

Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied; Driehoek 9

Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied; Driehoek 9

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1: 1.000

Datum:

4 juni 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253017-01E

REG01-0253017-01D

TEK01-0253017-01E

Identificatienummer:

NL.IMR0.0848.BP816BUITENGEBIED-ON01

Datum

04-06-2015

Opsteller(s)

SS, CH, MB, MV

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Landschappelijke inpassing	11
2.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	12
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	25
3.3	Conclusie	29
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	31
4.1	Bodem	31
4.2	Geluid	32
4.3	Luchtkwaliteit	33
4.4	Externe veiligheid	33
4.5	Bedrijvigheid	41
4.6	Kabels en leidingen	45
4.7	Water	45
4.8	Flora en fauna	47
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	48
5	Financiële haalbaarheid	53
5.1	Uitvoerbaarheid	53
5.2	Kostenverhaal	53
6	Het bestemmingsplan	55
6.1	Het juridische plan	55
6.2	Opzet van de regels	55
6.3	Bestemmingen	56
7	Procedures	59

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, Oranjewoud, juni 2012
2. Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 5 maart 2015.
3. Rapport akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 29 april 2015
4. Memo Onderzoek Externe Veiligheid voor de locatie 'De Driehoek', gemeente Son en Breugel, 11 april 2011
5. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 15 mei 2012
6. Inventariserend veldonderzoek, Antea Group, 19 mei 2015



Uitsnede luchtfoto met een globale aanduiding van het plangebied (bron: google.maps.nl)



3d-vogelvlucht impressie van de bestaande situatie met aanduiding van het plangebied (www.bingmaps.com)

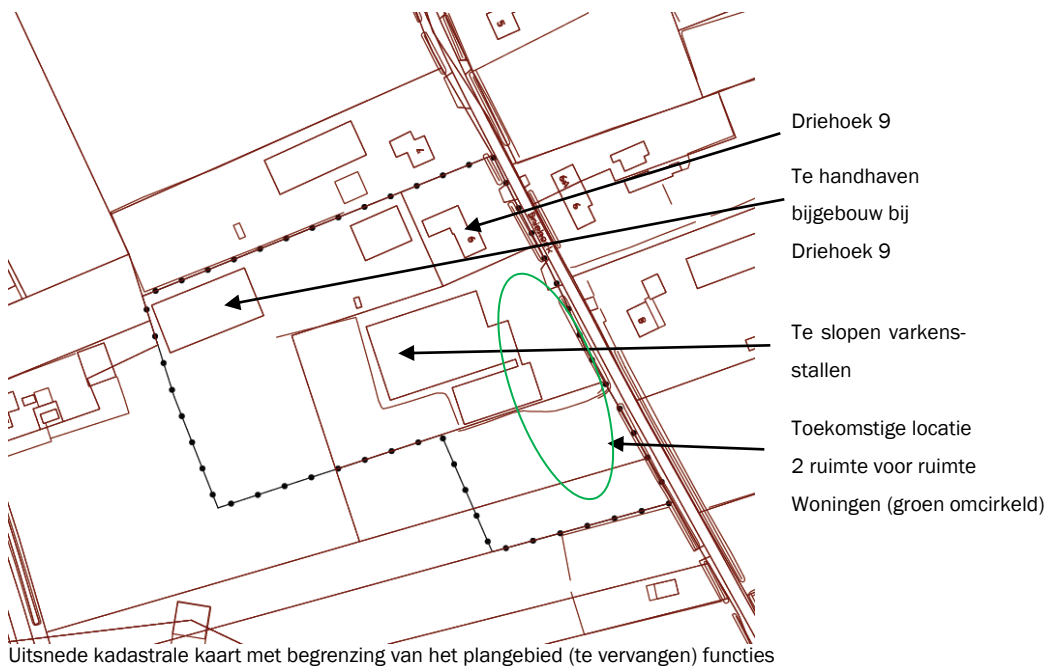
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied ligt in het zuiden van de gemeente Son en Breugel. Ingeklemd tussen de Driehoek en Eindhovenseweg op gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Op genoemde locatie is een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij aanwezig waar de volgende ontwikkelingen zijn voorgestaan:

- het agrarische bedrijf ter plaatse wordt beëindigd, waarbij de bestaande bedrijfs-woning Driehoek 9 een burgerwoning wordt;
- in ruil voor 2.000 m² af te breken veestallen, inlevering van 3.500 kg fosfaat en het bijkopen van 3.500 kg fosfaat, worden er twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte wonin-gen mogelijk gemaakt ten zuiden van voornoemde woning, ten dele op de plaats van de af te breken veestallen.
- De bestaande loods in de noordwesthoek van het plangebied van ca. 800 m² wordt als bijgebouw behorende bij de bestaande woning Driehoek 9 gehandhaafd.
- het geheel aan bestaande en nieuwe bebouwing zal landschappelijk worden inge-past.



De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmings-plan 'Buitengebied Son en Breugel'. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de voorgestane ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

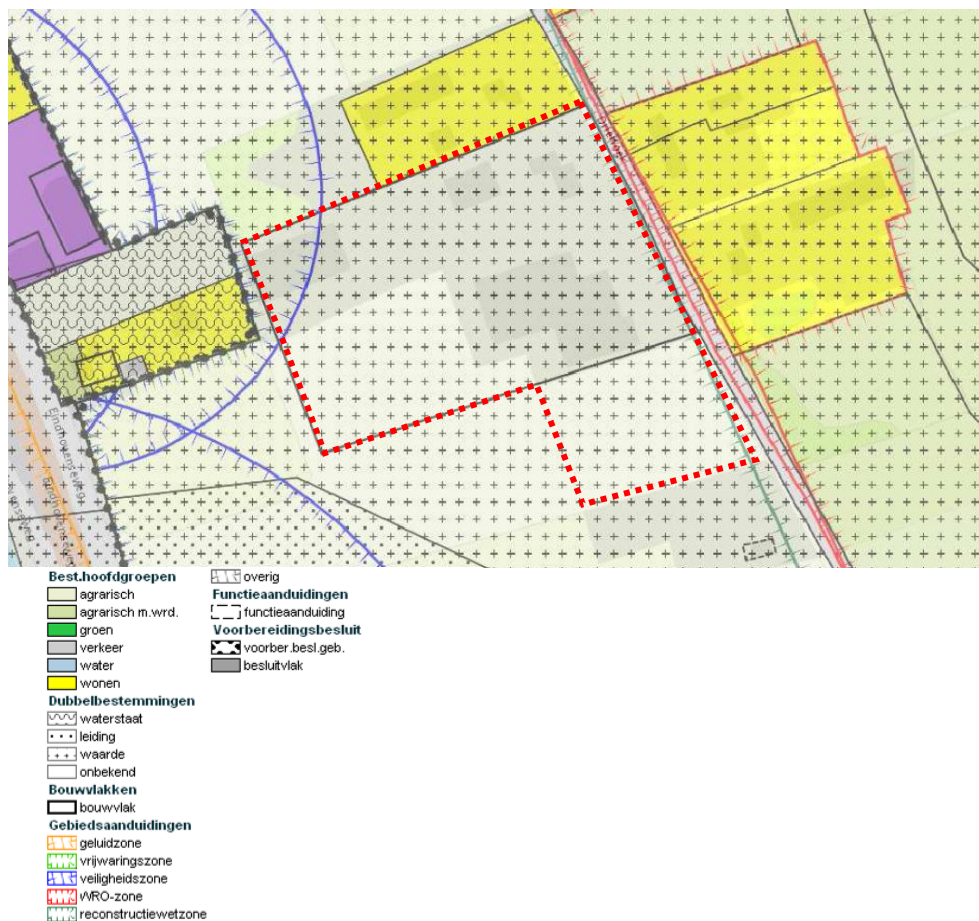
1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het agrarische bouwvlak ter plaatse van de bestaande varkenshouderij als vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel' en het toekomstige woonperceel van de toekomstige meest zuidelijk geprojecteerde Ruimte-voor-Ruimte woning. De (globale) begrenzing van het plangebied is weergegeven op de voorgaande afbeeldingen.

Ten oosten van het plangebied is het Dommeldal gelegen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het perceel Eindhovenseweg 25 en de aanpalende agrarische percelen. Aan de zuidzijde is eveneens sprake van agrarische gronden. De oostelijke plan-grens wordt gevormd door de Driehoek, een weg die vooral ten dienst staat van bestemmingsverkeer.

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.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met begrenzing van het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan

Het gehele plangebied heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-beschermingszone natte natuurparel' en 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen. Het gebied is tevens voorzien van de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'vrijwaringszone-radar', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied - overig' en 'veiligheidszone-lpg'.

Ter plaatse van het plangebied is (ten dele) een (agrarisch) bouwvlak vastgelegd. Volgens de regels behorende bij de hoofdbestemming 'Agrarisch' mag het bouwvlak worden bebouwd, waarbij voor bedrijfsgebouwen een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter geldt. Daarbij moet een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht worden genomen. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid zodat Burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de bestemmingswijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (beiden inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
- g. als 'cultuurhistorische waarde' aangeduide cultuurhistorisch waardevolle panden;
- h. (woon)boerderijen;
- i. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst; de minimale inhoud van de beide gesplitste woningen dient 350 m³ te bedragen;
- j. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden is niet toegestaan;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

- m. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- q. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;
- r. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- s. de regels van 'wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

De voorgestane ontwikkeling heeft betrekking op het beëindigen van een agrarisch bedrijf waarbij de bestaande bedrijfswoning Driehoek 9 wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Er is geen sprake van woningsplitsing. Daarbij worden er ten zuiden van deze woning twee Ruimte-voor-Ruimte woningen opgericht.

Zoals uit deze toelichting blijkt, past het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen de uitgangspunten uit de wijzigingsvoorwaarden. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de afwijkende oppervlakte aan bijgebouwen. Hier zijn maatwerk afspraken over gemaakt tussen de initiatiefnemer, de gemeente Son en Breugel en de provincie Noord-Brabant en derhalve wordt in onderhavig bestemmingsplan voorzien in een maatwerkregeling.

Het oprichten van de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. De beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte 2006' biedt het beleidskader waarbinnen medewerking kan worden verleend aan de realisatie ervan.

Aangezien de voorgestane ontwikkelingen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en passen binnen het geldende beleidskader of binnen aanvullende maatwerkafspraken, is de gemeente Son en Breugel voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief. Het onderhavig bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de voorgestane ontwikkelingen gezamenlijk mogelijk worden gemaakt.

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 worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

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

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de landschappelijke inpassing van de planontwikkeling en hoe de vertaalslag naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 komt het geldende beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet en tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.



Begrenzing bebouwingsconcentratie Driehoek met globale aanduiding plangebied (Bron: Integrale visie bebouwingsconcentraties, BRO)



Luchtfoto huidige situatie Impressie huidige situatie (Bron: stedenbouwkundige vertaling van de integrale visie bebouwingsconcentraties naar Ruimte-voor-Ruimte kavels voor Driehoek, gemeente Son en Breugel)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in de bebouwingsconcentratie Driehoek. Bebouwingsconcentratie Driehoek ligt grotendeels op een dekzandrug en wordt aan de oostzijde begrensd door een glooiing van de beekdalzijde van de Dommel. De hoger gelegen delen zijn in de loop der tijd door de mens opgehoogd tot hoge enkeerdgronden. Driehoek heeft zich in de loop der tijd gevormd tot een overgangsgebied van het bedrijventerrein Ekkersrijt naar het Dommeldal. De bebouwing is vanuit Son langs de Eindhovenseweg doorgetrokken. In het noorden is de concentratie van bebouwing (woningen en bedrijvigheid) het hoogst, naar het zuiden toe is er meer openheid door de afwisseling van boerderijen met akkers. Ten oosten van de weg Driehoek staat een aantal woningen, bedrijven en een kwekerij in het beekdal van de Dommel. In Driehoek bevinden zich enkele (agrarische en niet-agrarische) bedrijven. In het plangebied is momenteel nog een intensieve veehouderij aanwezig.

