

GEMEENTE SON EN BREUGEL

Bestemmingsplan 'Buitengebied;

De Kuilen ong.'



Toelichting

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Ligging plangebied	4
1.3. Bestemmingsplan Buitengebied Son en Breugel.....	5
1.4. Opzet toelichting.....	6
2. HUIDIGE SITUATIE	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid.....	17
4. HET VOORNEMEN.....	24
4.1. Het plan	24
4.2. Vorm en gebaar te bebouwen erf.....	26
4.3. Positionering van de woning op het perceel	26
4.4. Ontsluiting van het perceel.....	27
4.5. Inrichting van het perceel	28
4.6. Beeldkwaliteit bebouwing	29
5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	30
5.1. Milieu	30
5.2. Archeologie	46
5.3. Water	47
5.4. Verkeer en parkeren.....	53
5.5. Leidingen	53
6. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID	55
7. PROCEDURE	56

Bijlagen

Bijlage 1	Schetsontwerp
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Geuronderzoek

Bijlage 5	Aanvullende puntberekeningen geur
Bijlage 6	Magneetveldonderzoek
Bijlage 7	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
Bijlage 8	Vooroverlegreactie waterschap
Bijlage 9	Overzicht ruimte voor ruimte titels

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de wens geuit om aan de Kuilen ong. te Son en Breugel (perceel kadastraal bekend sectie F. nr. 58) een ruimte voor ruimte woning op te richten. Initiatiefnemer wil zelf in de ruimte voor ruimte woning gaan wonen en is voornemens daartoe een beschikbare ruimte voor ruimte-titel van de gemeente Son en Breugel af te nemen.

Pouderoyen Compagnons heeft daartoe een principeverzoek opgesteld. Bij brief van 21 oktober 2014 is het principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Bij brief van 30 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek. Het principebesluit en nader afstemmingsoverleg met de gemeente heeft onder andere de basis gevormd voor voorliggend bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

Het perceel ligt aan de weg 'De Kuilen' in het buitengebied van Son en Breugel. Het behoort tot het buurtschap 'De Kuilen', een landelijk lint waar in de loop de tijd enige verdichting heeft plaatsgevonden. Aan het lint liggen diverse (agrarische) bedrijven, waaronder het (inmiddels verkochte) grondbedrijf van initiatiefnemer. Het landschap ter plaatse kan worden omschreven als halfopen: open weiden worden afgewisseld met besloten bosschages en erven met boerderijen en bedrijfshallen. De verharde wegen worden op enkele uitzonderingen na begeleid door dichte bomenlanen.



Uitsnede luchtfoto met rood omcirkeld de planlocatie (bron: Bing Maps)

1.3. Bestemmingsplan Buitengebied Son en Breugel

De locatie De Kuilen ong. (sectie F. nr. 58) is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Son en Breugel. De betreffende gronden zijn bestemd als "Agrarisch met waarden - 1". Ter plaatse zijn de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – radar' en 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten' van toepassing.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan met rood omkaderd de planlocatie
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Het geldend bestemmingsplan maakt de realisatie van een ruimte voor ruimte woning ter plaatse niet mogelijk. Wel biedt de structuurvisie van Son en Breugel 'Een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030' (vastgesteld 6 februari 2014) beleidsruimte voor de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning ter plaatse. Gelet hierop wordt voor de ontwikkeling een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

1.4. Opzet toelichting

Deze toelichting van het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie van de planlocatie en gebiedskarakteristiek, alsmede de voorkomende kwaliteiten en gebiedswaarden.

Hoofdstuk 3: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4: beschrijft het planvoornemen.

Hoofdstuk 5: geeft een toetsing van het voornemen aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6: beschrijft de (economische) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7: beschrijft de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

Volgens de structuurvisie van Son en Breugel (Structuurvisie Son en Breugel, een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030, (vastgesteld d.d. 6 februari 2014) wordt het oostelijk buitengebied gekenmerkt door de ligging van enkele gehuchten in een kleinschalig agrarisch landschap van oude broek- en zandontginningen (met name oude heideontginning). Het plangebied behoort tot een van deze gehuchten, namelijk 'De Kuilen'. De Kuilen wordt middels de weg 'Olen' verbonden met buurtschap Olen, dat ten zuiden van De Kuilen ligt.



Locatie plangebied (rood omkaderd) (Bron luchtfoto: Bing Maps)

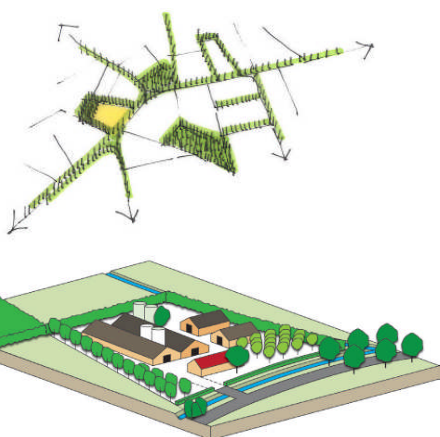
De belangrijkste ruimtelijke drager van De Kuilen is de doorgaande weg die eveneens de naam De Kuilen draagt. Het betreft hier een agrarisch lint met een afwisseling van (agrarische) bedrijven en (bedrijfs-) woningen met tussenliggende open gronden. Vaak staan de bedrijfswoningen aan de weg en zijn de loodsen en hallen op het achterterrein gelegen. De tussenliggende open gronden worden gebruikt voor akkerbouw, bometeelt en het houden van paarden. Deze open gronden worden afgewisseld met dichte bospercelen, waardoor het landschap ter plaatse gekarakteriseerd wordt als een half open landschap. Dit wordt versterkt doordat de meeste wegen en enkele perceelsgrenzen worden begeleid door dichte bomenlanen met opgekroonde bomen, voornamelijk eiken.



Huidige situatie van het perceel (links) en de aangrenzende weg Olen/De Kuilen.



De weg De Kuilen met zicht op de T-splitsing (links) en de woning van De Kuilen 4.



Principe van het erf in het heideontginningslandschap

In de omgeving van het plangebied komen twee basisprincipes in de erfinrichting en erfindeling voor: de erven langs de oudere invalswegen naar de dorpen en langs de akkers in de oude heideontginningen en de erven aan de wegen aan de randen van de beekdalen en jonge heideontginningen.

De erven ontleen hun karakter aan de langgevelboerderijen en jongere boerderijen met veelal lage goten en grotere dakvakken, met bijbehorende bredere en relatief ondiepe erven. Deze zijn vaak in zowel de breedte als diepte in de loop der tijd vergroot. De erfvorm is vaak onregelmatig en de randen zijn divers qua bebouwing en beplanting. Nevenstaande afbeelding toont het principe van het erf in het landschap en de indeling van dit erf.

Onderhavig perceel ligt op de overgang van oude naar jonge heideontginningen maar de structuur van De Kuilen komt nog het meeste overeen met die van een lint in de oude heideontginning. Het perceel heeft door de samenkomst van wegen een driehoekige vorm, waarvan de lange zijde aan de weg grenst. Aan deze kant staat langs de weg een bomenlaan van eiken en er ligt een sloot voor de afwatering. Aan de noordzijde staat op de perceelsgrens een houtwal bestaande uit enkele bomen met dichte ondergroei. Aan de oostzijde staat een meer gecultiveerde bomenrij, bestaande uit jonge bomen die niet opgekroond zijn en hierdoor een dichte wand vormen. Het perceel grenst aan de noord- en oostzijde aan open gronden die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden, waaronder de teelt van bomen.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen conform de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Buiten de gemeentegrenzen van Son en Breugel is één nieuwe buisleiding gepland. Zowel de zone waar de buisleiding gepland is, als een bestaand buisleidingstracé liggen op geruime afstand van de planlocatie (respectievelijke 1,9 km en 1,1 km). Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit de Structuurvisie Buisleidingen.



Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Dit bestemmingsplan maakt in totaal de realisatie van 1 woning mogelijk. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In dit verband is dan ook principebereidheid ten aanzien van de ontwikkeling uitgesproken bij brief van 30 december 2014. Op basis van vaste rechtspraak wordt de toevoeging van drie woningen nog niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. In dit verband wordt onder andere verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471.

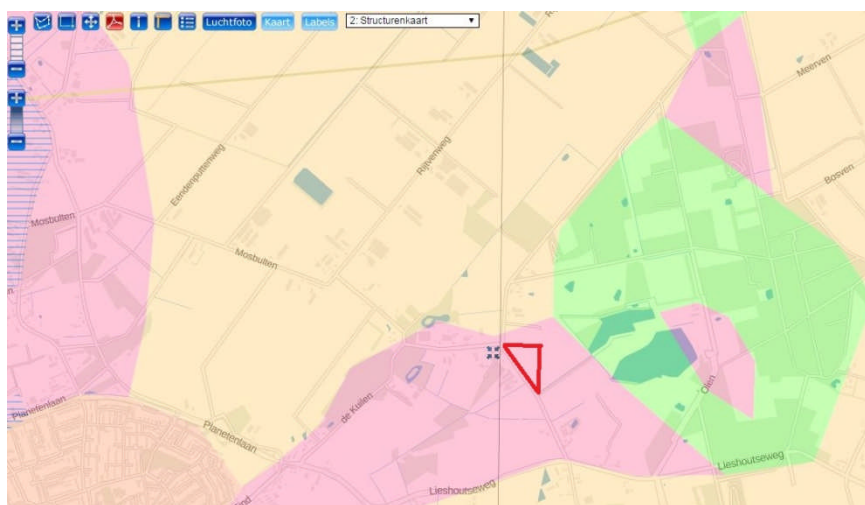
De ladder voor duurzame verstedelijking heeft aldus niet verder in de toelichting van dit bestemmingsplan te worden uitgewerkt.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben de structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld op 1 oktober 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groenblauwe structuur', 'de agrarische structuur', 'de stedelijke structuur' en ten slotte 'de infrastructuur'. Deze zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie en wonen voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.



*Uitsnede structuurvisie RO met planlocatie roodomkaderd
(bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)*

De planlocatie is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'. De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

De *groenblauwe mantel* bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en landschap in verwevenheid met grondgebonden landbouw. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

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 echter ook een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits 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 tevens op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal te passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en dienen rekening te houden met omliggende waarden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (of een aanzet daartoe) en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn beperkt. Wel is het mogelijk om binnen de structuur 'groenblauwe mantel' binnen bebouwingsconcentraties te voorzien in ruimte voor ruimte ontwikkelingen als de onderhavige beoogde ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning.

De voorgenomen ontwikkeling voor realisatie van een ruimte voor ruimte woning in een bebouwingsconcentratie binnen de structuur groenblauwe mantel is passend binnen de provinciale structuurvisie.

Partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden.

Dit betreft geen geheel nieuwe visie. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaatsgevonden als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

De provincie beschouwt de groen- blauwe mantel als een gebied waarbinnen sprake is van een multifunctioneel landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en landschap alsmede verwevenheid met grondgebonden landbouw .

De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw meer prominent aanwezig is. De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector.

Vanuit de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' wil de provincie bij nieuwe ontwikkelingen stimuleren dat de veehouderij op een verantwoorde manier verbonden is met de sociale en fysieke omgeving. Hiertoe heeft de provincie samen met de partners de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) ontwikkeld. De BZV is een flexibel instrument dat een duurzame bedrijfsvoering objectiveert door maatregelen te benoemen die bijdragen aan een verbetering van de fysieke leefomgeving, volksgezondheid, dierenwelzijn en -gezondheid. Daarnaast heeft de provincie in de Verordening ruimte 2014 op gebiedsniveau normen vastgesteld voor geur en fijn stof.

Bovenaangehaalde partiële herziening, welke betrekking heeft op de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid kent geen belemmerende doorwerking naar onderhavig initiatief tot realisatie van een ruimte voor ruimte woning.

Verordening ruimte 2012

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is op 11 mei 2012 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden. Bij besluit van 31 mei 2013 is deze Verordening partieel herzien onder de noemer 'Zorgvuldige veehouderij'.

In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De voor het buitengebied relevante onderwerpen, die in de Verordening ruimte worden geregeld, zijn:

- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder de EHS);
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- wonen / ruimte voor ruimtebeleid;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

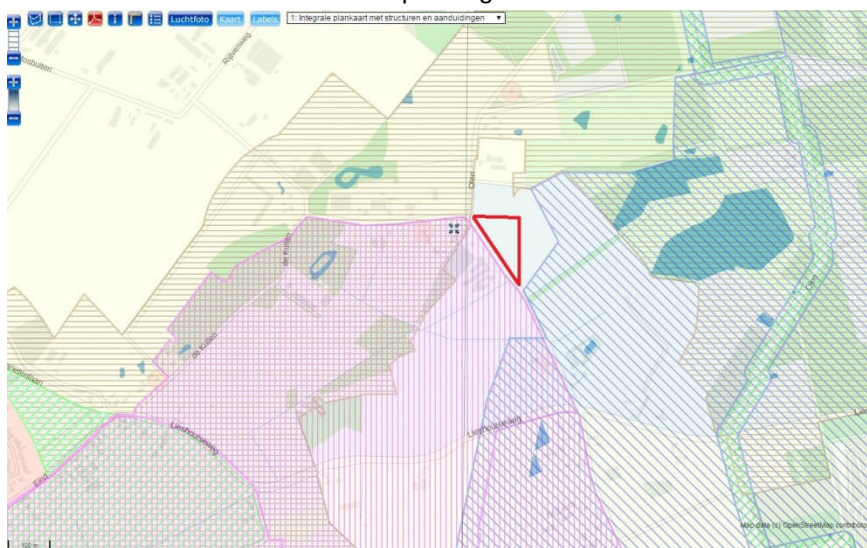
Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In een bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. De bepalingen voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn echter bij ruimte voor ruimte ontwikkelingen niet van toepassing. Een en ander vanuit het feit dat de kwaliteitsverbetering al via de ruimte voor ruimte systematiek gestalte krijgt. Uiteraard blijft van toepassing dat de ontwikkeling adequaat landschappelijk wordt ingepast.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht bij deze verordening, moet aan de regels van deze nieuwe verordening worden getoetst als het wijzigingsplan niet is vastgesteld binnen 1 jaar na inwerkingtreding van deze nieuwe verordening.

De Verordening ruimte 2014 bevat diverse wijzigingen ten opzichte van de Verordening ruimte 2012. Op hoofdlijnen betreft dit de onderwerpen:

- de verordening is anders opgebouwd;
- mogelijkheden voor (regionaal) maatwerk;
- compensatiebeleid vanwege aantastingen van de ecologische hoofdstructuur;
- de ontwikkeling van veehouderijen richting een zorgvuldige veehouderij;
- mestbewerking;
- diverse kleinere beleidsaanpassingen.



