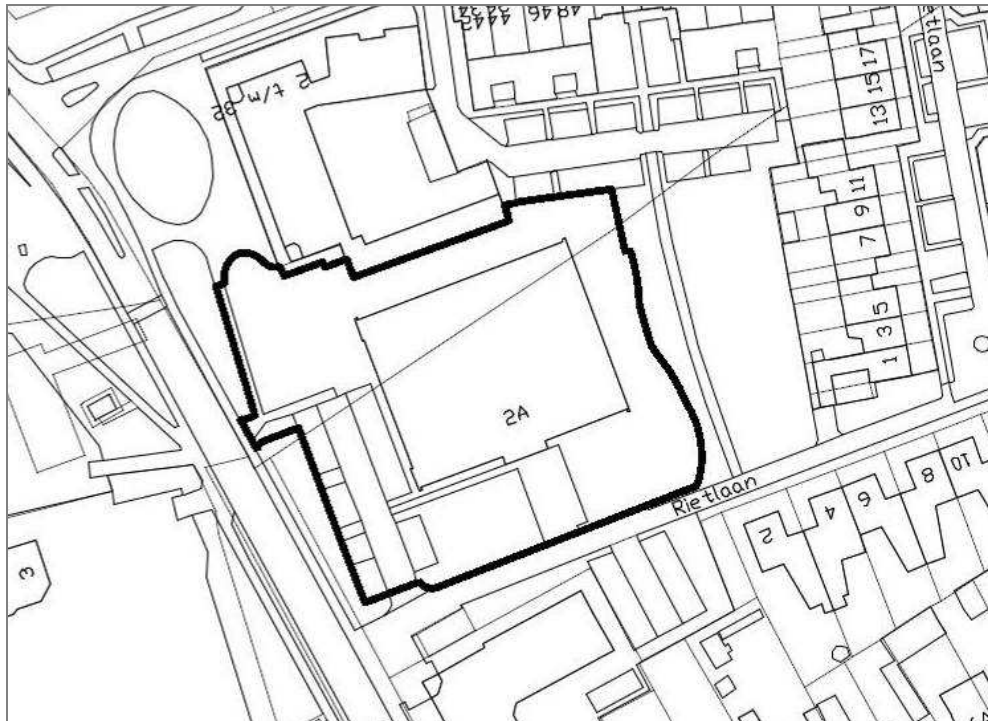
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Het initiatief	5
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	6
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Geluid	15
4.2	Bedrijvigheid	15
4.3	Bodem	16
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Water	17
4.7	Natuur	19
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.9	Verkeer en parkeren	21
5	Financiële haalbaarheid	25
6	Het bestemmingsplan	27
6.1	Het juridische plan	27
6.2	Opzet van de planregels	27
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	28
7	Procedures	31
Bijlagen		
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek nieuwbouwlocatie Europalaan 2a te Son, 3 december 2013	
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna Zorgvilla Son, 2 oktober 2013	



Ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Amvest is voornemens een zorgvilla te realiseren ter plaatse van de Apollohal aan de Europalaan 2A in Son. De zorgvilla bestaat uit maximaal 24 appartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Son Midden'. Het initiatief is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de zorgvilla mogelijk te maken. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Son Midden'.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend initiatief ligt ten noorden van het centrum van Son aan de Europalaan 2A. Het plangebied ligt schuin tegenover de tennisbanen aan de Europalaan en aan de noordzijde van de Rietlaan tegenover het kantoorpand.

Het plangebied wordt begrensd door de Europalaan aan de westzijde en de Rietlaan in het zuiden. De noordelijke en oostelijke begrenzing wordt gevormd door de achterzijde van de woonpercelen aan de Vijverlaan en de Rietlaan.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Son Midden'. Dit bestemmingsplan is op 28 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en vanaf 14 december 2011 onherroepelijk.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Son Midden' grotendeels bestemd als 'Sport' en deels als 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Sport' zijn sportvelden en gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Een zorgvilla is binnen deze bestemming dan ook niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming om de realisatie van de zorgvilla mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan 'Son Midden'

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving, waarin de ontwikkeling van de zorgvilla is beschreven en is aangegeven op welke wijze het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidsstukken op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. De financiële haalbaarheid is in hoofdstuk 5 beschreven en hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de opgenomen bestemmingen. Tenslotte worden de procedures in hoofdstuk 7 beschreven.