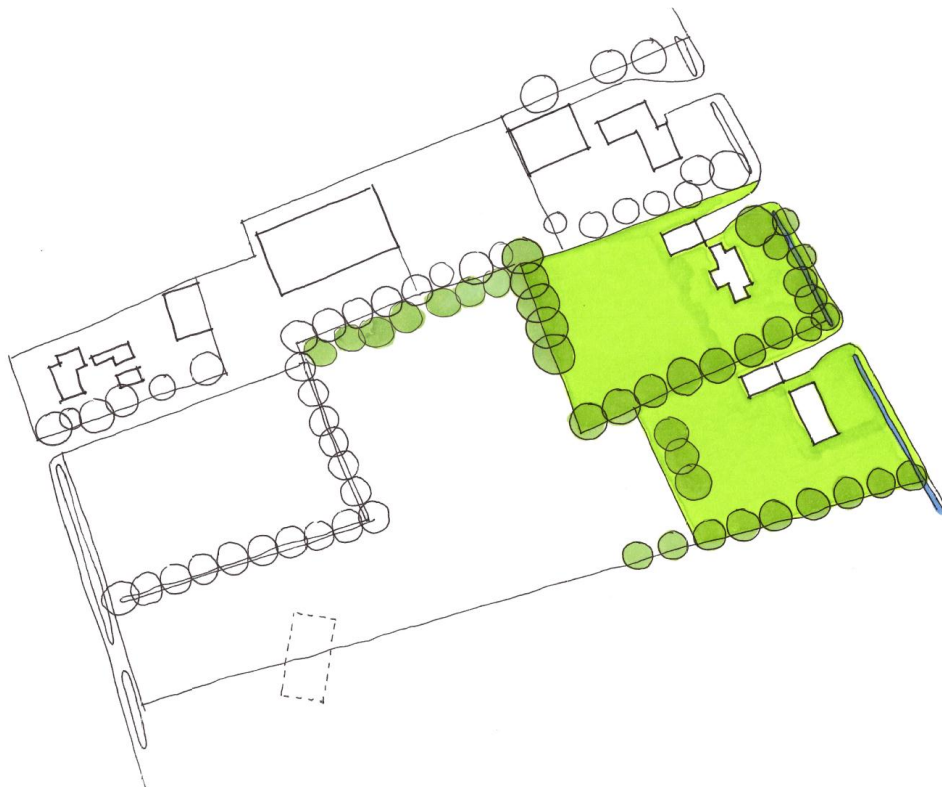
Het plangebied ligt centraal in de bebouwingsconcentratie Driehoek en bestaat uit verschillende kadastrale percelen. Aan de Eindhovenseweg ligt een woonhuis met een aantal oude (gesnoeide) bomen. Tussen dit woonhuis en het tankstation Schimmel ligt een braakliggend terrein. Achter dit woonhuis staat een 800 m² grote opslagloods, behorende bij de huidige bedrijfswoning op het adres Driehoek 9. De opslagloods is te bereiken via de Eindhovenseweg.

De huidige boerderij aan de Driehoek is een woonhuis met aangebouwde schuur. De aanbouw van het woonhuis heeft een opvallende kapvorm. Schuin achter het woonhuis aan de noordzijde van het terrein staat een schuur. Achter dichte begroeiing liggen drie aaneengebouwde varkensstallen. Een deel van het terrein wordt gebruikt als akkerland, er is een paardenweide (aan de Eindhovenseweg) en er ligt een geitenweide achter de boerderij.

De percelen waar de toekomstige Ruimte-voor-Ruimte woningen worden opgericht, zijn in gebruik als akkerland.



Impressie huidige situatie (Bron: stedenbouwkundige vertaling van de integrale visie bebouwingsconcentraties naar Ruimte-voor-Ruimte kavels voor Driehoek, gemeente Son en Breugel)



Schets nieuwe stedenbouwkundige invulling plangebied (Bron: gemeente Son en Breugel, december 2014)



Inrichtingsplan en landschappelijke inpassing (Bron: CroonenBuro5, 20 mei 2015)

2.2 Toekomstige situatie

Het agrarische bedrijf ter plaatse wordt beëindigd waarbij de varkensstallen worden gesloopt. In dit kader wordt de bestaande bedrijfswoning Driehoek 9 een burgerwoning. Het bestaande bijgebouw van circa 800 m², dat is gesitueerd achter de woning van het perceel Eindhovenseweg 25, dient als bijgebouw bij de woning Driehoek 9.

In ruil voor 2.000 m² af te breken veestallen, inlevering van 3.500 kg fosfaat en het bijkopen van 3.500 kg fosfaat worden er twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd ten zuiden van voornoemde woning.

De bestaande landschappelijke context bepaalt de begrenzing van de woonpercelen(/woonbestemming). Voor de noordelijke Ruimte-voor-Ruimte woning is uitgegaan van een diepte waarbij de bestaande houtwal aan de achterzijde van de stallen de achtergrens vormt. Voor de bestaande woning (Driehoek 9) en de zuidelijke woning wordt de achtergrens getrokken achter het bestaande bijgebouw bij de bestaande woning (Driehoek 9). Daarmee ontstaat er dus een verspringing in de lijn aan de achterzijde.

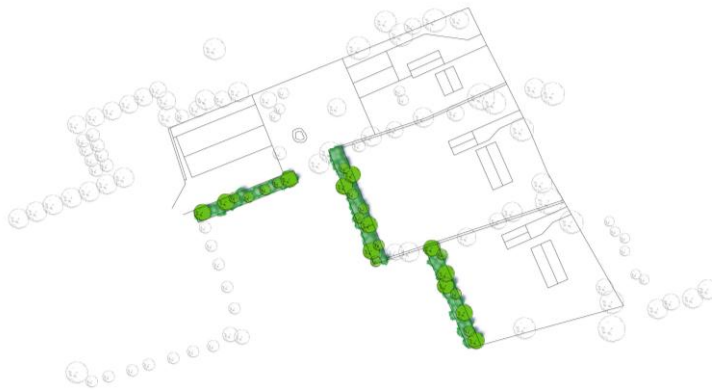
Voor de nieuw te realiseren Ruimte-voor-Ruimte woningen is een aantal randvoorwaarden geformuleerd waaraan zal worden voldaan:

- Dakvorm: De woning heeft een zadeldak (eventueel met wolfseind). De kaprichting ligt parallel aan de straat (zgn. langskap). De goothoogte van de voorgevel is afgestemd op de andere vergelijkbare panden in dezelfde straat (ongeveer 3,5 meter). De nok ligt op maximaal 10 meter. De dakhelling ligt tussen de 40 en 55 graden. De schoorsteen markeert op het dak de visuele scheiding tussen het woonhuis en het stal deel.
- Bijgebouwen: De bijgebouwen liggen minimaal 10 meter achter de voorgevel van het woonhuis. De oppervlakte aan bijgebouwen is in totaal maximaal 80 m². De bijgebouwen hebben een (a)symmetrisch zadeldak. De goothoogte is maximaal 3,5 meter. De bouwhoogte is maximaal 6 meter.
- Materialisering: De materialisering van de woonhuizen sluit aan op soortgelijke woningen (baksteen met gekeimde kopgevel). Voor de gevels worden bruin/ rode bakstenen toegepast (de kleurstelling is vergelijkbaar met bestaande panden) of is wit/lichtgekleurd gekeimd. Op het dak liggen keramische pannen (de kleurstelling is vergelijkbaar met bestaande panden) of riet. Het schilderwerk is licht van kleur met donker gekleurde vlakken. De bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de straat zijn uitgevoerd in materiaal en kleurstelling die past bij het agrarische karakter van de straat (landelijke schuren). Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.

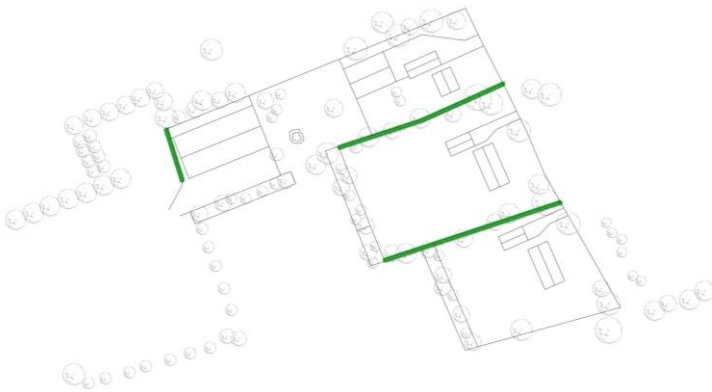
Het toevoegen van twee woningen ter vervanging van een agrarisch bedrijf draagt positief bij aan de verkeerssituatie. De verkeersaantrekkende werking van een agrarisch bedrijf is groter dan de verkeersaantrekkende werking van twee woningen en er is niet langer sprake van zwaar verkeer dat wordt aangetrokken. Bovendien kan het bestaande weggennet het verkeer van en naar twee woningen goed verwerken.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen. De eis geldt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in 2 tot 2,8 parkeerplaatsen (inclusief 0,3 pp voor bezoekers) per woning.

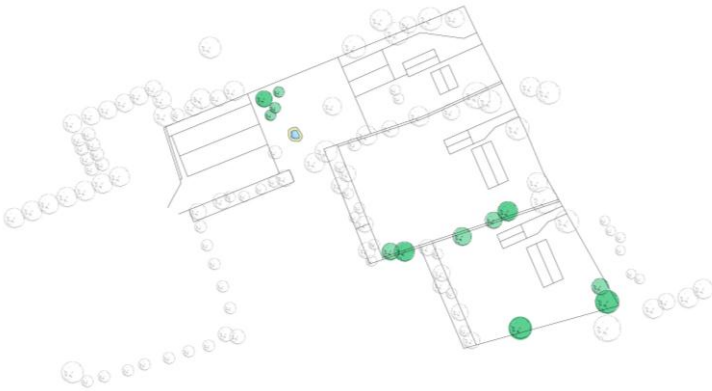
Geconcludeerd kan worden dat het voorgestane initiatief goed past binnen haar stedenbouwkundige en landschappelijke context en er vanwege verkeer en parkeren geen belemmeringen aan de orde zijn.



Inrichtingselement houtsingel (nieuw) (Bron: CroonenBuro5, mei 2015)



Inrichtingselement knip- en scheerheg (Bron: CroonenBuro5, mei 2015)



Inrichtingselement solitaire boom(groep) en bestaande waterpoel (Bron: CroonenBuro5, mei 2015)

2.3 Landschappelijke inpassing

Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening Ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De gemeente Son en Breugel vindt het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan, zorgvuldig plaatsvindt. Tot dit doel is door de gemeente Son en Breugel een landschapsinvesteringsregeling opgesteld. Deze regeling is op 29 augustus 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Son en Breugel. Op basis van deze regeling is de benodigde investeringsbijdrage bepaald.

Inrichtingsplan

De centrale ligging in de bebouwingsconcentratie 'Driehoek', in combinatie met het rondomliggend agrarisch landschap maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. De realisatie van de landschappelijke inpassing is uitgewerkt in een inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels onder de naam 'Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap' is toegevoegd. Het inrichtingsplan dient niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur maar dient tevens aansluiting te zoeken met het omliggend gebied en dat indien mogelijk te versterken. Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing wordt, door middel van de onderstaande inrichtingsoplossingen, aangesloten op de desbetreffende uitgangspunten.