Afbeelding: verordening ruimte met planlocatie rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De planlocatie aan de Kuilen ong. is op vorenstaande afbeelding van de Verordening Ruimte, gelegen in de structuur 'groen-blauwe mantel'.

Wonen

Onderhavig initiatief maakt de realisatie van een ruimte voor ruimte woning mogelijk binnen een bebouwingsconcentratie die is gelegen binnen de structuur 'Groen- Blauwe mantel'.

Op grond van artikel 6.8 van de provinciale Verordening Ruimte (in afwijking van het bepaalde in artikel 6.7) 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.

Gedeputeerde Staten stellen hiervoor nadere regels ten behoeve van het behalen van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en milieuwinst. Een en ander in verband met de sloop van agrarische gebouwen in ruil voor het toestaan van woningen op gepaste locaties. Als nadere regels kunnen worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.

Uit de bovenaangehaalde verantwoording blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
- b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
- c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

Wanneer het initiatief wordt geplaatst in de context van de provinciale Verordening Ruimte staat vast dat voldaan kan worden aan de op grond van deze Verordening geldende criteria:

- Het plangebied is gelegen binnen de in de gemeentelijke structuurvisie van Son en Breugel erkende bebouwingsconcentratie 'De Kuilen' waarover hierna nog een uiteenzetting volgt;
- Overeenkomstig de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' zal ten behoeve van het initiatief gebruik worden gemaakt een gemeentelijke ruimte voor ruimte titel (de gemeente Son en Breugel heeft in het jaar 2010 een 10 – tal ruimte-voor-ruimte bouwtitels aangekocht van de ruimte voor ruimte maatschappij). Voor de realisatie van een ruimte voor ruimtewoning koopt initiatiefnemer een titel aan van de gemeente. Het betreft de 4^e titel uit een rij van 10 die voor dit initiatief zal worden gebruikt. In de bijlagen bij deze toelichting is een totaaloverzicht van door de gemeente aangekochte titels opgenomen. Op grond van deze titel staat vast dat elders stallen zijn

gesloopt en sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering alsmede van behaalde milieuwinst;

- Het initiatief zal worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing, waarover hierna nog een uiteenzetting volgt. Toepassing van de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling (als bedoeld in artikel 3.2 van de provinciale Verordening Ruimte) is hierbij niet aan de orde;
- Met de beoogde realisatie van één vrijstaande woning binnen de bebouwingsconcentratie 'De Kuilen' kan geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, danwel een aanzet daartoe. In dit verband kan ook worden verwezen naar de hiervoor opgenomen toelichting op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

De realisatie van één ruimte voor ruimte woning ter plaatse van de Kuilen ong. voldoet op grond van vorenstaande uiteenzetting aan de voorwaarden uit de Verordening Ruimte.

3.3. Gemeentelijk beleid

In onderstaande wordt in gegaan op het geldende gemeentelijk beleid voorzover dat zich in relevantie verhoudt tot deze planvorming.

3.3.1. Toekomstvisie Son en Breugel 2005 - 2030

De Toekomstvisie beschrijft een beeld van Son en Breugel 2030. De behoefte aan het opstellen van een 'eigen' gemeentelijke toekomstvisie komt voort uit de vaststelling van het Regionaal Structuurplan waarbij onder meer grootschalige ontwikkelingen in de gemeente worden voorzien in de vorm van woningbouw en bedrijventerrein.

Een andere belangrijke randvoorwaarde is de kwaliteit van de gemeente. Het groene dorpse karakter van Son en Breugel in een dynamische regio staat daarom centraal. Versterking van de kwaliteit van de natuur en het landschap staan voorop en spelen een belangrijke rol bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen.

De Toekomstvisie geeft aan hoe de gemeente zich op de lange termijn zou moeten ontwikkelen. Dit gebeurt aan de hand van vijf kernthema's:

- Sociale samenhang en voorzieningen;
- Economie;
- Natuur en landschap;
- Verkeer;
- Ruimtelijke Ontwikkeling.

De Toekomstvisie wordt nader uitgewerkt in vier visies waarin de in de Toekomstvisie aangegeven richtingen verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd:

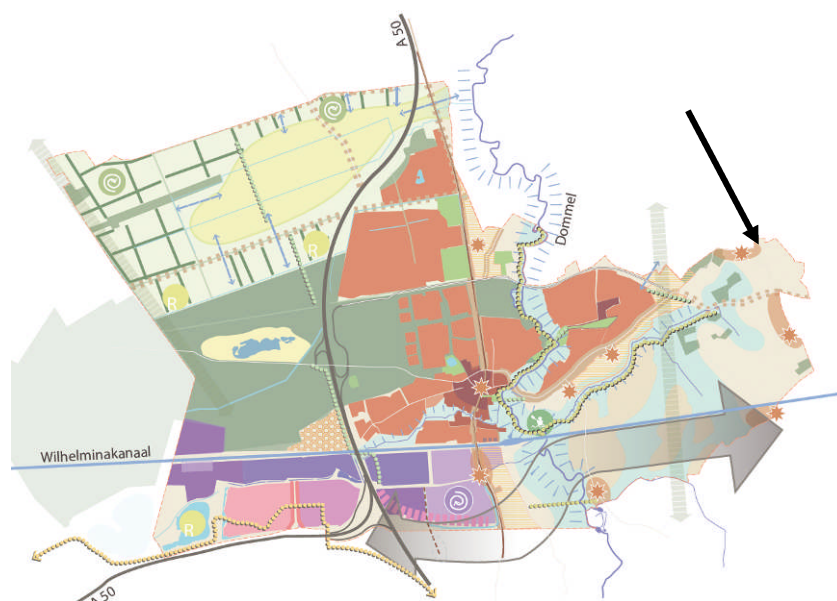
- Een Samenlevingsvisie;
- Een Landschapsontwikkelingsplan
- Een Mobiliteitsvisie;
- Een Structuurvisie.

De inmiddels vastgestelde Structuurvisie heeft raakvlakken met dit bestemmingsplan. In de Structuurvisie wordt onder meer concrete uitwerking gegeven aan onderwerpen als woningbouw, recreatie en toerisme en bedrijvigheid.

3.3.2. *Structuurvisie Son en Breugel 'een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030'*

In de Structuurvisie Son en Breugel 'een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030', (vastgesteld d.d. 6 februari 2014) wordt gesproken over het in stand houden van het kleinschalige agrarisch karakter van buurtschap (ofwel bebouwingsconcentratie) 'De Kuilen'. Tevens biedt de bestaande structuur van De Kuilen beperkt ruimte om een enkele woning toe te voegen.

Binnen de bebouwingsstructuur van De Kuilen is het dus in beginsel mogelijk een woning toe te voegen op onderhavig perceel. Hiermee wordt een onbebouwde plek in de structuur van de linten 'De Kuilen' en 'Olen' bebouwd. Daarbij dient aansluiting gezocht te worden bij de kenmerken van de bebouwingsstructuur en bebouwingstypologie zoals die ter plaatse en in de directe omgeving aanwezig is. Tevens dient de nieuw te bouwen woning zorgvuldig gesitueerd te worden op het perceel, met in achtneming van de ruimtelijke kenmerken van de randen van het terrein, de onbebouwde ruimte en de aldaar aanwezige beplanting van structurele betekenis. In het hoofdstuk 'Voornemen' wordt beschreven hoe het plan in zijn omgeving wordt ingepast.