2 Planbeschrijving

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

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Europalaan met de Rietlaan en het maakt onderdeel uit van het gebied Vijverpark en omgeving.

2.1.1 Historische ontwikkeling

Op de historische kaart anno 1905 is te zien dat Son Midden nog grotendeels onbebouwd was. De doorgaande route, Nieuwstraat-Hendrik Veenemanstraat-Rooijseweg, doorkruist het gebied en was ook aan het begin van de 20e eeuw een belangrijke lijn in het landschap. Ten westen van de Hendrik Veenemanstraat ligt een groot heidegebied, de Sonsche Heide, dat rond 1905 nog onbebouwd was. Son Midden is in de loop van de 20e eeuw gedeeltelijk bebouwd. De Apollohal is eind jaren 60 van de vorige eeuw gerealiseerd. De omliggende woningen zijn gebouwd in de jaren 90 van de vorige eeuw.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Aan de zuidzijde van het plangebied, op de hoek van de Europalaan met de Rietlaan, bevindt zich een kantoorpand waarin de Stichting Zuidzorg gevestigd is. Aan de westzijde van de Europalaan ligt een tenniscomplex en een scoutingterrein.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied komen voornamelijk woningen voor. Aan de Vijverlaan ten noorden van het plangebied zijn met name aaneengebouwde woningen gesitueerd. Verspringingen in de voorgevellijn en variërende goot- en nokhoogten zorgen voor een geleiding van de bouwmassa. De bouwhoogte varieert van anderhalve bouwlaag tot drie bouwlagen met een langskap. Ten noorden van het plangebied aan de Europalaan, bevinden zich drie appartementengebouwen. Aan de andere zijde van de Europalaan ligt een vijver in een parkzone, bestaande uit wandelpaden, grasvelden, struikgewassen en enkele bomen. Aan de Rietlaan ten oosten van het plangebied bevinden zich voornamelijk aaneengebouwde woningen met een verspringende rooilijn. In tegenstelling tot de woningen aan de Vijverlaan hebben alle woningen een gezamenlijke kap. Aan de Rietlaan ten zuiden van het plangebied staan enkele halfvrijstaande woningen met een dwarskap.

2.1.3 Infrastructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de Europalaan. De Europalaan is een erftoegangsweg die een ontsluitende functie heeft voor de wijk 't Harde Ven. Aan de noordzijde is de Europalaan aangesloten op de Gentiaanlaan en aan de zuidzijde op de Boslaan.

De Boslaan (meer westelijk Bestseweg genaamd) en Gentiaanlaan bieden beiden een verbinding met de A50. Vanaf 15 december 2013 routeert stadslijn 11 via de Europalaan. Stadslijn 11 is een busverbinding (uursfrequentie) tussen Eindhoven en de wijk De Gentiaan v.v. Deze stadslijn rijdt in Son en Breugel via bedrijventerrein Ekkersrijt, Son-centrum, 't Harde Ven en De Gentiaan v.v.. Aan de Europalaan ligt direct bij de sporthal een bushaltepaar.

In het plangebied zelf zijn 21 openbare parkeerplaatsen aanwezig aan de westzijde van de huidige sporthal. Rondom het plangebied zijn diverse andere openbare parkeerplaatsen aanwezig. Aan de Europalaan is langsparkeren aanwezig (16 stuks). Ten noorden van het Zuidzorg-gebouw zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig en ten oosten is een parkeerterrein met 13 parkeerplaatsen gelegen. In de huidige situatie zijn via de Europalaan 53 openbare parkeerplaatsen te bereiken. Deze parkeerplaatsen vormen voor de aan de Europalaan gelegen functies de parkeergelegenheid waar men bij voorkeur parkeert. De aan de Europalaan gelegen functies (kantoorruimte, sportvelden, scoutingterrein en de sporthal) zijn 's nachts geen van allen in bedrijf. De nachtperiode is voor het parkeren geen maatgevend moment. Het gebruik van de openbare parkeerplaatsen vindt namelijk hoofdzakelijk overdag plaats.

