

**Bestemmingsplan
BUITENGEBIED;
Wolfswinkel ong.**

Gemeente Son en Breugel

Bestemmingsplan

Buitengebied; Wolfswinkel ong.

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Mei 2013

Datum vaststelling:

13 juni 2013

Projectgegevens:

TOE03-0251993-01b

REG03-0251993-01b

TEK03-0251993-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP804BUITENGEBIED-VA01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

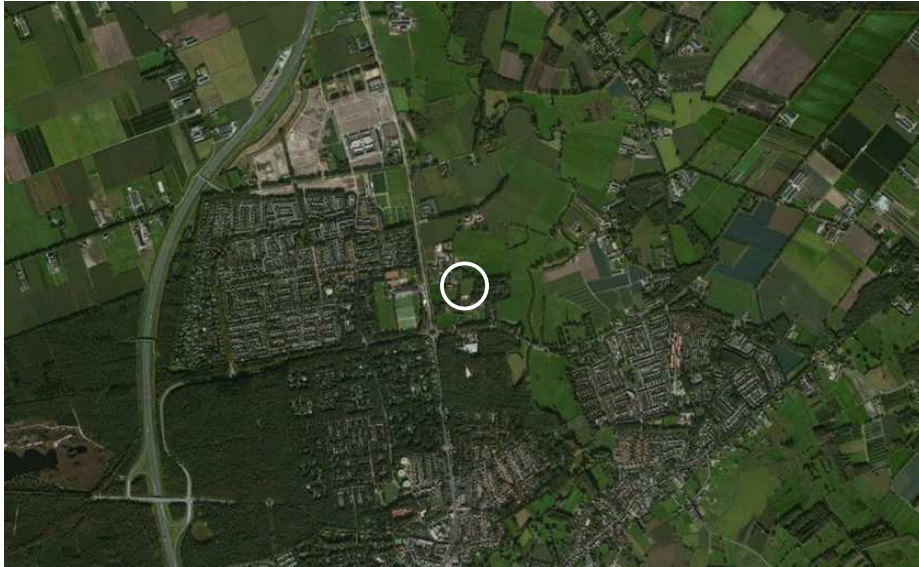
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bebouwingsconcentratie Wolfswinkel	5
2.2	Het initiatief	7
2.3	Ontsluiting en parkeren	7
2.4	Landschappelijke inpassing	7
2.5	Vertaling naar het bestemmingsplan	8
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Conclusie	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	20
4.6	Kabels en leidingen	23
4.7	Water	23
4.8	Flora en fauna	25
4.9	Archeologie	26
4.10	Cultuurhistorische waarden	28
5	Juridische planopzet	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Bestemmingen	30
6	Haalbaarheid	31
6.1	Financieel	31
6.2	Maatschappelijk	31

Bijlagen

1. RBV – Dossier toekenning locatie Sonniusdriehoek, gemeente Son en Breugel, 01 oktober 2012
2. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies, 10 mei 2012
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 04 mei 2012
4. Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 10 mei 2012.
5. Quickscan flora en fauna, Tritium advies, 27 april 2012
6. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Transect, 07 mei 2012
7. Randvoorwaarden voor behoud archeologische waarden, Transect, 21 juni 2012



Ligging plangebied binnen Son en Breugel (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: BING maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om een agrarisch perceel op de Wolfswinkel te Son en Breugel te herontwikkelen. Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van één woonboerderij op een ruimte-voor-ruimte kavel. Deze ontwikkeling past echter niet in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Son en Breugel". Het initiatief is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend initiatief is gelegen ten noorden van de kern Son en ten oosten van de woonwijk 'De Gentiaan'. De locatie is gesitueerd aan de Wolfswinkel en is kadastraal bekend onder de gemeente Son en Breugel, sectie G, perceel 250. En heeft een oppervlakte van circa 6.250 m². Ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn agrarische percelen gelegen welke de begrenzing van het plangebied vormen. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de Wolfswinkel die als ontsluitingsweg van het gebied Wolfswinkel fungeert. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de begrenzing gevormd door de begraafplaats Wolfswinkel.