Hakhoutsingel

Door middel van een hakhoutsingel wordt een groene begrenzing gecreëerd van de beide Ruimte-voor-Ruimte kavels en de bestaande opslagloods. Een houtsingel is een brede, landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit een mengeling van inheemse boom- en struikvormende beplanting.

Hierbij wordt aangesloten op de reeds aanwezige houtsingel aan de achterzijde van de voormalige stallen. De doelstelling voor deze houtsingel is het behouden en versterken van de bestaande groenstructuur. Tot dit doel worden de bestaande houtopstanden gecontroleerd en niet inheemse plantensoorten verwijderd. Daarnaast vindt er een selectieve houtkap plaats om de openheid in het bladerdek te vergroten. Op deze manier worden de randvoorwaarden gevormd voor de ontwikkeling van een duurzame en sterke onderbegroeiing, bestaande uit een struik- en kruidenachtige vegetatie. Tevens wordt de bestaande houtsingel vergroot zodat het gehele perceel landschappelijk is ingepast.

Daarnaast worden twee nieuwe houtsingels gerealiseerd ten behoeve van een groene omzoming van het tweede Ruimte-voor-Ruimte perceel en de bestaande opslagloods. Het betreft een lijnvormig landschapselement van circa 6 meter breed.

De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

Knip- en scheerheg

Op het woonperceel en de beide Ruimte-voor-Ruimte kavels wordt een (onderlinge) groene erfafscheiding gerealiseerd door middel van een knip- en scheerheg. Een knip- en scheerheg is een brede, landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit een mengeling van inheemse struik- en boomvormende beplanting. Het betreft een lijnvormig landschapselement van circa 1 meter breed. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 2-5 stuks per soort.

Tevens wordt in het kader van het planvoornemen een knip- en scheerheg gerealiseerd ten westen van de bestaande opslagloods. Het doel hiervan is om de uitstraling/afscherming naar de Eindhovenseweg te verbeteren.

Solitaire boom(groep)

De doelstelling is om waar mogelijk de bestaande boom(groepen) binnen het plangebied te handhaven. Naar verwachting is het derhalve niet noodzakelijk om op het bestaande woonperceel en de middelste Ruimte-voor-Ruimte kavel aanvullende beplanting te realiseren. Op het tweede (zuidelijke) Ruimte-voor-Ruimte perceel en ten oosten van de bestaande opslagloods ontbreekt echter een bestaande groenstructuur. Tot dit doel worden enkele solitaire boom(groepen) aangeplant ten behoeve van de afschermende werking en belevingswaarde.

2.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

De voorgestane ontwikkelingen zijn vertaald naar een juridisch-planologisch kader in de vorm van het bestemmingsplan. De inhoud van de regeling sluit aan op het bestemmingsplan 'Driehoek' (vastgesteld op 27 januari 2011), 'Buitengebied Son en Breugel' (vastgesteld op 28 april 2011) en 'Buitengebied; woning Planetenlaan 1' (vastgesteld op 28 oktober 2010).

Aan de woonpercelen aan de oostkant is de bestemming 'Wonen' toegekend. Qua maatvoering is voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen aangesloten op de voor de gemeente Son en Breugel gebruikelijke maatvoering voor vrijstaande woningen. In verband hiermee, alsmede het feit dat het hier Ruimte-voor-Ruimte kavels betreft en er geen sprake is van een bedrijfswoning, is een maximale inhoud van een woning van 1.000 m³ exclusief aangebouwde bijgebouwen gerechtvaardigd. Met betrekking tot de maatvoering en situering van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maten en afstanden.

Het bestaande bijgebouw van circa 800 m² heeft eveneens de bestemming 'Wonen'. Door middel van de aanduiding 'relatie' is deze gekoppeld aan het maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van de woning Driehoek 9.

Er is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwenregeling' opgenomen die bepaalt dat het maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van het woonperceel Driehoek 9 niet meer mag bedragen dan 1.237 m². Er is voor het bestaand bijgebouw van circa 800 m² ook een maatvoeringsaanduiding opgenomen, waardoor de maximale goot- en bouwhoogte, conform de bestaande situatie, mag afwijken van de reguliere regels ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen. Aangezien er sprake is van een overschrijding van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ten opzichte van de reguliere regeling voor bijgebouwen voor het buitengebied van Son en Breugel, is een extra kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing benodigd ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ter bescherming en behoud van de landschappelijke inpassing, conform het document 'landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap' (bron CroonenBuro5; mei 2015) dat als bijlage aan de regels is toegevoegd, is voor het gehele plangebied, de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen. Bepaald is dat de gronden en bouwwerken uitsluitend ten behoeve van wonen in gebruik mogen worden genomen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

Uit de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 vloeit voort dat de varkensstallen eerst dienen te zijn gesaneerd, alvorens de Ruimte-voor-Ruimte woningen mogen worden opgericht. Dit is contractueel met de initiatiefnemers vastgelegd. Desondanks is in het onderhavig bestemmingsplan hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor ook publiekrechtelijk is verzekerd dat de woningen pas mogen worden gebouwd als de varkensstallen zijn geamoveerd.

Het gehele plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als 'attentiegebied EHS'. Dit zijn gebieden gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Ter bescherming van de waarden is in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' opgenomen.

De resultaten van het archeologische onderzoek zijn doorvertaald in het bestemmingsplan door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De verplichting wordt gesteld dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van het bouwen uit adequaat archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen of nauwelijks sprake is van archeologische waarden die onevenredig kunnen (of worden) geschaad door bouwactiviteiten. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen wat van toepassing is als er grondwerkzaamheden voorkomen op een diepte vanaf 50 cm. Ook is een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van toepassing.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en 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.

Groenblauwe mantel

Op de 'Structurenkaart' 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 belevingswaarde 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 (omgevingstoets). 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 groen-blaue 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.



Uitsnede Structurenkaart SVRO inzake Groenblauwe structuur en legenda (Provincie Noord-Brabant).

Gebiedspaspoort

De provincie heeft voor heel Noord-Brabant gebiedspaspoorten opgesteld. Deze zijn opgenomen in de 'Uitwerking Gebiedspaspoorten, inclusief kaartbijlage'. Dit is een uitwerking van de structuurvisie en daarmee een apart document, waarin de provincie aangeeft welke landschapsskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype (de kernkwaliteiten van Noord-Brabant). De provincie geeft ook haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

De provincie wil de diversiteit en de contrasten in de Brabantse landschappen in stand houden en als uitgangspunt nemen voor nieuwe ontwikkelingen. De gebiedspaspoorten geven inhoud aan het provinciaal belang van landschap en zijn daarom belangrijk voor het handelen van de provincie en de inzet van provinciale instrumenten, zoals subsidies. De provincie stuurt op de samenhang van de gebiedspaspoorten met de cultuurhistorische landschappen en de provinciale structuren

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 landbouwencaves, met enerzijds grondgebonden veehouderij en anderzijds akkerbouw met maïs. Het karakter van De Meierij als groen hart van Brabant moet worden versterkt en er moeten mogelijkheden voor nieuwe landschapskwaliteit in de jonge ontginningslandschappen geboden worden.

Ook is het plangebied onderdeel van Het Groene Woud. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. Het behoud van de kleinschalige karakteristieken geldt als uitgangspunt. Er dienen eisen gesteld te worden aan de uitbreidingen van dorpskernen en de economische dragers dienen afgestemd te worden op de cultuurhistorische identiteit van Het Groene Woud. Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving is tevens een beleidsuitgangspunt.

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

3.1.2 Verordening ruimte 2014

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. De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden.

Hierna wordt getoetst aan alle relevante hoofdstukken en artikelen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bomenkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft. En de op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd en moet passen binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Zoals in dit bestemmingsplan wordt aangetoond houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Er is sprake van een fysieke verbetering van het landschap aangezien er sprake is van de sloop van varkensstallen en het inleveren van de daarbij behorende fosfaatrechten. In plaats daarvan worden er twee Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd die landschappelijk worden ingepast. In de onderhavige situatie verdwijnt er een intensieve veehouderij dichtbij de dorpskern van Son ten gunste van het woon- en leefklimaat met betrekking tot geur.

Aangezien er in de onderhavige situatie sprake is van het oprichten van 'slechts' twee Ruimte-voor-Ruimte woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de Ruimte-voor-Ruimte woningen, is er op basis van de landschapsinvesteringsregeling geen investeringsbijdrage benodigd. Wel is er een erfbeplantingsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Het erfbeplantingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. Artikel 6.3.1 'Landschappelijke inpassing' van het onderhavig bestemmingsplan betreft een voorwaardelijke verplichting en bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' de gronden en bouwwerken uitsluitend ten behoeve van wonen in gebruik mogen worden genomen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het document 'Landschappelijke inpassing Driehoek 9 te Son'.

Voor wat betreft de overschrijding van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ten opzichte van de reguliere regeling voor bijgebouwen voor het buitengebied van Son en Breugel, is een extra kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing benodigd ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' ziet er op toe dat gronden en bouwwerken uitsluitend ten behoeve van wonen en de daarbij horende functies in gebruik worden genomen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het document 'Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap Buitengebied; Driehoek 9' d.d 20 mei 2015 zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat er in ruil voor nieuwbouw, opstallen van grotere omvang worden gesloopt. Zoals uit deze toelichting blijkt wordt er rekening gehouden met de omgeving en draagt de ontwikkeling bij aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 4 'Milieuhygiënische en planologische verantwoording' is aangetoond er geen belemmeringen vanuit de diverse milieuaspecten aan de orde zijn. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële haalbaarheid.

Hoofdstuk 3 Structuren

Artikel 6 Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten. In afwijking hiervan, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. De regels uit de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 moeten hierbij in acht worden genomen. Ook dient het bestemmingsplan de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren en mag er geen sprake zijn van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

In de waterparagraaf en de quickscan flora en fauna is aangetoond dat er geen negatieve effecten optreden voor de waterhuishouding en aanwezige natuurwaarden. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' opgenomen met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. De opzet van de beplanting op het erf past bij het landelijk karakter van het gebied en er is zoveel mogelijk gewerkt met inheemse en streekeigen soorten.

De toetsing aan de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006 vindt plaats in paragraaf 3.1.3. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is er het document 'Landschappelijke inpassing Driehoek 9 te Son' opgesteld dat als bijlage bij de regels opgenomen. Artikel 6.3.1 'Landschappelijke inpassing' van het onderhavig bestemmingsplan betreft een voorwaardelijke verplichting en bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' de gronden en bouwwerken uitsluitend ten behoeve van wonen en de daarbij horende functies in gebruik mogen worden genomen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het desbetreffende document.

Hoofdstuk 4 Aanduidingen

Artikel 12 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. In het derde lid van dit artikel is opgenomen dat het waterschap wordt betrokken bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

In de waterparagraaf is aangetoond dat er door de ontwikkeling geen negatieve effecten optreden voor de waterhuishouding. Daarbij zijn voor het plangebied dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de waarden waarbij de eisen uit de Verordening zijn doorvertaald.

Het gebied dat in de Verordening ruimte is aangeduid als 'attentiegebied ehs' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'.

Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak

In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

In paragraaf 4.9 is aangetoond dat er door de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. De ligging binnen een cultuurhistorisch vlak heeft derhalve geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Artikel 25 Aanduiding beperkingen veehouderij

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' bepaalt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan en dat toename van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet is toegestaan.

Vanwege het voorgestane initiatief verdwijnt er een veehouderij. De voorgestane nieuwbouw van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen is toegestaan aangezien de bebouwing niet wordt gebruikt voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij.

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 wordt verbeterd, 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-Ruimte woning 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.

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.

Ten behoeve van de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt 2.000 m² aan agrarische bebouwing gesloopt.

2. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden-en Oost-Brabant.

De Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels, zijn gebaseerd op de sloop van de eigen stallen. De gemeente Son en Breugel ligt binnen reconstructiegebied De Meierij.

3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).

Binnen de provincie Noord-Brabant zijn nog geen 3.000 Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd. De beoogde Ruimte-voor-Ruimte woningen passen nog in de afwijking van de programmering.

4. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Ge-deputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

De woning(en) worden gebouwd binnen bebouwingsconcentratie 'Driehoek'.

5. De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente, zoals onder meer is onderbouwd in de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel'.

6. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.

De GHS is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 komen te vervallen. In het huidig beleid is de aanduiding EHS relevant. Deze aanduiding is niet van toepassing binnen het plangebied.

7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

De betreffende waarden worden behouden en versterkt (zie ook hoofdstuk 4).

8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.

Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden worden niet beperkt (zie ook paragraaf 4.2.2).

9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Een goede inpassing is gewaarborgd (zie ook paragraaf 2.3).

10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

In paragraaf 4.9 is aangetoond dat er door de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. De te slopen bebouwing is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning(en) plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt. Voor iedere te ontwikkelen ruimte- voor-ruimte kavel dient tenminste 3.500 kg fosfaat uit de markt worden genomen als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat juridisch is verzekerd dat de nieuw te bouwen Ruimte-voor-Ruimte woningen, ten zuiden van de bestaande woning op het perceel Driehoek 9 niet eerder worden gebouwd, dan nadat de bestaande veestallen met een oppervlakte van circa 2.000 m² zijn gesloopt en 3.500 kg fosfaat zijn ingeleverd en 3.500 kg fosfaat is bijgekocht.

Het maximum van 2.800 kg fosfaat dat normaliter bijgekocht kan worden, is met instemming van de provincie in oktober 2014 met toepassing van de hardheidsclausule overschreden. Motief hiervoor is dat de initiatiefnemers in het verleden meer dan de 700 kg, die zij op basis van de bijkoopregeling zelf moesten bijdragen, hebben verkocht.

12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.

De te slopen bebouwing is niet langer bestemd in het bestemmingsplan. Het agrarisch bouwvlak is niet langer van toepassing en in plaats daarvan zijn er drie burgerwoningen bestemd. Via de voorwaardelijke verplichting en afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst (zie ook onder punt 11) is voldoende verzekerd dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen niet worden vervangen.

13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

De afweging om tot sanering over te gaan is gemaakt in 2010. De gemeente Son en Breugel heeft de kans gezien om een intensieve veehouderij uit de kernrandzone te halen. Daarbij is uitgegaan van het huidige oppervlakte aan varkensstallen (2.000 m²) dat middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt 'gesaneerd'. Het bedrijf komt niet in aanmerking voor de RBV of iets van dien aard.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie 'Driehoek' en voldoet aan de regels, zoals hiervoor beschreven en past derhalve binnen het provinciale beleid, zoals dat in de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 geformuleerd is.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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 wordt gebouwd binnen de bebouwde kommen op inbreidings- en herontwikkelingslocaties of beperkt aan de randen. Sociaal-culturele en onderwijsvoorzieningen zijn flexibel en bewegen mee met groei of krimp.

Gemeenschapszin

Son en Breugel kenmerkt zich door een sterke sociale samenhang, een open interactie met de buitenwereld, veel maatschappelijke activiteiten en een sterke betrokkenheid van veel inwoners. Dat uit zich onder andere in een zeer breed en actief verenigingsleven, goede voorzieningen, veel actieve mantelzorgers en een rijke variatie aan evenementen.

Sociale ontmoeting is een voorwaarde en daaraan leveren voorzieningen dicht bij de mensen een bijdrage. De gemeente staat voor de opgave om een balans te vinden in wat nodig en wat mogelijk is.

De groene identiteit

De 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.

Met de voorgestane ontwikkeling worden twee woningen toegevoegd aan het woningbouwprogramma binnen een door de gemeente Son en Breugel aangewezen bebouwingsconcentratie waarbij de bestaande omgeving wordt gerespecteerd. Op deze wijze wordt er met de ontwikkeling een steentje bijgedragen aan het tot uitvoering brengen van de geformuleerde ambities.

3.2.2 Structuurvisie Son en Breugel

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

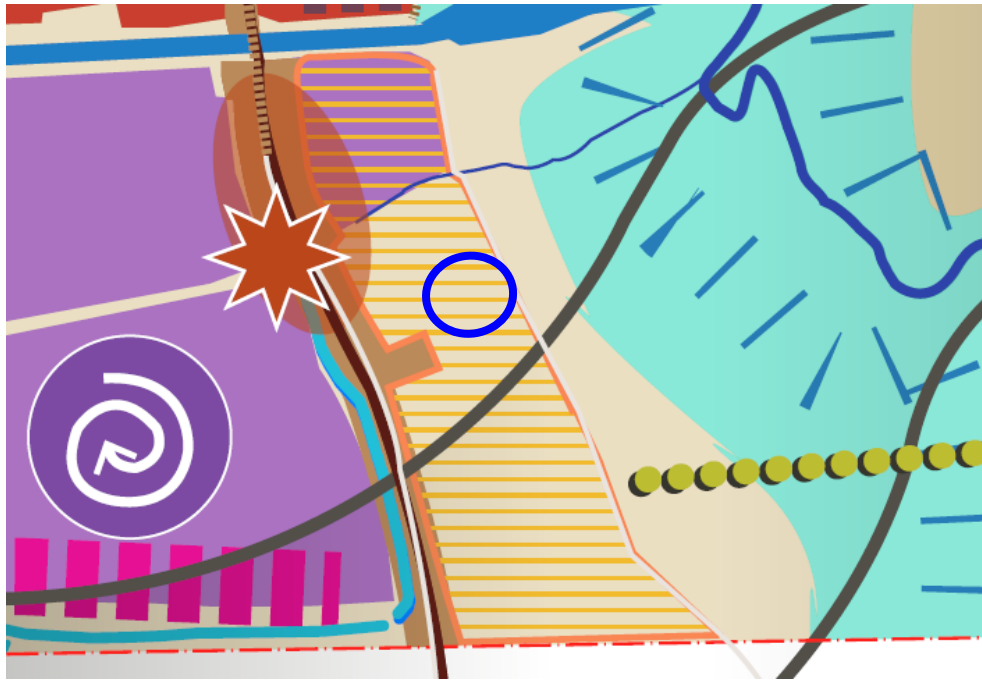
Het plangebied maakt op de kaart behorende bij de Structuurvisie onderdeel uit van het kernrandgebied.

In de kernrandzones is ruimte voor woningbouw. In de notitie "integrale visie bebouwingsconcentraties" zijn hiervoor mogelijkheden geschetst. Het gaat voor een deel om vrije kavelbouw. Belangrijk in de hele gemeente is het respecteren van de zogenaamde 'Sonse maat', waarmee ruime huizen op ruime kavels, ruime straten en wijken in het groen worden bedoeld, met een hoogwaardige uitstraling en dito woonkwaliteit. Deze groene setting en maatvoering draagt sterk bij aan het gevoel te midden van het landschap te wonen en te leven.

Specifiek voor de 'Driehoek' wordt gezegd dat naast de incidentele Ruimte-voor-Ruimte woningen de Driehoek ruimte biedt voor meer intensieve woningbouw. Om de bestaande linten en stedenbouwkundige structuur te versterken bestaan bouw mogelijkheden aan de Driehoek (noordelijk gelegen oost-weststraat). Door het aanzetten van deze wegen met woningen langs de weg worden aangesloten linten gecreëerd. De typologie zal moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing in het gebied.

Naast het versterken van deze linten zijn in een later stadium mogelijkheden voor het met woningbouw intensiveren van het huidige bedrijventerrein in het noorden van het gebied.

De voorgestane woningbouwontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de Structuurvisie voor wat betreft bouwen binnen de bebouwingsconcentratie 'Driehoek'.



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

3.2.3 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.

Blijkens de gebiedenmatrix is sprake van individuele bebouwing langs het lint en is code C van toepassing. Code C is alleen van toepassing op individuele bouw. Afwijken van de omgeving mag, maar het bouwwerk moet wel op zichzelf voldoen (evenwichtig van opbouw, materialen en kleuren).

3.2.4 Integrale visie bebouwingsconcentraties

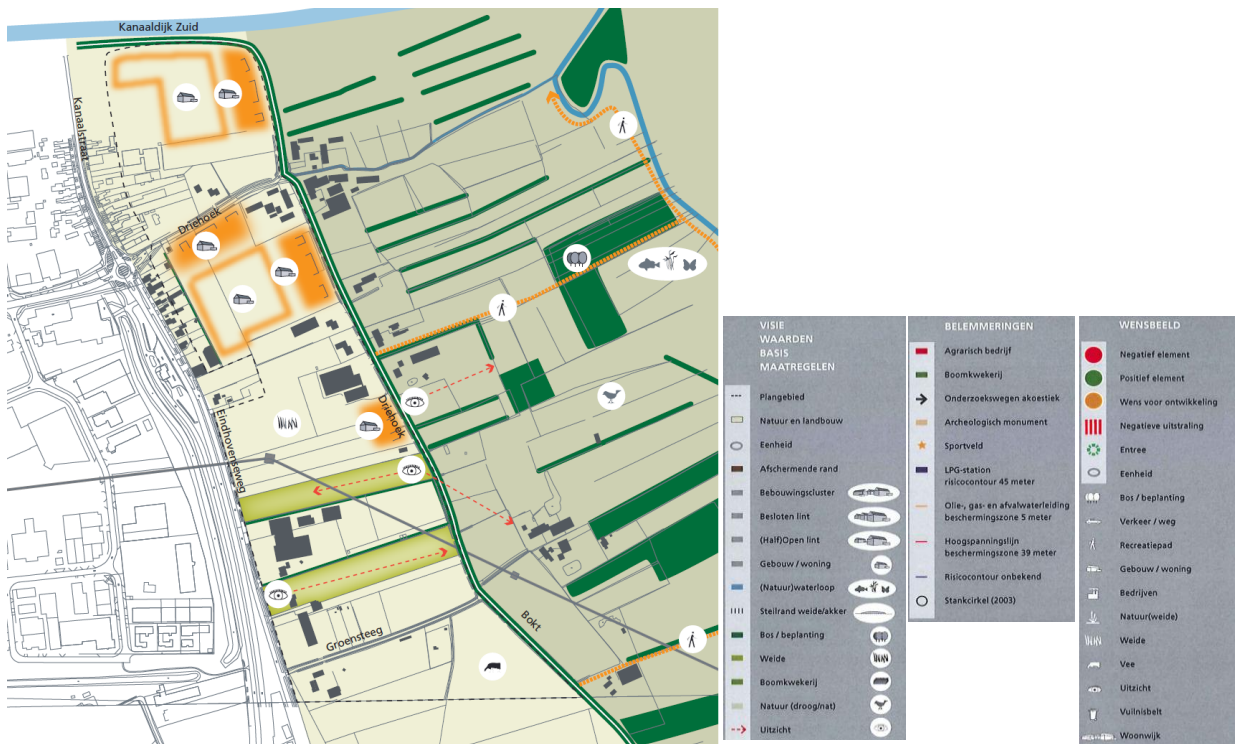
In januari 2010 is de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' vastgesteld door de Raad van Son en Breugel. Uitgangspunt voor deze integrale gebiedsvisie is de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

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 Driehoek ligt het accent op het versterken van de natuur- en landschapswaarden in het Dommeldal en het verstevigen van de stedenbouwkundige structuur. Het contrast tussen het natuurlijk en landschappelijk attractieve beekdal en het industriegebied Ekkersrijt dient behouden te blijven. Van belang is de leefbaarheid van het dal te vergroten en de natuur- en landschapswaarden van het beekdal te versterken.