HUIDIG PROGRAMMA			werkdag	werkdag	werkdag	zaterdag	zaterdag	zondag
	omvang	per eenheid	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
tennis	0,55	netto ha	25%	25%	50%	100%	25%	100%
scouting	270	m2	0%	0%	0%	100%	100%	50%
kantoor met baliefunctie	1360	m2	100%	100%	5%	0%	0%	0%
sporthal	1500	m2	50%	50%	100%	100%	100%	75%
	norm	per eenheid						
tennis	13	per netto ha	1,8	1,8	3,6	7,2	1,8	7,2
scouting	1,9	per 100 m2 bvo	0,0	0,0	0,0	5,1	5,1	2,6
kantoor met baliefunctie	2,7	per 100 m2 bvo	36,7	36,7	1,8	0,0	0,0	0,0
sporthal	1,9	per 100 m2 bvo	14,3	14,3	28,5	28,5	28,5	21,4
PARKEERBEHOEFTE			53	53	34	41	35	31

Huidige parkeerbehoefte, gebaseerd op gegevens uit ASVV2012

Het parkeren bij de in de tabel genoemde functies levert opgeteld een parkeerbehoefte op van 53 plaatsen.

In de Vijverlaan zijn verder ook nog 32 openbare haaksparkerplaatsen beschikbaar nabij het plangebied. Deze parkeerplaatsen worden, doordat de parkeerplaatsen vanaf de Vijverlaan niet direct zichtbaar zijn en enkel via de Vijverlaan te bereiken zijn, in de praktijk hoofdzakelijk gebruikt door bewoners en bezoekers van de aan de Vijverlaan gelegen woningen. In totaliteit betreft het circa 85 openbare parkeerplaatsen.

2.1.4 Groen en water

Het plangebied heeft een groen karakter. Aan alle zijden van het plangebied zijn groenvoorzieningen aanwezig met veel bomen.

2.2 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit de realisatie van een zorgvilla ter plaatse van de sporthal Apolohal aan de Europalaan. De sporthal wordt gesloopt om de ontwikkeling mogelijk te maken. De zorgvilla is een kleinschalig wooncomplex met levensloopbestendige appartementen. De zorgvilla krijgt een huiselijke sfeer met gemeenschappelijke ruimtes en een gemeenschappelijk keuken waar dagelijks maaltijden worden bereid en er wordt de benodigde zorg geboden. Om de dag zal er een leverancier met een klein busje komen om de zorgvilla te bevoorraden.

In de zorgvilla worden maximaal 24 appartementen gerealiseerd en twee korte dagvoorzieningen. De zorgvilla voorziet in een vraag naar seniorenwoningen in een luxer segment, waarbij de scheiding van wonen en zorg uitgangspunt is.

De zorgvilla wordt ter plaatse van de huidige sporthal gebouwd. Het pand zal bestaan uit drie bouwlagen en wordt niet hoger dan 11 meter. Ten noorden van het gebouw wordt een fietsenstalling gerealiseerd.

De groenvoorzieningen rondom de bebouwing blijven grotendeels gehandhaafd. In de noordwest hoek van het plangebied wordt een drietal bomen gekapt om ruimte te bieden aan de bebouwing en ten behoeve van de verkeervoorzieningen. Elders op het terrein worden drie nieuwe bomen aangeplant.



Voorlopig ontwerp (Bureau 070, 29 november 2013)

Op het eigen terrein wordt aan de westzijde van het complex een parkeerterrein (14 parkeerplaatsen) gerealiseerd. Dit parkeerterrein wordt bereikbaar via een nieuw aan te leggen uitrit.