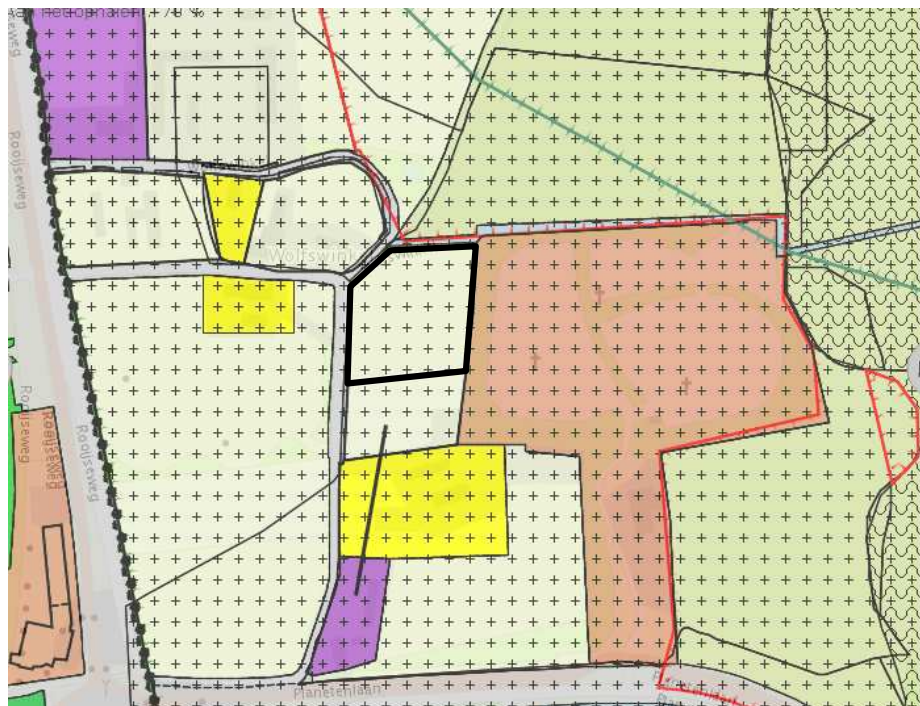
De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel op 28 april 2011.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en bijbehorende nevenactiviteiten, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik en doeleinden van openbaar nut. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is eveneens het behoud van openheid van het landschap alsmede de realisatie/behoud van erfbeplanting opgenomen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is uitsluitend de realisatie van agrarische bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende kassen, één bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf, toegestaan, mits een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen.

**Best.hoofdgroepen**

- agrarisch
- agrarisch m. wrd.
- bedrijf
- maatschappelijk
- verkeer
- water
- wonen

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- waarde
- onbekend

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone
- WRO-zone
- reconstructiewetzone
- overig

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-beschermingszone natte natuurschap' en 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen alsmede de aanduiding 'vrijwaringszone-radar' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied - overig'.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één woonboerderij. Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch'. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.



Visie Wolfswinkel
(Bron: integrale visie bebouwingsconcentraties naar ruimte voor ruimte kavels voor Wolfswinkel, gemeente Son en Breugel)

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 Bebouwingsconcentratie Wolfswinkel

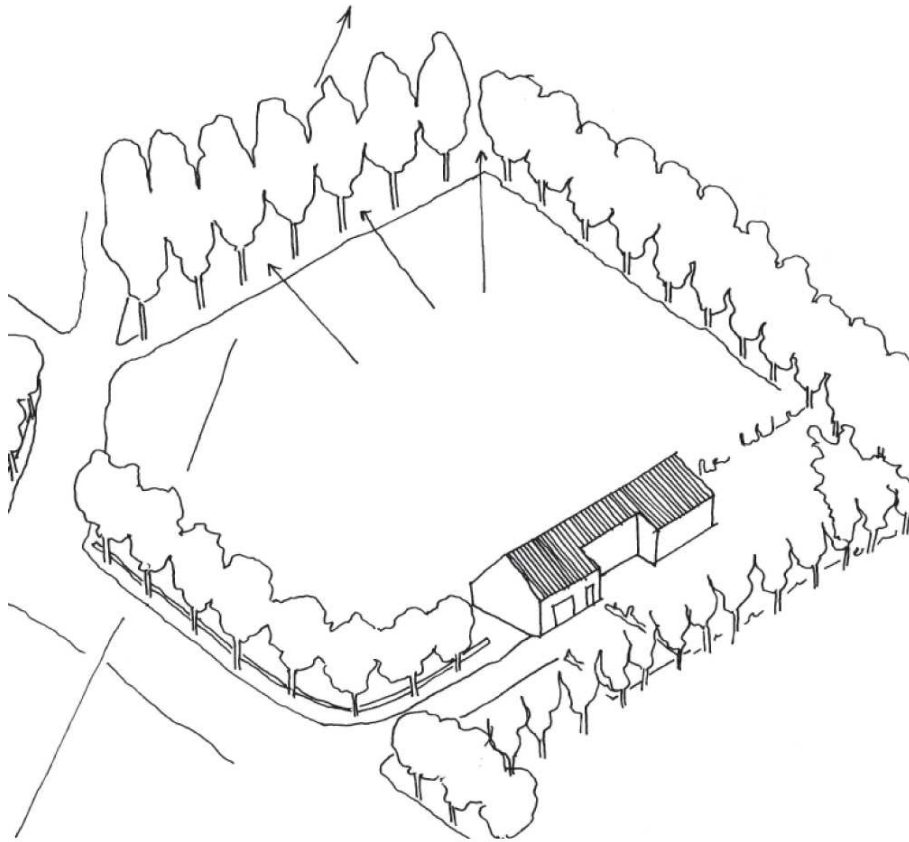
Voor het gebied Wolfswinkel wordt ingezet op behoud en versterking van het karakter en de huidige kwaliteiten van het gebied. Belang wordt gehecht aan het bewaken van de scheiding tussen de groeiende kern van Son en Breugel en Wolfswinkel. Hierbij wordt (grootschalige) woningbouw niet wenselijk geacht.