Wenselijk is een duidelijke grens te creëren tussen het beekdal en het bebouwd gebied aan de westzijde. De weg Driehoek, biedt mogelijkheden voor stedenbouwkundige versterking. Het lint wordt voorzien van enkele woningen, met de voorzijde georiënteerd op het beekdal. Tevens biedt de Driehoek ruimte voor meer intensievere woningbouw. Om de bestaande linten en stedenbouwkundige structuur te versterken, bestaan bouw mogelijkheden aan de Driehoek (noordelijk gelegen oost-weststraat). De typologie zal moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing in het gebied.

Naast het versterken van deze linten zijn in een later stadium mogelijkheden voor het met woningbouw intensiveren van het huidige bedrijventerrein in het noorden van het gebied.



Gebiedsvisie Driehoek

In de gebiedsvisie is voor de Driehoek een tabel opgenomen met mogelijke functies welke onder randvoorwaarden kunnen worden gevestigd binnen de Driehoek.

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2 tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Opslagactiviteiten tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Paardenhouderijen: agrarische paardenhouderij en de houderij gericht op transport en stalling van paarden	• Agrarisch
	• Kleinschalige in pandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	• Vigerend beleid
	• Maatschappelijke voorzieningen	• 400 m ²
	• Beroep aan huis	• Ja
	• Wonen	

Aan deze mogelijke functies zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden ⁶
	• (gedeeltelijke) sloop gaat voor (volledig) hergebruik
	• Activiteiten in bijgebouwen aan de achterzijde van het (woon)pand
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen in pandig plaats te vinden
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld ⁷
	• Beeldkwaliteit van panden en erven
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten

⁶ Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

3.3 Conclusie

De bebouwingsconcentratie Driehoek is door de gemeenteraad aangewezen als bebouwingsconcentratie, waarbinnen toevoeging van nieuwe bebouwing mogelijk is, mits wordt voldaan aan het provinciale beleid. Hierbij is de 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 extra kwaliteitsverbetering, wat resulteert in een goede landschappelijke inpassing (kwantitatief en kwalitatief), 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 Driehoek, de omgeving van de bebouwingsconcentratie en het provinciale niveau (via de Verordening ruimte).

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

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek noordelijke deel plangebied

Door Oranjewoud B.V. is in mei/juni 2012 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van de geplande nieuwbouw in het noordelijke deel van het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen om in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen.

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt al jarenlang door de initiatiefnemer bewoond. De bestaande situatie wordt gecontinueerd, zodat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de bestaande woning niet nodig wordt geacht.

De rapportage behorende bij het bodemonderzoek door Oranjewoud, d.d. juni 2012 is als bijlage opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

4.1.2 Conclusies

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Het onderzoek heeft zich geconcentreerd op die locaties waar in de toekomst activiteiten gaan plaatsvinden (locaties van de te bouwen bedrijfsruimte, alsmede de te slopen stallen en nieuw te bouwen woning).

Grond

In de zintuiglijk schone bovengrond ter plaatse van het akkerland zijn licht verhoogde gehalten aan koper en nikkel gemeten. In de zintuiglijk schone ondergrond ter plaatse van het akkerland zijn de onderzochte parameters niet vastgesteld in gehalten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond ter plaatse van de te slopen stallen zijn de onderzochte parameters niet aangetoond in gehalten boven de achtergrondwaarden. Het gemeten gehalte aan barium is, conform het gestelde in de circulaire bodemsanering 2009, niet getoetst aan de voormalige interventiewaarde. Dit in verband met het voor deze parameter ontbreken van een aanwijsbare antropogene bron.

Grondwater

Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan barium en kwik.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt strikt genomen verworpen, vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten danwel concentraties in grond en grondwater. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

4.1.3 Verkennend bodemonderzoek zuidelijk deel plangebied

Door Antea Group is in februari een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse het zuidelijke deel van het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is om tevens voor dit deel de bodemkwaliteit vast te leggen, om in het kader van de voorgenen bestemmingsplanwijziging de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen.

De rapportage behorende bij het bodemonderzoek door Antea Group, d.d. 5 maart 2015 is als bijlage opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

4.1.4 Conclusie

In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan koper gemeten. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van verhoogde concentraties in de grond en in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege de Eindhovenseweg en de daarnaast gelegen Parallelwegen, de Driehoek en de Driehoek/Bokt geen sprake. De onderzoekszones van de genoemde wegen is 200 (wegen in stedelijk gebied) en 250 meter (wegen in buitenstedelijk gebied) aan weerszijde van de weg.

Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek verricht omdat de nieuwbouw van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen (geluidsgevoelige objecten) mogelijk wordt gemaakt binnen de onderzoekszones van de genoemde wegen.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De bijbehorende rapportage d.d. 29 april 2015, is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woningen vanwege alle wegen afzonderlijk voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Conform de beoordeling van de akoestische kwaliteit ten behoeve van het woon- en leefklimaat is, gezien de resultaten van de cumulatieberekening, sprake van een akoestisch goede situatie op alle gevels van de woningen.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zondermeer achterwege kan blijven. Met het onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk gemaakt ter compensatie van de sanering van de varkensstallen. Als gevolg van deze ontwikkelingen is geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten dat een mogelijke significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving uitgeoefend zal worden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

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

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

In de omgeving van het plangebied liggen twee lpg-stations (Eindhovenseweg 4 en Eindhovenseweg 23) en het bedrijf Conlac/Quaron (Ekkersrijt 1301), vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over de Eindhovenseweg) en liggen twee buisleidingen (een brandstofleiding en een hogedruk aardgasleiding). In de volgende paragrafen wordt ingegaan op deze risicovolle activiteiten. In 2011 is een onderzoek gedaan voor de locatie 'De Driehoek', waarin ook de locatie Driehoek 9 is betrokken. De betreffende rapportage (memo Onderzoek Externe Veiligheid voor de locatie 'De Driehoek', gemeente Son en Breugel, 11 april 2011) is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen drie risicovolle inrichtingen die onder het regime van het Bevi vallen. Het betreft twee lpg-stations aan de Eindhovenseweg en het bedrijf Conlac/Quaron, op bedrijventerrein Ekkersrijt.

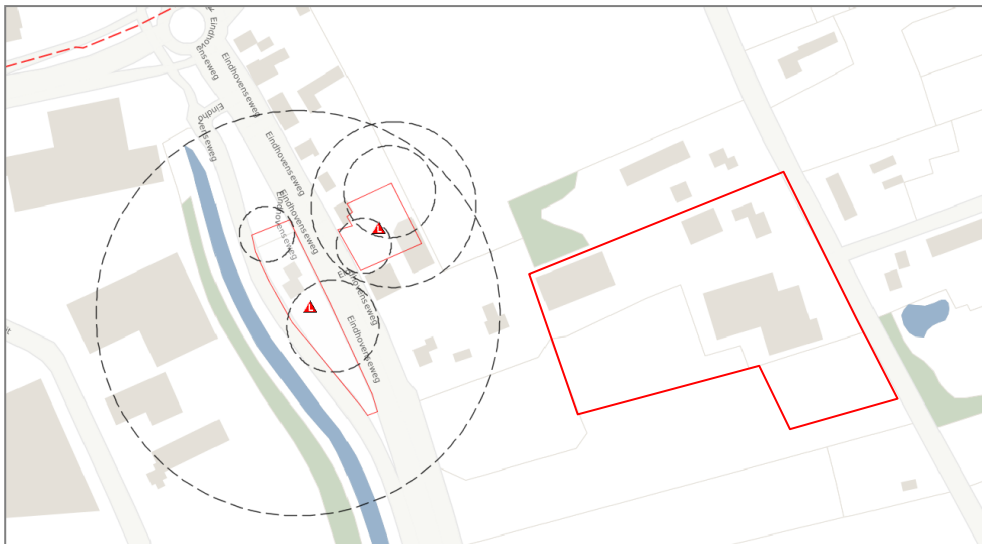
Lpg-stations Eindhovenseweg

In de directe nabijheid van het plangebied liggen twee lpg-stations, aan de Eindhovenseweg 4 (westzijde Eindhovenseweg) en de Eindhovenseweg 23 (oostzijde Eindhovenseweg). De lpg-doorzet van het lpg-station aan de Eindhovenseweg 4 is in de omgevingsvergunning (milieuvergunning) niet beperkt, waardoor op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) een PR 10^{-6} contour geldt van 110 meter vanaf het vulpunt.

De lpg-doorzet van het lpg-station aan de Eindhovenseweg 23 is in de omgevingsvergunning (milieuvergunning) beperkt tot maximaal 1.000 m³ per jaar, waardoor op grond van het Revi een PR 10⁻⁶ contour geldt van 45 meter vanaf het vulpunt. Voor beide lpg-stations is daarnaast op basis van het Revi sprake van PR 10⁻⁶ contouren van 25 meter vanaf het lpg-reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil. Het invloedsgebied van de lpg-stations bedraagt 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt en het reservoir.

- **Plaatsgebonden risico**

Op grond van het Bevi mogen binnen de PR 10⁻⁶ contour van een risicovolle inrichting geen kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen en grote kantoorpanden) zijn gesitueerd. Voor beperkt kwetsbare objecten is de waarde van 10⁻⁶ per jaar een richtwaarde: beperkt kwetsbare objecten mogen, mits gemotiveerd, wel zijn gesitueerd binnen de PR 10⁻⁶ contour. De PR 10⁻⁶ contouren van de lpg-stations aan de Eindhovenseweg reiken niet tot aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.



PR 10⁻⁶ contouren van de lpg-stations Eindhovenseweg 4 en 23 (zwarte cirkels) in relatie tot het plangebied (www.risicokaart.nl, 3 juni 2015)

- **Groepsrisico**

Zoals hiervoor aangegeven, reiken de PR 10⁻⁶ contouren van de lpg-stations aan de Eindhovenseweg niet tot het plangebied. Het westelijk deel van het plangebied, waar het te behouden bijgebouw is gesitueerd, ligt echter wel binnen het invloedsgebied van beide lpg-stations (het gebied gelegen binnen 150 meter gemeten vanaf de vulpunten en lpg-reservoirs). Personen die aanwezig zijn in dit deel van het plangebied dragen bij aan de hoogte van het groepsrisico.

Zowel de bestaande woning aan de Driehoek 9 als de nieuwe woningen in het oostelijk deel van het plangebied staan op meer dan 150 meter afstand van de vulpunten/lpg-reservoirs en bevinden zich dus buiten het invloedsgebied.

Ook de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' liggen op meer dan 150 meter afstand van het vulpunt, met uitzondering van de bestemming 'Wonen' voor het bestaande bijgebouw aan de achterzijde van het perceel Driehoek 9. Slechts het bestaande bijgebouw in het westelijk deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied. Het bijgebouw is in gebruik geweest als opslaggebouw/loods ten behoeve van de voorheen aanwezige intensieve veehouderij en wordt gehandhaafd als bijgebouw bij de woning Driehoek 9. Op grond van de regels van voorliggend bestemmingsplan is het gebruik als bijgebouw (schuur, opslagruimte) bij de woonfunctie toegelaten, maar is een woon- of verblijfsfunctie uitgesloten: vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte. Hoewel zowel het aantal personen dat verblijft in het gebouw als de verblijfsduur beperkt is, is sprake van de aanwezigheid van een gebouw binnen het invloedsgebied van twee risicovolle inrichtingen. Op grond van het Bevi dient daarom het groepsrisico te worden verantwoord.