Deze uitrit sluit aan op de Europalaan ter hoogte van de bestaande uitrit naar het scoutingterrein. Door herinrichting van de openbare ruimte aan de zuidzijde van het plangebied worden nog eens 21 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze openbaar toegankelijke parkeerplaatsen zijn allemaal te bereiken via de bestaande uitrit die gelegen is tussen het kantoorgebouw van ZuidZorg en het nieuwe appartementencomplex.

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Om de realisatie van de zorgvilla mogelijk te maken is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in combinatie met zorgvoorzieningen en gemeenschappelijke ruimten. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het gebouw is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hier zijn naast tuinen, erven en verhardingen ook erkers, balkons en luifels toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' is een aanduiding voor bijgebouwen opgenomen. Binnen deze aanduiding is, naast de vergunningvrije bijgebouwen, maximaal 20 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Aan de westzijde van het gebouw en in de strook langs de Rietlaan is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn naast verkeersvoorzieningen ook groenvoorzieningen en parkeren mogelijk.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

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. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met de centrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), 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. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen.

De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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 leefmilieus en voor een kennisinnovatieve 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 de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het stedelijk concentratiegebied. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij dergelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. 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 in 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.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte grotendeels aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied mogelijk.

3.2.3 Regionaal Woningbouwprogramma 2013-2023

Het Regionaal Woningbouwprogramma is vastgesteld op 17 december 2009. Uitgangspunt is een flexibel en realistisch programma. Geen statisch programma waarbij na 5 of 10 jaar gekeken wordt hoe het ermee staat, maar een programma dat aangepast wordt als daar aanleiding voor is en dat met de tijd meegaat.

Op 27 november 2013 is de woningbouwopgave voor de periode 2013 – 2023 opnieuw vastgesteld. Ook de afspraken voor Son en Breugel zijn daarin opgenomen. Zie onderstaand overzicht.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2013-2023					
Poho/RRO Zuidoost-Brabant, november 2013					
Gemeente	huidige afspraken 2012 t/m 2021	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2013	prognose woningvoorraad per 1-1-2023 (prognose 2011)	Ruimte voor Ruimte, extramu- ralisatie	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2013-2023 (10jrs periode)
Best	2.779	11.815	13.515		2.776
Eindhoven	4.033	99.964	108.425		3.219
Geldrop-Mierlo	1.504	17.129	18.425		1.555
Helmond	4.742	38.522	43.305		4.783
Nuenen	1.398	9.872	10.550		1.431
Son en Breugel	1.842	6.787	6.965		1.678
Valkenswaard	1.130	13.935	15.110		1.175
Veldhoven	3.155	18.980	20.980		3.114
Waalre	836	7.303	7.505		742
Subregio Eindhoven-Helmond	21.419	224.307	244.780	0	20.473

Regionale woningbouwafspraken 2013-2023 (bron: Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant)

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 winkelvoorzieningen, 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 gebouwd wordt binnen de bebouwde kommen op inbreidings- en herontwikkeling locaties 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 sterke waarde van de natuur in Son en Breugel wordt 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.

Voldoende parkeerplaatsen zijn van essentieel belang voor het centrum van Son. Het aantal parkeerplaatsen in het centrum van Son wordt niet verminderd.

3.3.2 Structuurvisie Son en Breugel

De gemeente heeft de 'Structuurvisie Son en Breugel een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030' opgesteld. De Structuurvisie heeft als ontwerp ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2014 vastgesteld. In de 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 het centrumgebied. 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 meer rustige woonwijken.



Uitsnede Structuurvisie Son en Breugel met in blauw de ligging van het plangebied

Het plangebied zelf is genoemd als ontwikkelingslocatie voor 24 dure huurwoningen/zorgappartementen.

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 is in de woonvisie verder uitgewerkt en concreet gemaakt. Als gevolg van de huidige (2012) 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.