De openheid van het gebied dient behouden te worden en opnieuw te worden gecreëerd op plaatsen waar verdichting heeft plaatsgevonden. Dit is mogelijk door het verwijderen of verplaatsen van boomkwekerijen in het gebied. De boomkwekerij aan de noordkant kan behouden blijven. Deze ligt binnen een bouwcluster en wordt hierdoor als onderdeel van de eenheid beschouwd. Aandacht zal besteed moeten worden aan de landschappelijke inpassing door randen te beplanten met hagen.

De natuurwaarden in en rondom het Dommeldal zijn belangrijke kwaliteiten in het gebied. De open hoger gelegen akkers dienen, voor het behoud van de cultuurhistorische waarden, open gehouden te worden. Deze akkers dienen landschappelijk versterkt te worden door randen en wegen te beplanten met populieren of eiken langs de lanen.

In de huidige situatie zijn veel woningen en erven omgeven door uitheemse beplanting. Dit past niet bij de karakteristiek van het beekdal. Deze plekken dienen beter beleefbaar gemaakt te worden. Aansluiting op de karakteristiek van het gebied wordt gecreëerd wanneer de plekken meer open worden en beplanting wordt verwijderd. Ten behoeve van de privacy van bewoners dient bestaande uitheemse beplanting zoals laurier en coniferen vervangen te worden door meidoorn, els, wilg en/of populier.

Bij intensivering van het gebied zijn op twee locaties mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw, waaronder het voorliggend initiatief. De linten Waterhoef en Wolfswinkel worden aangezet door middel van nieuwe langgevelboerderijen. Deze nieuwbouw versterkt de oude linten en creëert nieuwe knopen bij de huidige boerderijen. De entrees naar het achterliggende Dommeldal worden hiermee benadrukt. Wenselijk is de boerderijen zodanig te positioneren dat uitzichten op het Dommeldal mogelijk blijven. De typologie van de bebouwing dient aan te sluiten bij de huidige langgevelboerderijen.



Impressie nieuw te realiseren woonboerderij & huidige situatie
(Bron: integrale visie bebouwingsconcentraties naar ruimte voor ruimte kavels voor Wolfswinkel, gemeente Son en Breugel)

2.2 Het initiatief

Voorliggend plan betreft de bouw van één woonboerderij zonder bijgebouwen op een perceel aan de Wolfswinkel te Son en Breugel. De situering van de woning is gebaseerd op de minimale afstand tot de bestaande (agrarische) bedrijven in de directe omgeving. De woning met een maximale inhoud van 1.200 m³ wordt geprojecteerd op een minimale afstand van 28 meter uit de rand van de weg en op minimaal 10 meter afstand vanaf de zuidelijke perceelsgrens. De voorgevel van de woning wordt georiënteerd op de weg. De woning sluit qua karakteristiek van de bebouwing aan op de omringende woningen in de directe omgeving.

De vrijstaande woonboerderij heeft aan de noordzijde een goothoogte van maximaal 3,5 meter en aan de zuidzijde bedraagt de goothoogte maximaal 6 meter met een nokhoogte van maximaal 10 meter. De woning wordt uitgevoerd met een zadeldak of met een gewelfde kap met een dakhelling tussen de 40 en 55 graden. De woonboerderij wordt opgetrokken uit natuurlijke materialen. Voor de gevels wordt hout, riet of baksteen gebruikt en als dakbedekking worden keramische dakpannen, riet of houten shingles gebruikt.

2.3 Ontsluiting en parkeren

De woning wordt direct ontsloten op de Wolfswinkel. Hiertoe wordt een nieuwe oprit gerealiseerd met een maximale breedte van 3,0 meter. De Wolfswinkel wordt aan de ene zijde ontsloten op de Planetenlaan en aan de andere zijde op de Rooijseweg. Dit zijn beide de doorgaande wegen richting Lieshout en Nijnsel. Met de realisatie van één woning zal geen noemenswaardige verkeerstoeiname optreden. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgevangen, zodat er ook geen hinder naar het rondomliggend gebied plaatsvindt.

2.4 Landschappelijke inpassing

De ten noorden van de te projecteren woning gelegen grond moet in gebruik blijven als weidegrond. Deze weidegrond zal met een smalle tuinstrook van 3 meter de overgang vinden naar de woonboerderij. Om het landelijke karakter van het gebied te versterken zullen de bestaande elzen grotendeels behouden blijven en daar waar nodig worden herplant.

De beplanting op het erf past bij het landelijk karakter van het gebied en is zoveel mogelijk met inheemse en streekeigen soorten. De voortuin biedt doorzichten op de weide en het Dommeldal terwijl de achtertuin beschut ligt tussen het ten zuiden gelegen perceel van een hoveniersbedrijf en het groene decor aan de oostzijde van de begraafplaats.

2.5 Vertaling naar het bestemmingsplan

Aangezien er nog geen concreet bouwplan is opgesteld ten behoeve van het voorliggend initiatief, biedt het opgestelde bestemmingsplan daarom voldoende flexibiliteit voor een verdere uitwerking van het plangebied. In totaal zijn binnen het plangebied twee bestemmingen toegewezen, 'Wonen' en 'Agrarisch'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of Bed & Breakfast en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij dient het hoofdgebouw te voldoen aan de onderstaande kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de inhoud van een woning mag maximaal 1.200 m³ bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de dakhelling dient minimaal 20° en maximaal 65° te zijn.
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden, behoud van openheid, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting een en ander gecombineerd met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsofsluitingen en sloten.