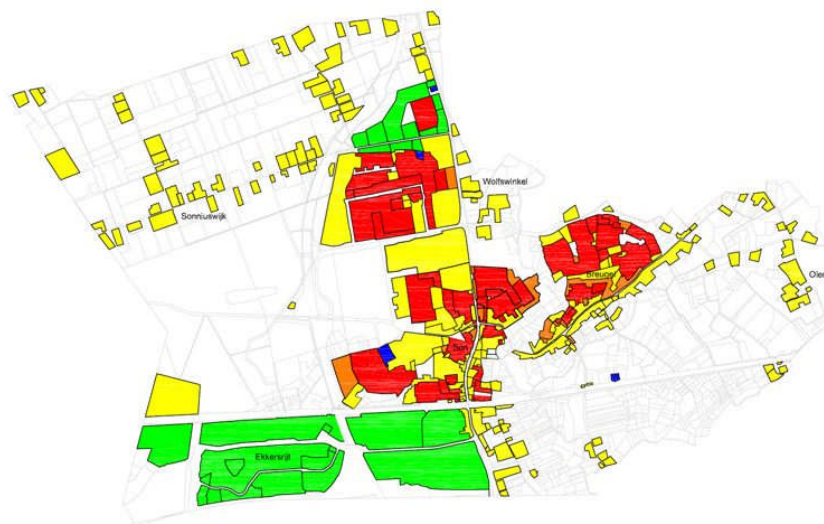


De Kuilen op de visiekaart van de structuurvisie Son en Breugel

3.3.3. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

In de nota 'Mooi Son en Breugel: samen doen!' d.d. 8 november 2011 is het Ruimtelijk kwaliteitsbeleid (ofwel welstandsbeleid) voor de gemeente Son en Breugel vastgelegd.

- Rood beheergebied → Groen ontwikkelgebied Ekkersrijt
- Oranje beheergebied → Groen ontwikkelgebied Sonnispark
- Geel beheergebied → Blauw gebied = welstandsvrij (achterkant van gebouwen en bouwwerken alsmede woonwagenlocaties)



Wanneer naar analogie van bovenstaande kaart met vastgestelde welstandsgebieden naar onderhavige ontwikkeling wordt gekeken zijn voor de locatie aan de Kuilen de regels van de gele beheersgebieden van toepassing. Voor nieuwbouw van het hoofdgebouw m.u.v. achtererfgebied geldt dat:

1. Het gebouw (complex) evenwichtig is van opbouw (massavorm en gevelindeling);
2. Materialen en kleuren worden evenwichtig en in samenhang toegepast.

3.3.4. Landschapsinvesteringsregeling Son en Breugel

In de provinciale Verordening Ruimte is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast dient te worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

De gemeente onderschrijft het principe van het beleidsvoornemen dat ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In dit kader is door de raad op 29 augustus 2013 een landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Hierin wordt beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan.

In lijn met de provinciale verordening ruimte is op onderhavige ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning geen gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling van toepassing. De ruimte-voor-ruimte regeling voorziet namelijk zelf al in een investering in het landschap. Wel blijft een goede landschapsinpassing als basisinspanning overeind. In het hoofdstuk 'Voornemen' wordt hier nader op ingegaan.

4. HET VOORNEMEN

4.1. Het plan

Het plan voorziet in de realisatie van een ruimte voor ruimte woning op het perceel De Kuilen ong. te Son en Breugel.

Het perceel van De Kuilen ong. grenst aan de verharde weg en heeft ter hoogte van de kruising met de weg Olen een verharde toegang tot het terrein middels enkele betonplaten. Het perceel wordt nu gebruikt door het grondbedrijf dat inmiddels door initiatiefnemer is verkocht, en dient momenteel als zand- en gronddepot. Er liggen enkele volledig begroeide zandhopen van circa 5 meter hoog. Tussen de verharde weg en het perceel staat een bomenlaan en er ligt een sloot voor de afwatering van de weg en het perceel.

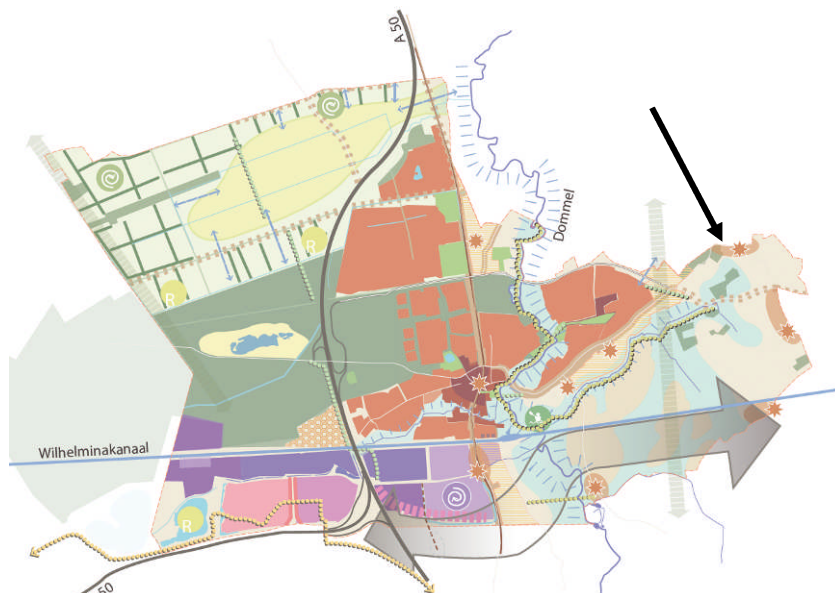


Aanzicht begroeide zandhopen aan De Kuilen komende vanuit de Lieshoutseweg

In de structuurvisie van Son en Breugel wordt gesproken van het in stand houden van het kleinschalige agrarisch karakter van buurtschap De Kuilen. Tevens biedt de bestaande structuur van De Kuilen beperkt ruimte om een enkele woning toe te voegen.

Binnen de bebouwingsstructuur van De Kuilen is het dus op grond van deze structuurvisie mogelijk een woning toe te voegen op onderhavig perceel. Hiermee wordt een onbebouwde plek in de structuur van de linten 'De Kuilen' en 'Olen' bebouwd. Daarbij dient aansluiting gezocht te worden bij de kenmerken van de bebouwingsstructuur en bebouwingstypologie zoals die ter plaatse en in de directe omgeving aanwezig is. Tevens dient de nieuw te bouwen woning zorgvuldig

gesitueerd te worden op het perceel, met in achtneming van de ruimtelijke kenmerken van de randen van het terrein, de onbebouwde ruimte en de aldaar aanwezige beplanting van structurele betekenis.



De Kuilen op de visiekaart van de structuurvisie Son en Breugel

Hierna volgt een beschrijving met een uitgewerkt schetsontwerp. Het schetsontwerp is afgestemd met de stedenbouwkundige c.q. landschapsdeskundige van de gemeente en verder verfijnd aan de hand van inzichten welke voortvloeien uit milieuhygiënische randvoorwaarden bij de planvorming. (waaronder het aspect geur). In het hoofdstuk milieuhygienische aspecten wordt hier nader op ingegaan.