Conclusies die getrokken worden voor het nieuwe woonbeleid met betrekking tot wonen en zorg zijn dat in de gemeente sprake moet zijn van een goed aanbod van wonen, welzijn en zorg voor mensen met een zorgbehoefte en/of beperking zodat zij (langer) zelfstandig in de eigen omgeving kunnen blijven wonen. De behoefte aan zorgwoningen in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe.

3.3.4 Groenbeleidsplan 2013

De gemeente Son en Breugel is een groene gemeente en wil zich dan ook als zodanig profileren. Het uiterlijk van de gemeente wordt sterk bepaald door een ligging in een groene omgeving. Het hoofddoel van het groenbeleidsplan is een samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen voor de gemeente, naar tevredenheid van bewoners en bedrijven met een duurzame groenstructuur. Behoud en waar mogelijk versterking van kwaliteiten voor de toekomst.

In het groenbeleidsplan is aangegeven welke structuren beschermd worden en op welke manier. Het groenbeleid en het bomenbeleid zijn samengevoegd in het groenbeleidsplan dat alle aspecten van het groen behandelt: onderhoud en beheer, aanpassingen en reconstructies, vergunningen en wettelijke verplichtingen ten aanzien van bomen et cetera. Hierbij is aangegeven dat de bestaande uitstraling zoveel mogelijk behouden moet blijven.

3.3.5 Welstandsnota

De welstandsnota 'Mooi Son en Breugel; samen doen!' voor de gemeente Son en Breugel is vastgesteld op 22 december 2011. In deze welstandsnota is het kader voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Son en Breugel neergelegd. Doel van de nota is het behartigen van het publieke belang door de gemeente, waarbij individuele vrijheid van de burgers wordt afgewogen tegen het uiterlijk aanzien van de gemeente. Dit doet de gemeente door middel van:

- minder regels en meer verantwoordelijkheid bij de burger;
- transparante en voor iedereen begrijpbare criteria.

Op de kaart met deelgebieden behorende bij de welstandsnota is aangegeven dat het plangebied onder code C valt. Code C is alleen van toepassing op individuele bouw. Afwijken van de omgeving mag, maar het bouwwerk moet wel op zich zelf voldoen (evenwichtig van opbouw, materialen en kleuren).

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder.

Het plangebied ligt uitsluitend in de zones van 30 km/h-wegen, een onderzoek naar de Wet geluidhinder hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

4.2 Bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNGhandreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking 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 (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Van belang voor het plangebied is het tenniscomplex aan de westzijde van de Europalaan. Voor tennisbanen wordt vanwege de lichthinder een richtafstand van 50 meter gehanteerd. De zorgvilla wordt op circa 45 meter afstand van de tennisbanen gerealiseerd. Door de aanwezigheid van bomen aan beide zijden van de Europalaan zal de lichthinder vanwege de tennisbanen beperkt zijn.

4.3 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming 'Sport' naar 'Wonen'. Door Verhoeven Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.¹ Uit het onderzoek blijkt dat in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetoond. Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan 'Son Midden' is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen voorkomen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

¹ Verhoeven Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek nieuwbouwlocatie Europalaan 2a te Son, B13.5459/Brfrpp-01/CS, 3 december 2013

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer 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 tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende 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' en de 'Regeling niet in betekende mate'. 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 blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het plangebied worden maximaal 24 woningen mogelijk gemaakt. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

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

4.6.2 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015.

Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

4.6.3 Locatiestudie

De locatie aan de Europalaan 2A ligt op een maaiveldniveau van circa 20 m + NAP (AHN2), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van circa 120 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van circa 250 cm onder maaiveld (WebGISviewer De Dommel). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit duinvaaggronden, leemarm en zwak lemig fijn zand (www.bodemdata.nl).

In het plangebied wordt ter plaatse van de bestaande bebouwing een zorgvilla gerealiseerd. In de huidige situatie is ongeveer 1.500 m² bebouwd. In de nieuwe situatie wordt ruim 1.200 m² bebouwd. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

4.6.4 Waterkwantiteit

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Het voorliggend initiatief leidt tot een afname van het verhard oppervlak van circa 300 m². De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool.