3 Beleidskader

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

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld, waarna deze op 1 januari 2011 in werking is getreden. 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. Het voorliggend initiatief is opgenomen in de 'structurenkaart' van de SVR als onderdeel van de 'Groenblauwe mantel'.

Groenblauwe mantel

Op de 'Structurenkaart' van de SVR ligt het plangebied in zijn geheel binnen de 'Groenblauwe mantel'. De mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.

Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn beperkt. In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst.

Gebiedspaspoort 'De Meierij'

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in De Meierij. De Meierij wordt gekenmerkt als een kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren. De Meierij maakt onderdeel uit van het dekzandplateau en bestaat uit verschillende dekzandruggen, afgewisseld door dekzandvlaktes. In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden. Door de grote variatie in het landschap kent het gebied ook een grote biodiversiteit. Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen. Verspreid door de Meierij liggen grote, rationeel ingerichte en ontsloten landbouwenclaves, met enerzijds grondgebonden veehouderij en anderzijds akkerbouw met maïs. Het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant moet versterkt worden en er moeten mogelijkheden voor nieuwe landschapskwaliteit in de jonge ontginningslandschappen geboden worden.

3.1.2 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 op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1). De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

Het plangebied is gelegen in de 'groenblauwe mantel'. De verordening stelt voorwaarden ter bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel (artikel 6.3). Bepaald is dat een bestemmingsplan sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Tevens is aangegeven dat de toelichting een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Het gehele plangebied is in de kaart Natuur en Landschap aangeduid als 'attentiegebied ehs' (artikel 4.4). Dit zijn gebieden gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Het plangebied ligt binnen een cultuurhistorisch vlak (artikel 7.4). Opgenomen is dat een plan regels dient te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het te onderscheiden gebied. Tenslotte ligt het plangebied in het nationale landschap het Groene Woud (artikel 7.7).

In de artikelen 11.2 en 11.3 zijn regels voor ruimte-voor-ruimtekavels opgenomen. Zo moet een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen verzekerd zijn en mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast gelden (voorlopig) de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006.

3.1.3 Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006

Op 20 december 2005 is de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

In beginsel mag een ruimte voor ruimtewoning door agrariërs worden gebouwd, indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden. Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Binnen de gemeente Son en Breugel vindt in het kader van de RBV voor de locatieontwikkeling Sonniusdriehoek de sloop van 10.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing plaats. In de bijlage is de desbetreffende RBV-dossiertoekenning toegevoegd. Op basis hiervan zijn in totaal tien ruimte-voor-ruimte bouwtitels gereserveerd. Per 1 oktober 2012 was hiervan reeds een ruimte-voor-ruimte kavel gerealiseerd aan de Planetenlaan 1. In overleg met de gemeente Son en Breugel is één van de overige ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangesproken voor het planvoornemen aan de Wolfswinkel. Deze ruimte-voor-ruimte bouwtitel is reeds aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (ORR).

Derhalve is voldaan aan de voorwaarden behorend tot deze beleidsregel.

3.1.4 Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn de Verordening ruimte en de Structuurvisie almede de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstvisie Son en Breugel

De toekomstvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel op 21 juni 2012. In deze toekomstvisie staan de ambities en doelen van de gemeente en worden handvatten gegeven met behulp waarvan in de komende twee decennia beleidskeuzes gemaakt worden. De ambities van de gemeente Son en Breugel voor de periode 2012-2030 zijn vertaald naar een achttal onderwerpen:

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.

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 zeer actieve mantelzorgers en een rijke variatie aan evenementen.

De groene identiteit

De sterke waarde van de omringende natuur wordt bewaakt en wordt waar mogelijk versterkt. Onderhoud van de natuurgebieden geschiedt op duurzame wijze met aandacht voor de biodiversiteit en de cultuurhistorische waarden van de gebieden. Het groene buitengebied behoudt hierbij haar kleinschalige karakter.

Duurzaamheid

Het groene karakter van Son en Breugel wordt de komende decennia versterkt door in te zetten op duurzaamheid. Aan de ene kant een duurzame samenleving. Aan de andere kant krijgen duurzaam energiebeleid, afval/materiaalbeleid en biodiversiteit ook in Son en Breugel handen en voeten.

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.

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.

Bestuur

Gekozen wordt voor een hechte en vergaande samenwerking met de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo. Dit waarborgt een goede dienstverlening aan de individuele burgers en bevordert de kwaliteit van het cultuurhistorische waardevolle groene middegebied en leefbaarheid van de dorpsgemeenschappen en de sociaaleconomische structuur.

Financiën

Son en Breugel is in financieel opzicht een solide gemeente die op eigen benen staat. Een sluitende exploitatie en een sterk weerstandsvermogen staan hiervoor borg. De beheersing van de lokale lastendruk is belangrijk. Uitgangspunt is dat het gewenste voorzieningenniveau bepalend zal zijn voor de inzet van middelen. Het basisprincipe is samenhang en betrokkenheid.