Het schetsontwerp (zie bijlage voor een groter formaat)

4.2. Vorm en gebaar te bebouwen erf

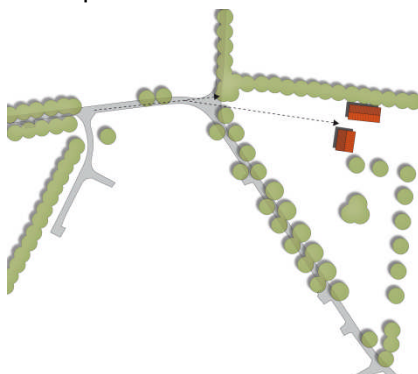
Naar analogie van de erftypologieën zoals hiervoor beschreven, wordt op onderhavige locatie het vormprincipe van het erf in het landschap voorgestaan. Dit betekent een bebouwd erf met een gestrekte vorm, haaks op de weg, waarbij de woning een superpositie aan de straat heeft en de bijgebouwen daarachter zijn gelegen. Deze vorm past ook in het beeld van de omgeving, waarbij het erf weliswaar onderdeel uit maakt van een lintstructuur maar daarbinnen een solitair karakter heeft (agrarische gronden aan alle zijden).

Dit uitgangspunt resulteert op het beschikbare perceel in een tweedeling, waarin een noordelijk gestrekt erf voor bewoning is uitgewerkt en een zuidelijk onbebouwd semi-agrarisch perceel. Hiermee wordt bereikt dat er een ruimtelijk evenwichtige opzet ontstaat tussen een bewoond erf van geringe omvang en aangrenzend agrarisch perceel van voldoende maat om ook landschappelijk betekenisvol te zijn. Voorkomen wordt zo dat er tuinvorming van een te grote omvang ontstaat.

4.3. Positionering van de woning op het perceel

De woning wordt ingepast in de structuur van de weg De Kuilen en de kruising van deze weg met de weg Olen. De woning komt net buiten de verlengde zichtlijn van de weg te staan, aan de kopse kant van de T-splitsing. Hierdoor wordt de kruising visueel ingekaderd, en markeert de voorgevel van de nieuwe woning de bocht in de doorgaande weg, zonder dat een formele ruimtelijke opzet ontstaat; de woning beëindigt het zicht vanuit De Kuilen niet.

De woning krijgt een klassieke basisvorm van 1 bouwlaag met forse kap (zadeldak), zodat dit aansluit bij de woningen elders aan De Kuilen, die een vergelijkbare basisvorm hebben. De woning wordt met de lange gevel en het dakvlak naar de weg gericht (dwarskap). Vanuit het zuiden komend ziet de passant de kopse kant van de woning. Dit betekent dat bij een verdere planuitwerking zowel de west- als zuidgevel als voorgevel ontworpen dienen te worden.



Zicht op de nieuwe woning vanaf de weg De Kuilen

De afstand van de weg tot de voorgevel wordt overeenkomstig de andere woningen aan De Kuilen bepaald. Dit betekent de toepassing van een

diepe voortuin met toerit en een teruggelegen voorgevelrooilijn. Op deze manier voegt de woning zich in de bebouwingstructuur van het buurtschap en wordt tevens voldaan aan milieuhygiënische randvoorwaarden, waarover nog een nadere uiteenzetting volgt.

De woning krijgt een traditionele vorm en sluit qua massa en hoogte aan bij de andere woningen in De Kuilen. Dit betekent dat de woning ten hoogste één bouwlaag krijgt (goot op maximaal 3,5 meter) met een forse kap (nokhoogte maximaal 10 meter. Vanwege de omvang van woningen in de omgeving, heeft de gemeente aangegeven dat de woning maximaal ongeveer 850 m³ inhoud zal kunnen krijgen. Dit is afdoende voor de bouw van een volwaardige woning. Verder is de maatvoering in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar, mede gegeven de afstand van de woning tot aan de openbare weg en het feit dat sprake is van een zogenaamde 'ruimte voor ruimte'- woning,

Achter de woning komt haaks op de achtergevel een bijgebouw te staan. Dit bijgebouw wordt smaller en lager dan het hoofdgebouw zodat de hiërarchie in bebouwing op het perceel gehandhaafd blijft. Ook is het bijgebouw door de positionering achter de woning minder zichtbaar vanaf de openbare weg. In het bijgebouw komt de garage en opslag voor de woning en een ruimte om paarden te stallen. Dit bijgebouw zal ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdbouw. Door een goot- en bouwhoogte toe te staan van respectievelijk 2,75 en 7,5 meter en door de gekozen positionering, wordt hieraan voldaan. Evenwel wordt vanwege de functie en de voor ruimte voor ruimte woningen relatief beperkte omvang van de woning wel gestreefd naar een zo groot als redelijkerwijs mogelijk vloeroppervlak van het bijgebouw. Gelet op de onderlinge verhouding tussen hoofd- en bijmassa komt dat in dit plan neer op een maatvoering van 150 m² voor het bijgebouw (in beginsel in lijn met vergunningvrije mogelijkheden). Om het stallen van een tweetal auto's onder een carport in een bijpassende vorm te kunnen faciliteren, wordt hier bovenop tevens de mogelijkheid tot realisatie van een carport / overkapping van 35 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,75 en 6,5 meter geboden. Voor zowel het vrijstaande bijgebouw als de carport / overkapping geldt een minimale dakhelling van 45 graden, welke geborgd is in de regels.

4.4. Ontsluiting van het perceel

De ontsluiting van het perceel blijft op dezelfde plaats liggen als in de huidige situatie. Dit betekent dat de toerit op de T-splitsing aansluit. Hierdoor blijven de bestaande sloten langs de weg en de duiker onder de toerit ongewijzigd. De toerit leidt met een flauwe bocht naar het voorterrein van de woning en daarachter gepositioneerde bijgebouw. Op deze wijze kan aan de voorzijde van de woning op een juiste wijze een landschapstuin worden aangelegd en kan parkeren bij de woning en ander gebruik op het achterterrein worden gesitueerd en ruimtelijk voldoende worden afgeschermd. Voor parkeren wordt voorgestaan om

het dakvlak van het bijgebouw te verlengen, zodat een carport ontstaat. Hiermee behoudt de bebouwing een kloek maar eenvoudige basisvorm.

4.5. Inrichting van het perceel

Voor de terreininrichting wordt het perceel onderverdeeld in twee delen. Het noordelijk deel wordt ingericht als siertuin voor de woning. De tuin wordt omgeven door enerzijds de bestaande (en eventueel aan te vullen) houtwal, anderzijds door een nieuwe transparante bomenrij. De tuin is gericht op de straat en aan de achterzijde op het oostelijk gelegen landschap. Aan deze zijden wordt geen opgaande beplanting voorzien. De voortuin zou bijvoorbeeld kunnen worden aangelegd met een eenvoudig gazon dat in beeld aansluit bij het grasveld van het perceel van De Kuilen 4.



De voortuin van de tegenovergelegen woning: een strak en open grasveld.

De transparante bomenrij resulteert in een scheiding met het zuidelijk deel van het perceel. Op dit deel wordt een landschappelijk ingepaste paardenwei aangelegd, omgeven door een hek. De aanleg van een paardenwei op het perceel past bij het kleinschalig agrarisch karakter van het buurtschap. Ook elders aan De Kuilen zijn reeds enkele paardenweiden aanwezig.