4.6.5 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. 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.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd in de bodem.

4.6.6 Overleg met het waterschap

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

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' worden uitgesloten.

4.7.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Croonen Adviseurs heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar aanleiding van de realisering van de zorgvilla aan de Europalaan.² Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) zijn die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Broedvogels

Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij bomen en hoge struiken gerooid worden, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli). In deze periode kunnen broedvogels aanwezig zijn in het plangebied; dit wordt aannemelijk geacht gezien de geschiktheid van de bomen in het gebied. Geadviseerd wordt om rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Zo dient voorafgaand aan het broedseizoen deze vegetatie verwijderd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels hier tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden de te rooien vegetatie in het plangebied gecheckt te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

- 1 De werkzaamheden aan de hoogopgaande vegetatie wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
- 2 Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 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. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen daarom aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daar mee wil omgaan. Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel een archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' (Gemeente Son en Breugel, 2009).

² Croonen Adviseurs, Quickscan flora en fauna Zorgvilla Son, 2 oktober 2013

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.

Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen, aanleggen en slopen, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke ordeningsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' voor de diverse ruimtelijke ingrepen de selectiecriteria opgenomen.

Door middel van ondergrenzen wordt aangegeven voor welke ruimtelijke ingrepen in de bodem wel dan wel geen archeologische vervolgactiviteiten gelden. In de diverse ruimtelijke plannen werkt dit door in de verschillende 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.

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel maakt het plangebied onderdeel uit van een terrein dat is aangemerkt als '*gebied met lage verwachting*'. In deze gebieden gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten.

4.8.2 Cultuurhistorie

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Parkeren

Vervanging van een sporthal in een appartementencomplex leidt tot een wijzigende parkeerbehoefte. Het is in Son en Breugel tot op heden gebruikelijk om bij de berekening van de benodigde parkeerbehoefte de actuele ASVV-publicatie van het CROW toe te passen. Momenteel wordt vereist dat minimaal de minimale normen uit het ASVV2012 worden gebruikt. Er mag rekening worden gehouden met de in het ASVV2012 opgenomen aanwezigheidspercentages van de diverse functies die in de omgeving aanwezig zijn. Er is in dit geval rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages van de nabijgelegen functies, zoals woningen bewoners, woningen bezoekers, sportfuncties binnen, sportfuncties buiten en kantoor/bedrijven. Per wooneenheid (koop / etage / duur) is concreet 1,5 parkeerplaats toegepast (inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers van de bewoners). Son en Breugel is op grond van CBS-gegevens omtrent de stedelijkheidsgraad te categoriseren als een 'weinig stedelijk' gebied. De ligging van het plangebied is te typeren als 'schil centrum'.

Dit sluit aan bij de door de gemeenteraad in mei 2012 vastgestelde begrenzing van het centrum in de 'Centrumvisie Son'. Ook is het uitgangspunt dat de functiewijziging redelijkerwijs niet mag leiden tot het ontstaan van extra parkeerdruk in de openbare ruimte op maatgevend(e) moment(en).

Zowel in de huidige als de toekomstige situatie worden de parkeerplaatsen die direct vanaf de Europalaan te bereiken zijn gebruikt door de aan de Europalaan gelegen functies.