3.2.2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

In deze welstandsnota, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2011, is het kader voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Son en Breugel neergelegd. Het doel van deze 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. In deze nota zijn de ruimtelijke kwaliteitscriteria geformuleerd. Deze zijn maatgevend voor de gemeentelijke welstandsbeoordeling in het kader van de Woningwet en de Wabo. Voor de gebieden waar op welstand wordt getoetst bieden deze criteria een objectief en beleidsmatig kader voor de besluitvorming door het college van B&W. In deze nota wordt gewerkt met de ruimtelijke kwaliteitscyclus. Hiervoor is gekozen omdat een te bebouwen gebied en/of een bouwwerk een proces doormaakt als aangegeven in de cyclus, derhalve is het logisch dat de ruimtelijke kwaliteitseisen hierbij aansluiten. De verschillende fasen vereisen elk een eigen manier van beleid c.q. aanpak en bestaan uit 3 fasen, te weten:

Ontwikkeld gebied (fase 1)

Aan het begin van de ontwikkeling van een bepaald gebied wordt naar behoefte een eenvoudig of uitgebreid beeldkwaliteitsplan gemaakt om aan te geven aan welke ruimtelijke kwaliteitseisen het gebied moet gaan voldoen. Dat zijn dan de geldende "welstandseisen", waaraan getoetst wordt. Is zo'n gebied volgebouwd dan wordt het beheergebied (fase 2) en gaan die daarvoor bestemde regels uit de regelmatrix gelden.

Beheergebied (fase 2)

Dit zijn alle gebieden die geen beeldkwaliteitsplan meer nodig hebben. Er zijn slechts een beperkt aantal algemene regels waaraan voldaan c.q. getoetst hoeft te worden. Doel is om met weinig regels toch de bestaande ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van een bepaald gebied te behouden dan wel te versterken. Daar voor is een sterk architectonisch ontwerp van de ontwerper nodig en meedenkend vermogen van de ambtelijk toetser. Samen bepaalt men dan de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp. De regels zijn kaders waarbinnen de ontwerper in feite zijn gang kan gaan. Ze maken iets mogelijk in plaats van iets te verbieden.

Aandachtsgebied (fase 3)

Deze gebieden liggen vooraf niet vast. De gemeente maakt een keuze of een gebied ontwikkelgebied wordt of beheergebied blijft. De bebouwingsconcentratie Wolfswinkel behoort tot deze fase.

3.2.3 Integrale visie bebouwingsconcentraties

In januari 2010 is de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' vastgesteld door de Raad van Son en Breugel. Uitgangspunt voor deze integrale gebiedsvisie is de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De gebieden Wolfswinkel, 't Keske en Driehoek van de gemeente Son en Breugel worden beschouwd als bebouwingsconcentratie, waarvoor een gebiedsgerichte, integrale visie is opgesteld. Daarnaast worden eventuele knelpunten in de bebouwingsconcentraties meegenomen. Het aandragen van een oplossingsrichting voor knelpunten en het bieden van mogelijkheden voor vestiging van nieuwe economische functies binnen bestaande bebouwing leidt tot een duurzaam beheer en versterking van de gebiedskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel.

Voor het gebied Wolfswinkel wordt ingezet op behoud en versterking van het karakter en de huidige kwaliteiten van het gebied. Belang wordt gehecht aan het bewaken van de scheiding tussen de groeiende kern van Son en Breugel en Wolfswinkel. Hierbij wordt (grootschalige) woningbouw niet wenselijk geacht. Bij intensivering van het gebied zijn slechts op twee locaties mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw, waarvan één het voorliggend initiatief betreft. De linten Waterhoef en Wolfswinkel worden aangezet door middel van nieuwe langgevelboerderijen. Deze nieuwbouw versterkt de oude linten en creëert nieuwe knopen bij de huidige boerderijen. De entrees naar het achterliggende Dommeldal worden hiermee benadrukt

De visie en uitgangspunten uit de 'integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' vormen de basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking en inrichting van het planvoornemen.

3.3 Conclusie

Het bebouwingcluster Wolfswinkel is door de gemeenteraad aangewezen als bebouwingsconcentratie, waarbinnen toevoeging van nieuwe bebouwing mogelijk is, mits voldaan wordt aan eisen volgens het provinciale beleid. Hierbij is de exacte locatie van het voorliggend initiatief benoemd als een mogelijke ontwikkellocatie.

In de 'integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' zijn de uitgangspunten benoemd voor de verdere stedenbouwkundige inpassing. Door middel van een goede landschappelijke en architectonische inpassing wordt eveneens voldaan aan de in het provinciaal beleid daarvoor opgestelde regels. Naast de landschappelijke inpassing op perceelsniveau wordt primair extra geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Hiervoor zijn mogelijkheden op diverse schaalniveaus: de bebouwingsconcentratie Wolfswinkel, de omgeving van de bebouwingsconcentratie en het provinciale niveau (via artikel 11.4 uit de Verordening Ruimte).

De extra investering in landschappelijke kwaliteit ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is verzekerd door de initiatiefnemer en door de landschappelijke inpassing op perceelsniveau zelf en, indien noodzakelijk, aanvullend via een kwaliteitsinvestering.