Paardenweiden in buurtschap De Kuilen

De oostgrens van het perceel wordt uitgevoerd met een zelfde transparante bomenrij als langs de zuidzijde van de tuin. Dit wordt daarmee een doorlopende groenstructuur die enerzijds de ruimte

definieert, maar anderzijds voldoende doorzicht open laat naar het achterliggende landschap. De bestaande sloot aan deze oostelijke perceelszijde blijft vanwege zijn hydrologische functie behouden.

In de zuidelijke punt van het perceel wordt een poel aangelegd, zo nodig buiten de voor paarden uit te rasteren weide. De poel heeft een ruimtelijke en ecologische meerwaarde. Gezien de ter plaatse voorkomende grondwaterstanden en grondslag is redelijkerwijs te verwachten dat de poel voortdurend watervoerend kan zijn.

4.6. Beeldkwaliteit bebouwing

Hoofdgebouw

De woning dient stedenbouwkundig een herkenbaar en passende vorm te hebben. Zoals eerder aangegeven is een langskap met lage goot en zadeldak en topgevels het meest passend op deze locatie. De architectuur van de woning kan vrij worden gekozen. Het verdient evenwel aanbeveling om aansluiting te zoeken bij de beeldvorming van woningen in de omgeving. Zonder het beeld te kopiëren, kan wel op eenzelfde wijze een evenwichtig ontwerp worden uitgewerkt waarbij klassieke uitgangspunten in maat, schaal, vorm, gebaar, materiaal en detaillering worden vertaald in een hedendaagse ontwerp. Toepassing van traditionele materialen (pannen, steen, riet en hout) heeft de voorkeur.

Bijgebouw

Het is wenselijk om het bijgebouw een beeldwaarde te geven die het niet alleen stedenbouwkundig maar ook architectonisch tot een ondergeschikt gebouw maakt aan het hoofdgebouw. De functie als onderkomen voor paarden en bijbehorende opslag kan daarbij in het ontwerp tot uitdrukking worden gebracht door agrarische vormkenmerken. Een stalachtig gebouw, minder rijk gedetailleerd dan de woning zou hierbij een passende oplossing kunnen zijn.

5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

5.1. Milieu

5.1.1. Bodem- en asbestonderzoek

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In voorliggende situatie wordt een deel van het perceel voorzien van een woonbestemming. Gelet hierop is een verkennend bodem- en asbestonderzoek 'perceel aan de Kuilen ong.' gemeente Son en Breugel uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Het rapport is opgesteld door Aelmans Eco b.v d.d. 29 september 2014. Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek vloeien de navolgende conclusies voort:

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

De bovengrond tot een diepte van 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 en 2. Uit de analyseresultaten van voornoemde grondmengmonsters blijkt, dat behoudens een marginaal verhoogde concentratie zink in grondmengmonster 1 geen verdere overschrijdingen worden aangetroffen.

De in grondmengmonster 1 aangetroffen licht verhoogde concentratie zink is van dien aard dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen enkele belemmering en/of beperking oplevert voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en de hiermee gepaard gaande bouw van een woning.

Bij een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond op basis van voornoemde resultaten als klasse wonen c.q. klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (AW 2000) overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de ondergrond als klasse AW2000 bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat weliswaar enkele licht verhoogde concentraties met zware metalen en xylenen zijn aangetroffen, welke vanuit milieuhygiënisch oogpunt echter geen directe belemmeringen opleveren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van onderhavig perceel.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en analytisch asbestonderzoek, kan onderhavig tracé als onverdacht met betrekking tot asbest worden bestempeld.

Op basis van vorenstaande kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verbonden zijn ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging van onderhavig perceel en de hiermee gepaard gaande realisatie van een woning.

Daar op de onderzoekslocatie nog enkele depots grond aanwezig zijn, wordt geadviseerd deze grond secuur te verwijderen zodat vermenging met de oorspronkelijke grond wordt voorkomen.

5.1.2. Flora en Fauna

In de bijlagen bij deze toelichting is een quickscan Flora en Fauna 'De Kuilen te Son en Breugel' (Rapportnummer: 14-0227) van Staro B.V. opgenomen.

Het in deze rapportage beschreven onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten. Op basis van dit onderzoek kan worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld. Aanvullend zal worden bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden. Voor soortbescherming is de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (o.a. Natura 2000) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de relevante te beschouwen aspecten gelden op grond van de Quickscan de navolgende conclusies.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op meer dan 10 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het terrein behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur. De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied en EHS.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie tabel 1 op de volgende pagina.

Soorten van FFtabel 1:

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijk ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2:

Damhert en steenmarter kunnen foerageren in het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op deze zoogdiersoorten.

Soorten van FFtabel 3:

Het plangebied kan deel uitmaken van het leefgebied van vleermuizen en das. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op deze zoogdiersoort(groep)en.

Soorten van FFtabel vogels:

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken en zandhopen met oeverwaluwnesten buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. De voorgenomen ontwikkelingen hebben dan geen negatief effect op algemene vogelsoorten. In het plangebied zijn geen nesten of belangrijk foerageergebied van jaarrond beschermde vogelsoorten aanwezig.

Het aspect Flora en Fauna vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.3. Geur

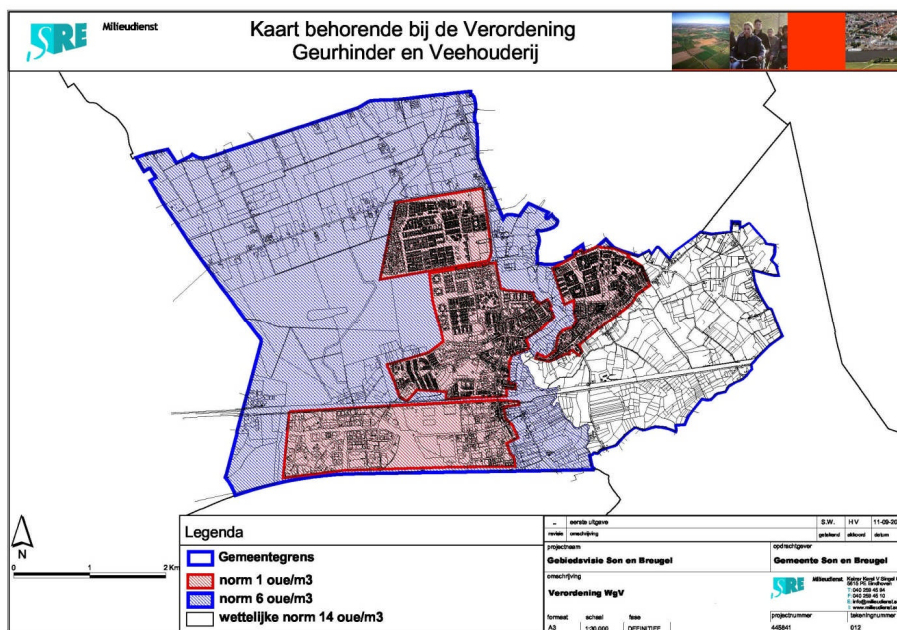
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer het toetsingskader.

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 geurbelasting en de minimumafstanden is voor de individuele vergunningverlening voldoende. Ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dient de cumulatieve stankbelasting (achtergrondbelasting) echter wel beschouwd te worden. De provinciale Verordening Ruimte stelt daartoe tevens nadere regels waarover in onderstaande meer.