Artikel 13 van het Bevi schrijft voor welke elementen moeten worden betrokken bij de verantwoording van het groepsrisico. Er moet worden ingegaan op:

- de personendichtheid in het invloedsgebied en de daarmee samenhangende hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden om maatregelen te treffen ter beperking van het groepsrisico;
- de mogelijkheden voor bestrijding van en beperking van de omvang van een ramp;
- de mogelijkheden voor de aanwezige personen binnen het invloedsgebied om zich in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Personendichtheid en hoogte groepsrisico (artikel 13 Bevi, sub a en b)

In de memo Onderzoek Externe Veiligheid voor de locatie 'De Driehoek' (2011) is de hoogte van het groepsrisico voor de lpg-stations aan de Eindhovenseweg berekend, waarbij een nieuwe situatie is gemodelleerd met 7 extra woningen binnen het invloedsgebied van de tankstations. Geconcludeerd is dat het groepsrisico voor beide lpg-stations licht toeneemt als binnen het invloedsgebied nieuwe woningen worden toegevoegd, maar dat de oriëntatiewaarde zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie niet wordt overschreden. De hoogte van het groepsrisico rond de lpg-stations is derhalve beperkt.

Voorliggend bestemmingsplan staat binnen het invloedsgebied van de lpg-stations alleen het bestaande bijgebouw toe. Het betreft een gebouw dat al lange tijd (vanaf 1980) op deze locatie aanwezig is. Het bestemmingsplan staat in het bijgebouw geen woonruimte toe, zodat het gebruik beperkt blijft tot schuur/opslagruimte bij de woning. Het aantal personen dat in het gebouw verblijft en de verblijfsduur van deze personen is beperkt. Voorheen was het pand in gebruik als opslagruimte/loods bij een veehouderij. De omzetting van de agrarische bestemming naar een bestemming voor een bijgebouw bij een woning leidt er niet toe dat meer personen in het gebouw aanwezig zullen zijn of dat sprake is van een langere verblijfsduur van deze personen. Uit oogpunt van externe veiligheid is sprake van een vergelijkbare situatie, namelijk een gebouw waarin gedurende beperkte periodes een (zeer) beperkt aantal personen aanwezig zal zijn.

Ten gevolge van voorliggend bestemmingsplan wordt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de lpg-stations derhalve niet vergroot. Voorliggend bestemmingsplan heeft daarom geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico en mogelijkheden voor een andere ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico (artikel 13 Bevi, sub c t/m g)

In voorliggend bestemmingsplan zijn regels opgenomen die intensief gebruik van het bijgebouw (als woonruimte) onmogelijk maken. Aanvullende maatregelen bij het lpg-station (bijvoorbeeld sanering van de lpg-verkoop of verplaatsing van vulpunten/reservoirs) zijn niet haalbaar en staan niet in verhouding tot de zeer beperkte winst die uit oogpunt van externe veiligheid zou worden behaald. Het enige alternatief voor de huidige ruimtelijke ontwikkeling dat zou leiden tot verlaging van het groepsrisico is sloop van het bijgebouw. Dit zou leiden tot onnodige kapitaalvernietiging, wat gezien de zeer beperkte externe veiligheidswinst niet realistisch is.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp (artikel 13 Bevi, sub h)

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de mogelijkheden om een calamiteit bij één van de lpg-stations te bestrijden. Het plangebied ligt op enige afstand van de lpg-stations en van de Eindhovenseweg, die in geval van een calamiteit voor de hulpdiensten de aanrijroute richting de lpg-stations is. Het plangebied is in particulier eigendom en bestaat in de toekomstige situatie uit woonpercelen en gronden met een agrarisch gebruik. Binnen het plangebied kunnen geen maatregelen worden getroffen om de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van een ramp bij de lpg-stations te verbeteren.

Mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen (artikel 13 Bevi, sub i)

In het plangebied worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, staan op ruime afstand van de lpg-stations en bevinden zich buiten het invloedsgebied. Er kan vanuit worden gegaan dat eventueel aanwezige personen in het bijgebouw voldoende zelfredzaam zijn. De woonpercelen ontsluiten niet op de Eindhovenseweg, maar op de Driehoek. In geval van een calamiteit bij één van de lpg-stations kunnen aanwezige personen hierdoor in oostelijke richting van de ramp af vluchten.

Conclusie

Het groepsrisico rond de lpg-stations aan de Eindhovenseweg is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie beperkt en blijft onder de oriëntatiewaarde. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico, aangezien binnen het invloedsgebied slechts een (bestaand) bijgebouw is bestemd. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat dit bijgebouw geen woonruimte mag worden gerealiseerd. Het treffen van aanvullende maatregelen bij de lpg-stations en/of in het plangebied is niet zinvol, mede gezien de zeer beperkte externe veiligheidswinst van dergelijke (veelal ingrijpende) maatregelen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een calamiteit en de personen die zich in het invloedsgebied bevinden zijn voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit van de ramp af vluchten. Op grond hiervan wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

Conlac/Quaron

Op ruim 230 meter ten zuidwesten van het plangebied, aan de Ekkersrijt 1301, was het bedrijf Conlac gevestigd. Conlac viel onder het regime van het Bevi, aangezien in deze inrichting opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvond. Hoewel Conlac nog beschikt over een omgevingsvergunning (milieuvergunning), is inmiddels door het nieuwe bedrijf op deze locatie (Quaron) een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd. Uit de aanvraag (en de ontwerp-omgevingsvergunning die ter inzage heeft gelegen) blijkt dat het Bevi niet van toepassing is op de bedrijfsactiviteiten van Quaron. Als de omgevingsvergunning voor Quaron onherroepelijk is, is derhalve geen sprake meer van een Bevi-inrichting op dit perceel, waardoor de inrichting uit oogpunt van externe veiligheid niet langer relevant is. Hoewel naar verwachting op korte termijn geen sprake meer is van een Bevi-inrichting op Ekkersrijt 1301, is voor de activiteiten die bij Conlac werden verricht nog wel sprake van een omgevingsvergunning, die (in theorie) nog zou kunnen worden benut. Daarom wordt hierna kort aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten die samenhangen met dit bedrijf.

Conlac valt onder het regime van het Bevi en heeft een PR 10^{-6} contour van 85 meter, die niet reikt tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Het invloedsgebied bedraagt 840 meter. In de memo Onderzoek Externe Veiligheid voor de locatie 'De Driehoek' (2011) is onderzoek gedaan naar de hoogte van het groepsrisico. Gebleken is dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie (uitgaande van de toevoeging van in totaal 13 woningen in het gebied de Driehoek) niet wordt overschreden. Door de realisering van woningen in de Driehoek neemt het groepsrisico niet, of hooguit marginaal, toe. In voorliggend bestemmingsplan zijn drie woningen (één bestaande woning en twee nieuwe woningen) geprojecteerd binnen het invloedsgebied van Conlac. Hoewel het bestemmingsplan niet of nauwelijks invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico en het groepsrisico zowel in de huidige als nieuwe situatie beperkt is, is op grond van het Bevi een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Hieronder wordt ingegaan op de elementen van de verantwoordingsplicht, waaraan conform artikel 13 van het Bevi aandacht moet worden besteed.

Personendichtheid en hoogte groepsrisico (artikel 13 Bevi, sub a en b)

In de memo Onderzoek Externe Veiligheid voor de locatie 'De Driehoek' (2011) is de hoogte van het groepsrisico voor Conlac berekend. Gezien de personendichtheid in het invloedsgebied (43 personen/hectare in de dagperiode en minder dan 1 persoon/hectare in de nachtperiode) wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Door de toevoeging van woningen in de Driehoek (deels ter vervanging van bedrijven) wijzigt de personendichtheid niet. Het groepsrisico neemt derhalve niet (of hooguit marginaal) toe ten gevolge van de plannen voor woningbouw.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico en mogelijkheden voor een andere ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico (artikel 13 Bevi, sub c t/m g)

Doordat de bedrijfsactiviteiten van Conlac zijn beëindigd en het nieuwe bedrijf op deze locatie niet onder het regime van het Bevi valt, is naar verwachting op korte termijn geen sprake meer van een omgevingsvergunning die activiteiten mogelijk maakt die onder het Bevi vallen. Gezien deze ontwikkeling en aangezien het groepsrisico beperkt is en door de ontwikkeling in het plangebied niet (of zeer marginaal) toeneemt, is het nemen van aanvullende maatregelen niet zinvol.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp (artikel 13 Bevi, sub h)

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de mogelijkheden om een calamiteit bij Conlac te bestrijden. Het plangebied ligt op ruime afstand van het bedrijfsperceel van Conlac. Binnen het plangebied kunnen geen maatregelen worden getroffen om de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van een ramp bij het bedrijf te verbeteren.

Mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen (artikel 13 Bevi, sub i)

In het plangebied worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De aanwezigen binnen het plangebied zijn voldoende zelfredzaam. De woonpercelen ontsluiten op de Driehoek. In geval van een calamiteit bij Conlac kunnen aanwezige personen via deze weg van de ramp af vluchten.

Conclusie

Het groepsrisico rond Conlac is zowel in de huidige als toekomstige situatie beperkt en blijft onder de oriëntatiewaarde. Voorliggend bestemmingsplan heeft niet of slechts zeer marginaal invloed op de hoogte van het groepsrisico. Bovendien zijn/worden de huidige activiteiten bij Conlac beëindigd en valt het nieuwe bedrijf (Quaron) niet onder het regime van het Bevi. Het treffen van aanvullende maatregelen is alleen al om die reden niet zinvol. Op grond hiervan wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

4.4.3 Transport van gevaarlijke stoffen

In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplaafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen. Het Bevt bepaalt dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is (Bevt artikel 8). Bij ontwikkelingen buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied, moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Het invloedsgebied van een transportroute varieert, afhankelijk van de stofcategorieën die worden getransporteerd, van 40 tot meer dan 4.000 meter.

A50

De dichtstbijzijnde Basisnetroute is de A50, op circa 1.400 meter ten westen van het plangebied. Uit de jaarintensiteiten vervoer gevaarlijke stoffen (Rijkswaterstaat) blijkt dat over deze weg geen vervoer plaatsvindt van de stoffen met de grootste invloedsgebieden (LT3, GT4, GT5, invloedsgebied > 4.000 meter). Het grootste invloedsgebied wordt gevonden voor LT2-stoffen. Het invloedsgebied van LT2 bedraagt 880 meter. Het plangebied ligt derhalve niet binnen het invloedsgebied van de A50, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet relevant is voor onderhavig bestemmingsplan.

Eindhovenseweg

De Eindhovenseweg ligt op circa 80 meter ten westen van het plangebied, op circa 200 meter van de geprojecteerde nieuwe woningen. Over de Eindhovenseweg vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere voor de bevoorrading van de lpg-tankstations. Hoewel de hoeveelheid transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over deze weg beperkt is, ligt het plangebied gedeeltelijk binnen 200 meter van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Op grond van artikel 8, sub 1 van het Bevt moet in een bestemmingsplan binnen 200 meter van zo'n transportroute worden ingegaan op diverse aspecten die samenhangen met (de toename van) het groepsrisico. Dit hoeft niet als kan worden aangetoond dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde óf als het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (artikel 8 sub 2 Bevt).

Op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan aan de hand van vuistregels een indruk worden gekregen van de hoogte van het GR. Volgens het HART kan voor Ekkersrijt (industriegebied met gemiddelde personeelsdichtheid) worden uitgegaan van een personendichtheid van 40 personen/hectare. Voor incidentele woonbebouwing geldt een dichtheid van 5 personen/hectare, voor een rustige woonwijk geldt een dichtheid van 25 personen/hectare. Indien wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 30 personen/hectare, een weg buiten de bebouwde kom (80 km/h, worst case) en een afstand van de bebouwing tot de weg van 10 meter, wordt bij minder dan 960 lpg-transporten per jaar (GF3) de 10% oriëntatiewaarde niet overschreden. Dit aantal lpg-transporten wordt op de Eindhovenseweg niet gehaald (ter vergelijking: voor de A50 moet op grond van de Regeling basisnet worden uitgegaan van een plafond van 1.500 GF3-transporten per jaar). De hoogte van het GR is dus niet hoger dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Bovendien is de ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zeer beperkt (toevoeging van enkele woningen op circa 200 meter afstand van de weg), waardoor de hoogte van het GR ten gevolge van de ontwikkeling met niet meer dan 10% zal toenemen. Een verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 8 sub 2 van het Bevt derhalve niet nodig.