Op grond van het voorgaande kan samenvattend geconcludeerd worden met betrekking tot de locatie dat de voorgestane ontwikkeling, zoals die hier is opgenomen, past binnen de provinciale kaders alsmede het gemeentelijk beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Tritium Advies is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 10 mei 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de grond een lichte verontreiniging met kobalt is aangetoond. Daarnaast is in het grondwater een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

De lichte verontreinigingen met kobalt in de grond en met barium in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. Dergelijke diffuse lichte verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in de regio, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentraties). Derhalve wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht. Verder zijn de resultaten in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet verdacht is.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging en het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing, die over het algemeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereisen. Indien meer dan 50m³ verontreinigde grond wordt ontgraven, geldt hiervoor een meldingsplicht bij het bevoegde gezag inzake de Wet bodembescherming, i.c. de Provincie Noord-Brabant.

Conclusie

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

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Wolfswinkel, Rooijseweg en Planetenlaan. Door Tritium Advies is hiertoe een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. De rapportage, d.d. 04 mei 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Voor de wegen Wolfswinkel, Rooijseweg en Planetenlaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. De Wet geluidhinder legt hierdoor geen beperkingen op aan het bouwplan.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde. In het kader van de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen dient alsnog een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Conclusie

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

4.4 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 (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen en ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen bevinden.

De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft het LPG-tankstation aan de Brabantlaan 1, gesitueerd in de wijk 'De Gentiaan'. Het vulpunt van het LPG-tankstation heeft een risicocontour van 45 meter, het LPG-reservoir zelf heeft een risicocontour van 25 meter en de LPG-afleverinstallatie heeft een risicocontour van 15 meter. Het tankstation is gelegen op een afstand van circa 800 meter van het projectgebied en vormt zodoende geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

Conclusie

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

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

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

4.5.1 Agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwervingsgebieden. De gemeente heeft op basis van de Wgv de mogelijkheid om eigen geurbeleid vast te stellen en af te wijken van de standaardnormen die in de Wgv staan. Tot dit doel heeft het college van burgemeester en wethouders op 30 oktober 2008 de 'verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld.

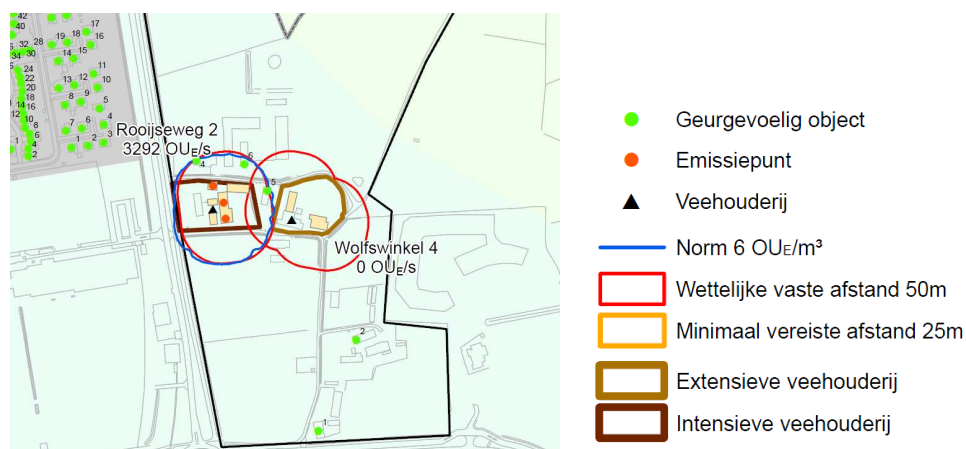
Het initiatief aan de Wolfswinkel is gesitueerd in de nabijheid van een tweetal agrarische veehouderijen aan respectievelijk de Rooijseweg 2 en de Wolfswinkel 4. Om te beoordelen of de geurhinder vanwege deze veehouderijen een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de gemeentelijke 'verordening geurhinder en veehouderij'. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderijen en anderzijds de initiatiefnemer. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De initiatiefnemer heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

In de verordening 'geurhinder en veehouderij' is de achtergrondbelasting (de geurbelasting als gevolg van de diverse veehouderijen in de omgeving) bepaald. Het voorliggend initiatief behoort tot categorie B en betreft een locatie gesitueerd in het buitengebied van Son. In gebied B als omschreven in artikel 3 van de verordening, gelden de volgende andere waarden en afstanden:

- Op grond van artikel 6, lid 1 van de Wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een binnen het gebied gelegen geurgevoelig object 6 ouE/m³ zover het geurgevoelige objecten betreft gelegen in het buitengebied;
- Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object in de bebouwde kom minimaal 50 meter.

Op de onderstaande uitsnede van de geurhinderkaart van het plangebied Wolfswinkel is zichtbaar dat de geurcontour van het veehouderijbedrijf aan de Wolfswinkel 4 deels over het plangebied is gesitueerd. Tot dit doel is het voorziene geurgevoelig object, in de vorm van één woonboerderij, gesitueerd buiten de vaste wettelijke geuremissiefactor van 50 meter. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Eveneens houdt dit in dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad door de ontwikkeling op de locatie en de mogelijkheden van de veehouderijen.