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeente 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 worden gezocht naar normen die aansluiten bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het gewenste woon- en leefklimaat. De gewenste normen dienen in een gemeentelijke verordening 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. Voor het opstellen van deze verordening is door SRE 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. Tevens is voor de woonkernen Son en Breugel en het Sonniuspark de minimale afstand, tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen, in afwijking van de normen uit de WgV, vastgesteld op 50 meter.



Verordening WgV (Bron: Gebiedsvisie Son en Breugel, Milieudienst SRE 2008)

In het bij deze toelichting gevoegde 'Geuronderzoek De Kuilen ong. te Son en Breugel' van februari 2015 (in maart 2015 aangevuld met extra puntberekeningen welke aan het onderzoek zijn toegevoegd) is onderzocht waar in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en waar de gewenste ontwikkeling (nieuwe woning) geen belemmeringen oplevert voor agrarische bedrijven in de omgeving. Deze laatstgenoemde exercitie wordt ook wel de 'omgekeerde werking' van de wet genoemd.

Omgekeerde werking

Nabij het plangebied is aan de Kuilen 5a een intensief veehouderijbedrijf gevestigd met een geurcontour. In eerste instantie is de geurcontour berekend vanuit het dichtstbij gelegen hoekpunt van het betreffende bouwblok. Dit is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat de veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwblok te bouwen. Uit deze berekening volgt dat er sprake is van een overbelaste situatie op De Kuilen 4, zie hiervoor de bij het geuronderzoek behorende geurberekening 'De Kuilen 5a rand van het bouwvlak'.

Indien er sprake is van een overbelaste situatie dient ook de werkelijke emissie van het bedrijf in beeld gebracht te worden, waarbij de hoogte en diameter van de emissiepunten, de uittreedsnelheid en de gebouwhoogtes per stal worden aangehouden conform de meest recente vergunning/melding van het bedrijf. Uit deze berekening volgt dat de hoogste geurbelasting in de huidige situatie eveneens op De Kuilen 4 plaatsvindt. De geurbelasting bedraagt hier 9,7 Ou/m³ bij een geurnorm van 14 Ou/m³, zie daarvoor bijlage 1 van het geuronderzoek.

Uitgaande van de werkelijke emissie is dus geen sprake van een overbelaste situatie. Verder zijn in deze berekening een aantal toetspunten berekend om inzicht te krijgen in de ligging van de geurcontour van 9,7 Ou. In maart 2015 zijn extra puntberekeningen uitgevoerd ten opzichte van de puntberekeningen die al in het gevoegde 'Geuronderzoek De Kuilen ong. te Son en Breugel' van februari 2015 zijn opgenomen. Betreffende punten zijn weergegeven op onderstaand schetsontwerp en vormen mede de basis voor bepaling van het bestemmingsvlak 'Wonen' (ook de indicatieve magneetveldzone is bepalend voor de ligging van het bestemmingsvlak wonen). Uit de puntberekeningen blijkt op alle punten kan worden voldaan aan de 9,7 Ou.



Het schetsontwerp met daarop aangegeven de ligging van alle punten behorende bij de puntberekening (zie bijlage voor een groter formaat)

Voor veehouderijen met dieren waarvoor geen geurmissiefactoren zijn vastgesteld, gelden vaste afstanden. In het buitengebied dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden vanaf de veehouderij tot aan het geurgevoelig object van 50 meter. Om te kunnen waarborgen dat de veehouderij niet in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt, dient de te realiseren woning op een afstand van minimaal 50 meter van het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Nabij het plangebied bevindt zich een paardenhouderij aan Olen 20a. De afstand van het bouwvlak van deze paardenhouderij tot aan de perceelsgrens van het plangebied bedraagt ruim 100 meter en voldoet derhalve ruimschoots aan de vereiste afstand van minimaal 50 meter. Verder zijn er geen overige veehouderijbedrijven in de directe omgeving van het plangebied gelegen.

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient ook beoordeeld te worden of het achtergrondniveau van geur acceptabel is. Conform de kaart behorende bij de 'Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij van Son en Breugel' is er ter plaatse van de te realiseren woning sprake van een achtergrondbelasting van 10-14 Ou/m³, zie hiervoor Bijlage 3 behorende bij het geuronderzoek. Dit betreft een uitsnede uit de gebiedsvisie van 2008. De verwachting is dat het achtergrondniveau sinds 2008 verder verbeterd is, doordat meer bedrijven zijn gestopt. Dit blijkt ook uit de kaart omdat ter plaatse van De Kuilen 5a in de gebiedsvisie nog gerekend is met een geuremissie van 23.100 Ou/s. Deze bedraagt nu conform de vigerende vergunning/melding 19.222 Ou/s. Hieruit blijkt dat het achtergrondniveau ter plaatse van de te realiseren woning maximaal 10-14 Ou/s kan bedragen, maar dat het aannemelijker is dat deze tussen 6-10 Ou/s bedraagt. Het achtergrondniveau voldoet ruimschoots aan de streefwaarde van 20 Ou/m³.

Conform de Verordening Ruimte 2014 dient voldaan te worden aan de norm van 12% gehinderden binnen de bebouwde kom en 20% gehinderden in het Buitengebied. Conform Tabel A in bijlage 4 behorende bij het geuronderzoek bedraagt het percentage geurgehinderden op grond van een achtergrondniveau van 14 Ou/m³ 16%. Op grond van de voorgrondbelasting van 9 Ou/m³ bedraagt deze conform Tabel B in bijlage 4 19%. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan het maximaal percentage gehinderden van 20% in het buitengebied.

Als algehele conclusie geldt dat het aspect geur de voorgestane ontwikkeling van de ruimte voor ruimte woning niet belemmert.

5.1.4. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavige planontwikkeling leidt tot een toename van een extra woning in het gebied. Het plan is dan ook aan te merken als NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.1.5. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



Uitsnede provinciale risicokaart

De planlocatie bevindt zich op geruime afstand van alle risicobronnen. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een bovengrondse propaantank van 3 m³ ter plaatse van Olen 20 te Nuenen. Hieraan is geen pr 10 – 6 contour gekoppeld, maar geldt op basis van het Barim een veiligheidsafstand van 10 meter. De planlocatie bevindt zich ruim buiten deze veiligheidsafstand. De planlocatie bevindt zich verder tevens ruim buiten de risicosfeer van andere risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.6. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De toevoeging van nieuwe woning is te beschouwen als een hindergevoelige functie. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009' gelden indicatieve hinderafstanden. Ten aanzien van de ontwikkeling zijn de functies in de omgeving beoordeeld.

Tegenover het plangebied bevindt zich een hoveniersbedrijf en daarnaast aan De Kuilen 4 een transport/opslag bedrijf.

De brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 30 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 30 meter ten opzichte van het bestemmingsvlak van deze bedrijven. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden.

Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.1.7. Geluid

Zones langs wegen

In artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn de geluidszones van wegen gedifferentieerd. De geluidszone van een weg is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden bij een ruimtelijke ontwikkeling als de onderhavige.