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient wel te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de personen in de geprojecteerde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Met betrekking tot deze aspecten kan worden aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de mogelijkheden om een calamiteit op de Eindhovenseweg te bestrijden: het plangebied ligt op enige afstand van de weg en de nieuwe woningen ontsluiten niet op de Eindhovenseweg, maar op de Driehoek. De woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, staan op ruime afstand (circa 200 meter) van de Eindhovenseweg. In het plangebied worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De bewoners van de woningen zijn voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit op de Eindhovenseweg in oostelijke richting van de ramp af vluchten.

Buisleidingen

Op enige afstand van het plangebied liggen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het betreft een hogedruk aardgasleiding ten zuiden en oosten van het plangebied en een brandstofleiding ten noorden van het plangebied.

Hogedruk aardgasleiding

Op een afstand van minimaal 180 meter van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding, die in beheer is bij de Gasunie. De gasleiding (met kenmerk A-521) heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 66 bar. De leiding heeft geen PR 10⁻⁶ contour en de 1% letaliteitsgrens ligt op 170 meter van de leiding. De 1% letaliteitsgrens komt overeen met het invloedsgebied van de leiding en is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Bij ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitsgrens moet het GR door het bevoegd gezag worden verantwoord. De woningen in het plangebied staan niet binnen het invloedsgebied, waardoor realisering van de woningen geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Verantwoording van het groepsrisico is op grond van het Bevb niet aan de orde.

Brandstofleiding

Op ruim 200 meter ten noorden van het plangebied ligt een brandstofleiding die in beheer is bij de Defensie Pijpleiding Organisatie. Door de leiding wordt kerosine (K2-vloeistof) getransporteerd. De leiding heeft geen PR 10⁻⁶ contour. Het invloedsgebied van leidingen waardoor aardolieproducten worden vervoerd is beperkt en reikt niet tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De leiding is derhalve niet relevant voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.4.4 Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aan de orde.

4.5 Bedrijvigheid

4.5.1 Agrarische bedrijven

Algemeen

In de omgeving van het plangebied, op de adressen Driehoek 3 en Driehoek 4, liggen twee veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de beoordeling van mogelijke geurhinder vanwege deze veehouderijen.

De beoordelingssystematiek zoals opgenomen in de Wgv geldt ook voor veehouderijen die onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen.

De Wgv geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De Wgv verplicht niet meer tot een aparte cumulatieve beoordeling zoals dat onder de eerdere geurwetgeving wel verplicht was. Toetsing aan de toegestane individuele geurbelasting en de minimumafstanden is voor de vergunningverlening voldoende. Ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dient de cumulatieve geurbelasting wel te worden beschouwd. De wet biedt de gemeente de mogelijkheid op basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. Daarvoor dient op gebiedsniveau te worden gezocht naar normen die aansluiten bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het gewenste woon- en leefklimaat. De normen dienen in een gemeentelijke verordening te worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied weergegeven en gekoppeld aan een beoordeling van de geurbelasting van het gebied.

De gemeente Son en Breugel heeft op 30 oktober 2008 een geurverordening vastgesteld. Ten behoeve van het opstellen van deze verordening is door SRE Milieudienst een gebiedsvisie opgesteld. Op basis van de gebiedsvisie is de gemeente tot de conclusie gekomen dat onderstaande normen een goede balans vormen tussen de gewenste bescherming van het woon- en leefklimaat en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- een norm van 1 ouE/m³ voor de maximale (voorgrond)geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen binnen de bestaande bebouwde kom van de woonkernen Son en Breugel;
- een norm van 6 ouE/m³ voor de maximale (voorgrond)geurbelasting op geurgevoelige objecten in het buitengebied van de kern Son;
- een norm van 6 ouE/m³ voor de maximale (voorgrond)geurbelasting op geurgevoelige objecten in het gebied 'Sonniuspark';
- een norm van 14 ouE/m³ voor de maximale (voorgrond)geurbelasting op geurgevoelige objecten in het buitengebied van de kern Breugel;

Voor bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld (zoals melkrundvee) gelden vaste afstanden. In de geurverordening is bepaald dat voor geurgevoelige objecten in het buitengebied de (wettelijke) vaste afstand van 50 meter geldt. Voor woningen binnen de bebouwde kom geldt de (wettelijke) vaste afstand van 100 meter, tenzij het een bedrijf betreft met maximaal 56 stuks dieren: in dat geval is de vaste afstand tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom verkleind tot 50 meter.

Toetsing initiatief

De normen die voortvloeien uit de Wgv en de gemeentelijke geurverordening zijn in de eerste plaats van belang voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor veehouderijen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen dienen de normen echter ook in ogenschouw te worden genomen. In het kader van deze 'omgekeerde werking' zijn er twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds het (toekomstige) geurgevoelige object. Bij de beoordeling moeten de volgende belangen in ogenschouw worden genomen:

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

Ad a

Uit de kaarten behorende bij de gemeentelijke geurverordening/gebiedsvisie blijkt dat het plangebied voor wat betreft de beoordeling van geurhinder in het buitengebied van de kern Son ligt. Voor (nieuwe) geurgevoelige objecten geldt op grond van de geurverordening een maximale (voorgrond)geurbelasting van 6 ouE/m^3 en een vaste afstand van 50 meter. In het kader van de geurverordening/gebiedsvisie zijn de geurcontouren en vaste afstanden van de veehouderijen binnen de gemeente in beeld gebracht. De veehouderij aan Driehoek 4 is een bedrijf waarvoor geurcontouren gelden; de veehouderij aan Driehoek 3 is een bedrijf waarvoor vaste afstanden van kracht zijn.

Uit de kaarten van de geurverordening/gebiedsvisie blijkt dat zowel de bestaande woning Driehoek 9 als de nieuwe woningen buiten de 6 ouE/m^3 contour van de veehouderij op het adres Driehoek 4 liggen. De woningen liggen ook ruimschoots buiten de vaste afstand van 50 meter afstand vanwege de veehouderij op het adres Driehoek 3. Ter plaatse van de bestaande woning en de nieuwe woningen wordt derhalve voldaan aan de normen voor de voorgrondbelasting respectievelijk de voorgeschreven vaste afstand. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van de woningen dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de kaarten behorende bij de geurverordening/gebiedsvisie is ook de achtergrondbelasting in beeld gebracht. In het plangebied is – rekening houdend met beëindiging van de veehouderij Driehoek 9 - sprake van een maximale achtergrondbelasting van 7 à 8 ouE/m^3 . In de geurverordening/gebiedsvisie is aangegeven dat op en rond de woonkernen wordt gestreefd naar een achtergrondbealsting van maximaal 10 ouE/m^3 en dat voor het buitengebied wordt gestreefd naar een achtergrondbelasting van maximaal 20 ouE/m^3 . Aan deze normen wordt in het plangebied ruimschoots voldaan. Ook op basis van de achtergrondbelasting is ter plaatse van de bestaande woning en de nieuwe woningen dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij een achtergrondbelasting tussen de 0 en 6 ouE/m^3 , die geldt voor het grootste deel van het plangebied (waaronder de gronden waarop de nieuwe woningen zijn geprojecteerd), is op grond van de handreiking bij de Wgv zelfs sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat.

Ad b

Zoals hiervoor aangegeven, worden de woningen gerealiseerd buiten de 6 ouE/m³ contour respectievelijk de vaste afstand van 50 meter van de nabijgelegen veehouderijen. Deze veehouderijen worden derhalve niet in hun huidige bedrijfsvoering geschaad. De veehouderijen worden door de geprojecteerde woningen ook niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Tussen de nieuwe woningen en de veehouderijen zijn namelijk bestaande woningen aanwezig (Driehoek 5 en Driehoek 7), waarvoor dezelfde geurnormen gelden als voor de nieuwe woningen. Bij een eventuele uitbreiding van de veehouderijen zijn de bestaande woningen maatgevend: de nieuwe woningen vormen geen extra belemmering voor (de uitbreidingsmogelijkheden van) de veehouderijen.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd én dat de nabijgelegen veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Uit oogpunt van geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijven

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

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het plangebied worden er twee Ruimte-voor-Ruimte woningen toegevoegd. Een woning wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Er bevinden zich in de directe omgeving geen bedrijven met een richtafstand die tot over het plangebied reikt. Ook wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven door de onderhavige ontwikkeling niet beperkt, omdat er in de bestaande situatie reeds woningen op kortere afstand tot de bedrijven zijn gesitueerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

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

Ten zuiden van het plangebied loopt een 380 kV hoogspanningsverbinding. De hoogspanningsverbinding heeft een bebouwingsvrije zone van 40 meter aan weerszijden van de leiding. Deze bebouwingsvrije zone valt niet binnen de begrenzing van het onderhavig bestemmingsplan. Door SRE Milieudienst zijn in oktober 2011 de specifieke magneetveldzones berekend voor deze hoogspanningsleiding ter plaatse van Ekkersrijt. De breedte van de specifieke magneetveldzone aan de noordzijde van de hoogspanningslijn blijkt 80 meter te bedragen, gemeten vanaf het hart van de hoogspanningslijn. Aan de zuidkant bedraagt de specifieke magneetveldzone 75 meter. De zone reikt niet over het plangebied.

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.

4.7.1 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. 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 2013. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

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.

4.7.2 Locatiestudie

De locatie is in de Verordening Ruimte opgenomen in de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

Daarnaast is het plangebied gelegen in een 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

In deze gebieden is het beleid erop gericht om fysieke ingrepen uit te sluiten die een negatief effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur mogelijk maken. Deze provinciale doelstellingen en uitgangspunten zijn doorvertaald en opgenomen in de waterschapsbelangen van het waterschap De Dommel.

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap hiertoe de Watertoets viewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hiermee de waterbelangen voor een bepaalde locatie eenvoudig en snel inzichtelijk. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied is opgenomen als attentiegebied, waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden die een verslechtering van de hydrologische situatie tot gevolg hebben.

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 15,4 m + NAP (AHN2), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 140-160 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 meter/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge bruine enkeerdgrond.

4.7.3 Waterkwantiteit

In de huidige situatie is er reeds diverse bebouwing op de planlocatie aanwezig, bestaande uit een woonhuis met aangebouwde schuur, varkensstallen en een bedrijfloos. Het overige terrein is deels verhard en voor rest in gebruik als tuin of als agrarische gronden. Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse, waarbij de aaneengebouwde varkensstallen worden gesloopt, ten behoeve van de realisatie van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	3.400	1.905
Terreinverharding	1.825	1.355
Totaal	5.225	3.260

* indicatieve maatvoering op basis van inrichtingsplan, d.d. 30 januari 2015

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 1.965 m² tot gevolg hebben. Aangezien het voorliggend initiatief geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Het planvoornemen voldoet aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

4.7.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende 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 rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het hemel- en vuilwater wordt tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeleverd waarnaar wordt aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel.

4.7.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan Waterschap De Dommel.

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 Croonen Adviseurs (tegenwoordig CroonenBuro5) is hiertoe een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 15 mei 2012, is als bijlage opgenomen.