Geurhindercontourenkaart plangebied Wolfswinkel (SRE Milieudienst, mei 2011)

4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs een hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het bebouwingscluster Wolfswinkel alsmede de directe omgeving behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstand tot het omgevingstype 'gemengd gebied' kan met één afstandstap gereduceerd worden, zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich aan de Wolfswinkel een plantenkwekerij. Voor (planten)kwekerijen en boomgaarden gelden geen wettelijke bepalingen ten aanzien van de minimaal aan te houden afstand in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Ook in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden opgenomen. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is, in overleg met de gemeente Son en Breugel, milieucategorie 2 gehanteerd als maatbepalend voor de plantenkwekerij. Hiertoe is besloten omdat deze milieucategorie overeenkomt met de zonering behorend tot kassen met én zonder gasverwarming alsmede voor hoveniersbedrijven kleiner dan 500 m² zijn.

Hierbij geldt een indicatieve richtafstand van 10 meter bij het omgevingstype 'gemengd' gebied voor de huidige toegestane activiteiten op basis van geluid. Derhalve is, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, bij het voorliggend initiatief een minimale afstand van 10 meter aangehouden tussen de plantenkwekerij en de woonboerderij. Hierbij is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning (en bijbehorende tuinen) gegarandeerd en zijn eventuele beperkingen voor de bedrijfsvoering van de kwekerij voorkomen.

4.5.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

4.6 Kabels en leidingen

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

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in mei 2012 navolgende watertoets opgesteld.

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone 'natte natuurparels en een attentiegebied van de keur. Er mogen in deze gebieden of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de hydrologische situatie tot gevolg hebben. Er wordt hierbij minimaal gestreefd naar een hydrologische standstill van de verdroging en maximaal naar volledig herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties.

Ingrepen binnen deze gebieden zijn slechts toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met, of gericht zijn op, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden en specifieke doelstellingen. Dit wordt geregeld via de provinciale Verordening waterhuishouding, waterschapskeuren en bestemmingsplannen.

Ter bescherming en waarborging van de bovenstaande uitgangspunten is zowel op de verbeelding als in de regels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' opgenomen.

4.7.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de ontwikkelingslocatie aan de Wolfswinkel braakliggend en bevindt er zich geen verhard oppervlak binnen de planbegrenzing. De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 13,5 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-60 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 200-250 cm onder maaiveld (Watertoetsviewer De Dommel).

De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand, welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge zwarte en-keerdgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat geschikt is voor infiltratie in de bodem. Tot slot is aan de oostzijde van het plangebied een greppel/droge sloot aanwezig en als noordelijke begrenzing van het terrein een tertiaire zijwatergang, in de vorm van een perceelsloot.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één woonboerderij zonder bijgebouwen. Aangezien er nog geen concreet bouwplan aanwezig is, is de benodigde ontwateringsdiepte onbekend. Vanwege de potentiële archeologische waarden op deze locatie is echter wel reeds besloten om de verstoringsdiepte van 40cm onder maaiveld niet te overschrijden. Indien noodzakelijk wordt hiertoe het maaiveld plaatselijk opgehoogd. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)*	Toekomstige situatie (m²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	225
Terreinverharding	0	325
Onverhard terrein	6.250	5.700
Totaal	6.250	6250

*indicatieve maatvoering

4.7.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 550 m² tot gevolg hebben. Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als

bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient het plan-gebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergings-capaciteit van 26 m³ te beschikken. Voor een neerslagsituatie die eens per honderd jaar voor kan komen is een inhoud van 35 m³ benodigd.

Bij een herinrichting of vitalisering van het landelijk gebied wordt maximaal ingezet op het vasthouden en bergen van hemelwater op het eigen terrein. De benodigde berging van het hemelwater kan binnen het perceel volledig door middel van infiltratie plaatsvinden. Hierbij is gekozen om de benodigde berging middels een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren, met een oppervlakte van circa 75 m² voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Indien wenselijk kan de infiltratievoorziening gedimensioneerd worden op een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voorkomt of te worden voorzien van een noodoverloop. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap De Dommel en de gemeente Son en Breugel, nader bepaald.

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

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. De aan- en opmerkingen uit het wateradvies, d.d. 23 november 2012 zijn, indien van toepassing, verwerkt in deze waterparagraaf.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Door Tritium Advies is hiertoe een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 27 april 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Uit deze quick scan blijkt dat in het onderzoeksgebied mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voorkomen voor die staan vermeld op Flora en Faunalijs 1. Voor deze soorten van geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen en is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Daarnaast is het mogelijk dat de in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten vermeld staan op Flora en Faunalijs 3. De vogelsoorten op deze lijst zijn feitelijk ontheffingsplichtig.

Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op Flora en Faunalijs 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes.

De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woning veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna. De aanbevelingen ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen. De werkzaamheden voor de realisatie van de woning zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

4.9 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Door Transect is hiertoe een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek verricht. De rapportage, d.d. 7 mei 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge waarde kent voor de aanwezigheid van vindplaatsen uit de periode Mesolithicum – Late-Middeleeuwen. Binnen dit kader dient te worden opgemerkt dat op een afstand van 50 m ten noorden van het plangebied sporen van nederzetting aanwezig zijn uit de Late Middeleeuwen. De te verwachten resten in het plangebied kunnen zeker betrekking

hebben op dit complex, maar kunnen ook betrekking hebben op andere, bijvoorbeeld een grafveld of op vroegere perioden.