TOEKOMSTIG PROGRAMMA			werkdag	werkdag	werkdag	zaterdag	zaterdag	zondag
	omvang	per eenheid	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
tennis	0,55	netto ha	25%	25%	50%	100%	25%	100%
scouting	270	m2	0%	0%	0%	100%	100%	50%
kantoor met baliefunctie	1360	m2	100%	100%	5%	0%	0%	0%
wonen bewoners	24	wooneenheid	50%	50%	90%	60%	80%	70%
wonen bezoekers	24	wooneenheid	10%	20%	80%	60%	100%	70%
	norm	per eenheid						
tennis	13	per netto ha	1,8	1,8	3,6	7,2	1,8	7,2
scouting	1,9	per 100 m2 bvo	0,0	0,0	0,0	5,1	5,1	2,6
kantoor met baliefunctie	2,7	per 100 m2 bvo	36,7	36,7	1,8	0,0	0,0	0,0
wonen bewoners	1,2	per wooneenheid	14,4	14,4	25,9	17,3	23,0	20,2
wonen bezoekers	0,3	per wooneenheid	0,7	1,4	5,8	4,3	7,2	5,0
PARKEERBEHOEFTE			54	54	37	34	37	35
			werkdag	werkdag	werkdag	zaterdag	zaterdag	zondag
			ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
VERSCHIL IN PARKEERBEHOEFTE			1	2	3	-7	2	4

Toekomstig programma parkeren

De functiewijziging van sporthal naar appartementencomplex leidt tot een beperkte extra parkeerbehoefte overdag van maximaal 4 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie zijn via de Europalaan 67 parkeerplaatsen (14 extra) te bereiken. De 32 parkeerplaatsen aan de Vijverlaan zijn daarnaast ook beschikbaar. Doordat de parkeeromvang sterker groeit dan de parkeervraag, zal door deze ontwikkeling een verlaging van de parkeerdruk ontstaan. De toekomstige parkeersituatie rondom het appartementencomplex is kortom op planologisch verantwoorde wijze voorzien.

4.9.2 Verkeersgeneratie/bereikbaarheid

Vervanging van een sporthal door een appartementencomplex leidt tot een gewijzigde verkeersgeneratie. In het ASVV2012 zijn gegevens over de verkeersgeneratie van diverse functies geïntroduceerd. De beleidskeuze om de minimale normen uit het ASVV2012 te hanteren voor het berekenen van de parkeerbehoefte houdt verband met de verwachte verkeersgeneratie. Uit het ASVV2012 volgt dat een sporthal van 1.500 m2 bvo de potentie heeft per dag zo'n 102 verkeersbewegingen te genereren. Het appartementencomplex genereert naar verwachting zo'n 166 verkeersbewegingen per dag. Deze extra verkeersbewegingen vinden verspreid over de dagen plaats.

De verkeersgroei kan de Europalaan, net als de kruispunten op deze weg, moeiteloos blijven verwerken. Dit plan is kortom niet of nauwelijks van invloed op de lokale bereikbaarheid.

4.9.3 Verkeersveiligheid

Bij de vervanging van de sporthal door een appartementencomplex ontstaan extra verkeersbewegingen. Ter plaatse zal ook een wijziging van de terreinindeling plaatsvinden. De nieuwe uitrit op de Europalaan zorgt voor spreiding van de verkeersbewegingen. Door de haakspaarkeervakken wordt voortaan voorkomen dat auto's worden geparkeerd op het wegvak dat ligt tussen het kantoorgebouw en het appartementencomplex. Dit garandeert voor overige weggebruikers (voetgangers en fietsers) die tevens gebruik maken van dit wegvak een veilige, vrije doorgang.

5 Financiële haalbaarheid

5.1.1 Uitvoerbaarheid

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

5.1.2 Kostenverhaal

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

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

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een zorgvilla te realiseren aan de Europalaan 2A in Son. 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 (SVBP 2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Son Midden'.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende bestemmingsplan.

6.2 Opzet van de planregels

In het kader van de SVBP 2012 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. Per 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 ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

6.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;

- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

6.3.1 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming inritten ten behoeve van parkeren, onoverdekte zwembaden, bijgebouwen ter plaatse van de betreffende aanduiding, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' met een maximum oppervlak van 20 m². Voor het overige mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.3.2 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.

6.3.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen en gemeenschappelijke ruimten, tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, groenvoorzieningen, paden en wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Ook is een bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels opgenomen.

7 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Son Midden; Europalaan 2A' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast doorloopt het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van deze procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.