Het plangebied van het onderhavig plangebied is groter dan het onderzoeksgebied waar de quickscan flora en fauna voor is opgesteld. Omdat de 'toegevoegde' gronden akkerbouwgronden betreffen en er geen bebouwing wordt geamoveerd en/of waardevolle beplanting wordt gerooid, kan in alle redelijkheid worden gesteld dat er geen relevante natuurwaarden verloren gaan.

4.8.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de herbestemming. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2.000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

4.8.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten en broedvogels

In onderstaande tabel zijn de zwaarder beschermde soorten en/of soorten opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenoemde herbestemming aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

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

Soortgroep/soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk, positieve afwijzing	Onderzoek naar belang gebouwen als verblijfplaats
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen

Vervolgonderzoek

Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen, om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten. Het onderzoek is opgestart en de resultaten worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

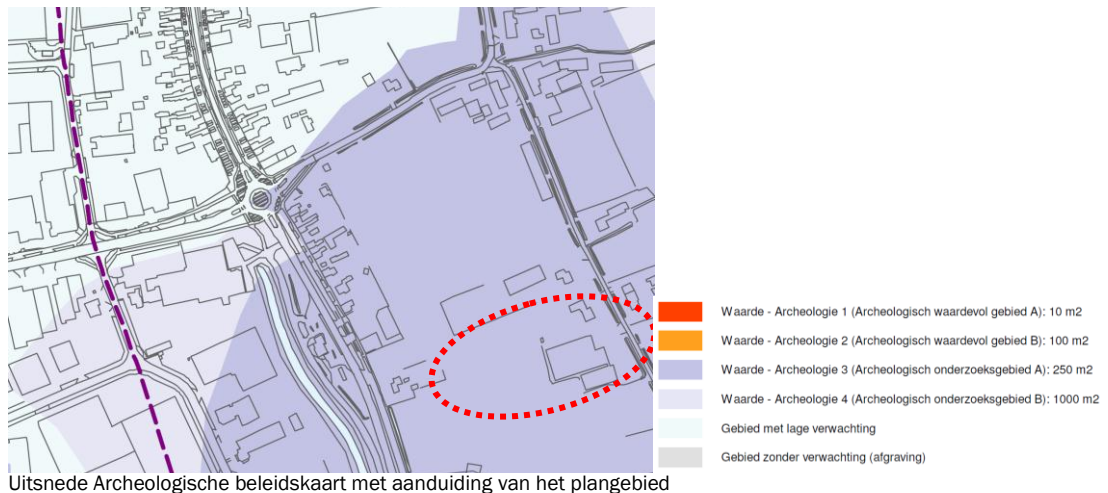
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Archeologiebeleid

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

Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel een archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' (Gemeente Son en Breugel, 2009). Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel met de vaststelling van dit rapport het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd. Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van bouw-, aanleg- en sloopvergunningen, 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

Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Son en Breugel (2009b) heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is kans dat er archeologische waarden aanwezig zullen zijn. In gebieden met een hoge archeologische verwachting stelt de gemeente de norm voor de noodzaak van archeologisch onderzoek vast bij ingrepen met een oppervlakte vanaf 250 m² en een diepte vanaf 40 cm.

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel' is de afweging gemaakt voor welke gevallen er enige verruiming van de bestaande regeling mogelijk is. Met betrekking tot de activiteit bouwen is voor het buitengebied bepaald dat er geen archeologisch rapport verplicht wordt gesteld voor die situaties waarbij aannemelijk is dat de gronden al eerder geroerd zijn. Concreet heeft zich dit geuit in een regeling waarbij is bepaald dat voor de gronden, die zijn gelegen binnen agrarische bouwvlakken uitsluitend de bouwregels als opgenomen binnen de ter plaatse voorkomende bestemming gelden. Archeologisch onderzoek is hier dus niet verplicht gesteld. Op basis hiervan is voor het noordelijke deel van het plangebied, waar in het bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel' een agrarisch bouwvlak van toepassing is, geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld en is er voor dit deel geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan.

Voor het zuidelijke deel van het onderhavig plangebied is geen sprake van een voormalige agrarisch bouwvlak en is voor de onderhavige ontwikkeling op grond van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart een archeologische onderzoek verplicht.

Vanwege deze reden is door Antea Group een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De volgende paragraaf gaat hier nader op in.

Archeologisch onderzoek zuidelijk deel plangebied

Door Antea Group is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd voor het zuidelijk deel van het plangebied. Het doel van het verkennend veldonderzoek is om de bodemopbouw binnen het plangebied in kaart te brengen en de mate van bodemverstoring vast te stellen. De bijbehorende rapportage (kenmerk rapportage: 401670, 19 mei 2015) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd, hierna volgt een samenvatting met conclusie.



Zuidelijk deel van het plangebied waarvoor een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase is uitgevoerd (rood omlijnd)

Het plangebied ligt op een dekzandrug met naar het oosten een overgang naar het lagere gelegen beemdengebied (beekdal). Bodemkundig gezien bestaat het onderzoeksgebied uit hoge bruine enkeerdgronden van lemig fijn zand. Binnen het onderzoeksgebied is sprake van een dik tweefasig es- of plaggendeek op de vermoedelijk onverstoorde ondergrond.

Op basis van onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen huidig onderzoeksgebied rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten uit de periode paleolithicum - nieuwe tijd.

Antea Group heeft een aanbeveling gedaan voor het vervolgtraject. Het volgende kaartbeeld visualiseert hun advies.



Advies Antea Group d.d. 19 mei 2015 over vervolgetraject inzake archeologisch onderzoek

Het advies houdt in dat ter plaatse van de te realiseren meest zuidelijke Ruimte-voor-Ruimte woning 'aanbevelingszone 2' wordt gehanteerd. Hierin wordt aanbevolen dit deel van het plangebied nader te onderzoeken middels een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. In plaats van een proefsleuvenonderzoek kan er ook voor worden gekozen de bouwputten en de benodigde sleuven voor kabels en leidingen voor de nieuwbouw op te graven, tijdens het proces van bouwrijp maken. Daarmee kunnen archeologische resten ter plaatse van de nieuwbouw ex situ worden veiliggesteld, terwijl door de aanpak werk met werk wordt gemaakt. Voor de rest van het bouwblok geldt vervolgens hetzelfde als hieronder voor het overige deel van het gebied wordt geadviseerd.

In het overige deel van het plangebied wordt geadviseerd aanbevelingszone 1 te hanteren en dit deel een archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan toe te passen en als voorwaarde te stellen dat hier ook proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden wanneer hier alsnog graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm gaan plaatsvinden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant wordt geadviseerd om daar waar binnen het plangebied dieper dan 50 cm -mv. zal worden verstoord of waar dit mogelijk wordt gemaakt op basis van het nieuwe bestemmingsplan, archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek.

Archeologie in het bestemmingsplan

In het onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen om voor het gehele zuidelijke deel van het plangebied, voor zowel aanbevelingszone 1 als aanbevelingszone 2 de maatwerk dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen. Hierdoor is verzekerd dat er ook in het kader van eventuele vergunningvrije bouwwerken op een adequate wijze met archeologie wordt omgegaan. De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

De verplichting wordt gesteld dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van het bouwen van de meest zuidelijke Ruimte-voor-Ruimte woning een adequaat inventariserend en waarderend archeologisch (proefsleuven)onderzoek voor het gehele gebied waar de dubbelbestemming van toepassing is, moet worden overlegd. De verplichting wordt gesteld dat wanneer dit onderzoek uitwijst dat in het plangebied daadwerkelijke, behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, deze, wanneer deze door de beoogde ontwikkeling zullen worden aangetast, ex situ zullen worden behouden door middel van een definitieve archeologische opgraving. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen wat van toepassing is als er grondwerkzaamheden voorkomen op een diepte vanaf 50 cm.

In het kader van het bestemmingsplan zijn de archeologische waarden van de gronden door het opnemen van de dubbelbestemming voldoende beschermd. De nadere onderzoeksverplichting is nu opgeschoven naar de vergunningfase.

4.9.2 Cultuurhistorie

De Kanaalstraat/Eindhovenseweg en de weg de Driehoek zijn historische wegen en zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als geografische lijnen met hoge historische waarden. Het gebied, ten zuiden van de weg de Driehoek, is op deze waardenkaart aangeduid als geografisch vlak met een redelijk hoge historische waarde. Het ten oosten van het plangebied gelegen Dommeldal is aangeduid als geografisch vlak met een zeer hoge historische waarde en delen hiervan zijn aangeduid als historisch groen. Het gebied Driehoek betreft een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid en steilranden. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Aan de rand van het akkercomplex ligt het buurtschap Bokt. Dit buurtschap kent nog enkele oude (langgevel)boerderijen. Het gebied kent een samenhang met het Dommeldal. Binnen het plangebied zijn geen panden met cultuurhistorische waarde aanwezig.

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die zodanig van aard zijn dat de cultuurhistorische waarde van de omgeving wordt aangetast. In totaal is er in de huidige situatie 2.000 m² aan stallen aanwezig die zullen verdwijnen ten behoeve van de realisatie van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen. In de nieuwe situatie is er minder bebouwing aanwezig dan in de huidige situatie waardoor de openheid van het akkercomplex met esdek wordt versterkt. De geografisch relevante lijnen blijven onveranderd en er verdwijnt geen historisch groen. Daarbij bevinden zich in de (directe) omgeving van het plangebied geen gebouwen met een zodanige cultuurhistorische waarde dat deze van invloed zijn op het voorgestane initiatief.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Uitvoerbaarheid

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

5.2 Kostenverhaal

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

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De inhoud van de regeling sluit aan op het bestemmingsplan 'Driehoek' (vastgesteld op 27 januari 2011), 'Buitengebied Son en Breugel' (vastgesteld op 28 april 2011) en 'Buitengebied; woning Planetenlaan 1' (vastgesteld op 28 oktober 2010). Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is op sommige aspecten maatwerk geleverd.

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

6.2 Opzet van de regels

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

6.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

6.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelbepaling.
- Algemene bouwregels: hierin is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

6.3 Bestemmingen

Hierna volgt een beschrijving van de bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoukundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut en erfbeplanting, een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is een regeling opgenomen voor de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, inritten ten behoeve van parkeren en water en waterhuishoukundige voorzieningen.

Op of in deze gronden 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.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoukundige voorzieningen.

Er mag alleen bebouwing worden opgericht ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het plangebied is de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' opgenomen die bepaalt dat de gronden en bouwwerken ter plaatse uitsluitend ten behoeve van wonen en de daarbij horende functies in gebruik worden genomen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het document 'Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap Buitengebied; Driehoek 9' d.d 20 mei 2015 zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Voor de twee Ruimte-voor-Ruimte kavels is bepaald dat de bouw van hoofdgebouwen niet eerder is toegestaan nadat de bestaande veestallen zijn gesloopt en het aantal benodigde fosfaat rechten zijn ingeleverd dan wel zijn bijgekocht.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is 1 woning toegestaan. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 meter daarachter. Verder zijn er regels opgenomen over de maximaal goot- en bouwhoogte en dakhelling. Ook de maximale inhoud van de woning is bepaald. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen en carports/overkappingen.

Via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bijgebouwenregeling' is bepaald dat er ten behoeve van de woning op het adres Driehoek 9 een ruimere bijgebouwenregeling geldt.

Waarde – Archeologie

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De verplichting wordt gesteld dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van het bouwen uit adequaat archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen of nauwelijks sprake is van archeologische waarden die onevenredig kunnen (of worden) geschaad door bouwactiviteiten. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen wat van toepassing is als er grondwerkzaamheden voorkomen op een diepte vanaf 50 cm. Ook is een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van toepassing.

Waterstaat – Attentiegebied EHS

De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de conditie voor de natuur(waarden).

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Bepaald is dat alvorens er beslist wordt over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag dient te worden gehoord.

7 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied; Driehoek 9' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan 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.

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