Op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat het plangebied vanaf de Late Middeleeuwen onbebouwd is geweest en in gebruik is als grasland. Voor de Nieuwe tijd bestaat daarom een lage archeologische verwachting op het aantreffen van (nederzettingen)resten. In de ondergrond van het plangebied ligt een dekzandrug (duin). In de top van de rug heeft zich gedurende het Holoceen een podzolbodem kunnen ontwikkelen, met daarbovenop een esdek. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de oorspronkelijke bodemopbouw beperkt is aangetast. In drie boringen zijn nog restanten van de oorspronkelijke bodemopbouw waargenomen. In twee andere boringen is onder een grotendeels intact esdek ongeroerd dekzand aanwezig.

Concluderend geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen voor de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen. Deze verwachting is met name gebaseerd op de aanwezigheid van een zodanig intacte ondergrond, dat grondsporen (indien aanwezig) in ieder geval nog te herkennen zouden zijn. Voor het Mesolithicum kan de verwachting worden bijgesteld naar laag, aangezien vindplaatsen uit deze periode – indien aanwezig - vermoedelijk zullen zijn aangetast.

Aanbevelingen

De kans dat zich in het plangebied een archeologische vindplaats bevindt, is groot. Mochten in het onderzochte gebied bodemingrepen dieper dan 30 cm worden gepland en de oorspronkelijke bodem is daarbij niet te behouden, dan wordt geadviseerd aanvullend (karterend) archeologisch onderzoek uit te voeren. Als alternatief voor een dergelijk onderzoek is voorgesteld om de bouw onder een aantal voorwaarden te realiseren, waardoor het archeologisch niveau niet of nauwelijks wordt verstoord, te weten:

- Voor de aanleg van de bouwput wordt een marge aangehouden van minimaal 20 cm tussen de top van het dekzand (i.e. het archeologisch niveau) en de bodem van de bouwput.
- De ontgravingwerkzaamheden van de bouwput worden uitgevoerd onder toezicht van een archeoloog, die bewaakt dat het archeologisch relevante niveau inderdaad niet wordt bereikt en dat een buffer van ten minste 20 cm wordt aangehouden. Het betreft dus 'toezicht' en geen 'archeologische begeleiding', omdat ervan uitgaat wordt dat het archeologisch relevante niveau niet wordt geroerd.
- Dat het perceel een dubbelbestemming 'archeologische waarde' behoudt c.q. krijgt, zodat bij eventuele toekomstige bodemingrepen een nieuwe afweging kan worden gemaakt, voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Concreet kan dit een onderzoeksplicht inhouden.

Conclusie

Op basis van de voorgaande randvoorwaarden wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling gecombineerd met het behoud van archeologische waarden 'in situ'. Dit betekent concreet dat de verstoringsdiepte van 40cm onder maaiveld niet wordt overschreden. Indien noodzakelijk wordt hiertoe het maaiveld plaatselijk ophoogt. Er is geen aanlei-

ding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast. Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 2' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied beschermd.

Het planvoornemen sluit derhalve aan op de principes van het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta/Valletta) en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, die beide het behoud van archeologische waarden 'in situ' nastreven.

4.10 Cultuurhistorische waarden

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, alsmede de bevindingen uit het archeologisch bureauonderzoek, zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie en het omliggend gebied opgenomen als een terrein van archeologische waarden, met een hoge trefkans. Het bebouwingsensemble Wolfswinkel heeft hierbij een hoge historische geografische waarde.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden, zoals benoemd in paragraaf 4.9, is er geen aanleiding te veronderstellen dat bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied de cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen aan de Wolfswinkel in Son, gemeente Son en Breugel.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Er is aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel' waarbij, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, op sommige aspecten onderbouwd is afgeweken van deze standaard.

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hierna aangegeven.

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.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven alsmede de regels met betrekking tot de op te richten bebouwing.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelbepaling.
- Algemene gebruiksregels.
- Algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gesteld met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingen. Deze aanduidingen betreffen de zones waarbinnen beperkingen gelden vanwege de militaire vliegbasis Volkel.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- Overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden, behoud van openheid, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting een en ander gecombineerd met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelssluitingen en sloten.

5.2.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor a woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & Breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden een en ander gecombineerd met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

5.2.3 Waarde – Beschermingszone natte natuurparel

De voor Waarde - Beschermingszone natte natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

5.2.4 Waarde – Archeologie -2

De voor 'Waarde – Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6 Haalbaarheid

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

6.1 Financieel

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. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

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

6.2 Maatschappelijk

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonboerderij Wolfswinkel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Twee vooroverleginstanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan en er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De desbetreffende vooroverleginstanties zijn de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. De binnengekomen reacties zijn inhoudelijk beoordeeld en, indien van toepassing, verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

Ter inzage legging

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied; Wolfswinkel ong.' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het plan heeft hierbij gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

6.2.1 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied; Wolfswinkel ong.' in haar vergadering van 13 juni 2013 gewijzigd vastgesteld.