De relevante te beschouwen wegen in de buurt van de planlocatie zijn 'De Olen/ De Kuilen'. Deze wegen zijn te beschouwen als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Van gemeentewege is aangegeven (zie betreffende mail welke is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting) dat geen recente verkeerstellingen aanwezig zijn voor wat betreft de aan te houden verkeersintensiteiten. Wel is van gemeentewege een aanname gedaan dat, gebaseerd op de landelijke ligging van de locatie en de lage verkeersfunctie (erftoegangsweg buiten de bebouwde kom) van de weg in het totale verkeersnetwerk, maximaal 500 mvt/etmaal de planlocatie passeren.

De onderstaande afbeelding geeft de maatgevende omliggende wegen voor het plangebied te zien.

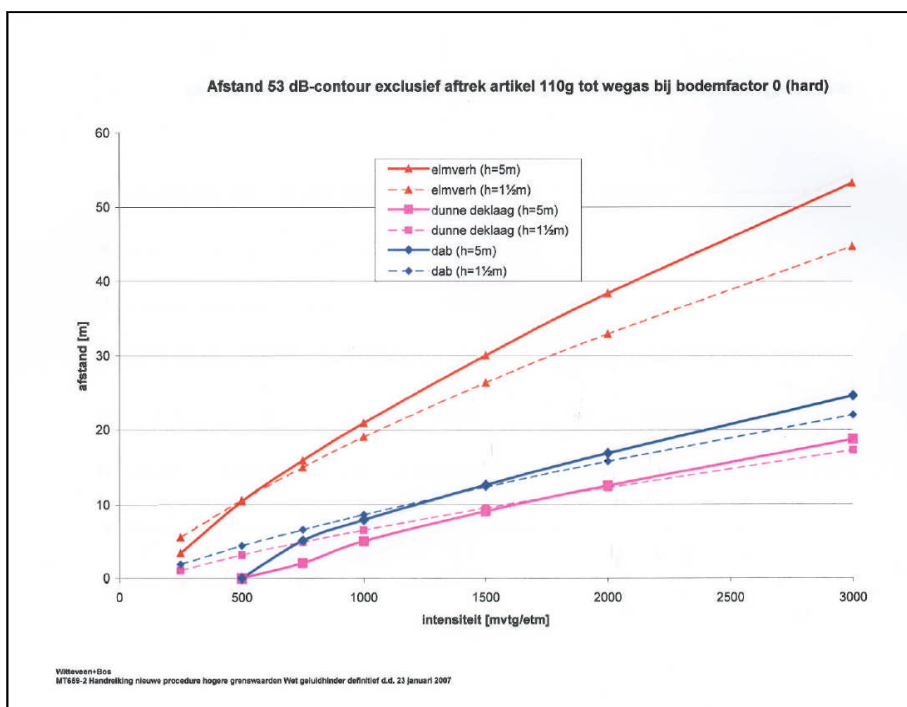


Afbeelding: topografische kaart met daarop de maatgevende wegen 'De Kuilen' en 'De Olen' (bron: kademo.nl)

Motivatatie wegverkeerslawaaai

In het kader van deze ontwikkeling kan worden volstaan met een indicatie van de mogelijke ligging van een 48 dB-contour als afgeleide van een beeld van de 53 dB-contour (vergunbaar met een procedure hogere grenswaarden Wgh). Hierbij kan gebruik worden gemaakt van hulpmiddelen die voor gemeenten beschikbaar zijn bij de beoordeling.

Onderstaande figuur uit de 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten' van bureau Witteveen en Bos in opdracht van de regiegroep geluid limburg is hiervan een voorbeeld en geeft een beeld van de 53 dB-contour (vergunbaar met een procedure hogere grenswaarden Wgh). Het voorbeeld is als zodanig toepasbaar op onderhavige erftoegangsweg.



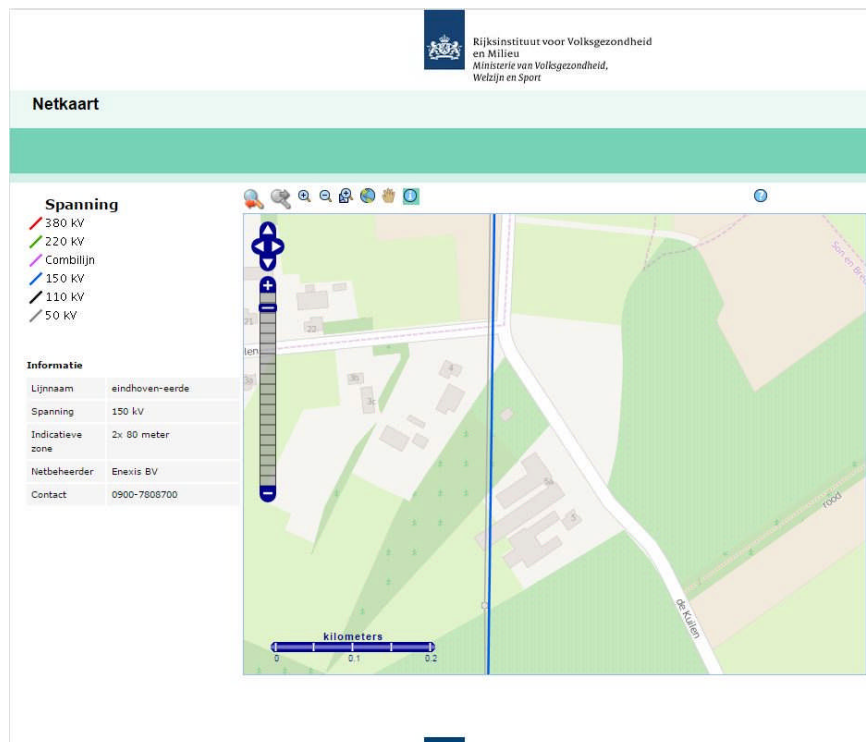
Uitsnede van bijlage 3 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten' Witteveen+Bos in opdracht van regiegroep geluid limburg

Uit bovenstaande figuur blijkt dat, uitgaande van een bodemfactor 0 (hard), een wegdekverharding DAB (niet geluidreducerend wegdek) en bij minder dan 500 mvt/etmaal de 53 dB-contour (vergunbaar met een procedure hogere grenswaarden Wgh) gelegen is op 5 meter van de wegas. Deze waarde is exclusief de aftrek volgens artikel 3.6 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

In onderstaande ontwikkeling is sprake van een kortste afstand vanaf de wegas tot aan de rand van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen', waar de dichtstbijzijnde gevel van de woning kan worden gesitueerd, van 45,5 meter. Uit bovenstaande figuur blijkt dat de geprojecteerde woning derhalve ruim buiten de 53 dB-contour valt (bezien vanuit de weg) en daarmee dus ook achter de 48 dB-contour valt (voorkeursgrenswaarde). Een normale gevel van een woning heeft volgens het Bouwbesluit een geluidwering van minimaal 20 dB. De binnenwaarde van 33 dB is daarmee gewaarborgd. Er is hiermee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.8. Magneetveldzone

Nabij de planlocatie loopt een hoogspanningsleiding “Eindhoven-Eerde” van het type 150 kV. De indicatieve magneetveldzone bedraagt hierbij 2x80 meter. Betreffende informatie is te vinden op de netkaart van het RIVM, waarvan in onderstaande een afbeelding is opgenomen.



Indicatieve magneetveldzone 'Eindhoven – Eerde' (bron netkaart RIVM)

In het kader van wonen in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding is in 2005 door de toenmalige staatssecretaris van VROM de heer Van Geel een 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' opgesteld voor gemeenten, provincies en netbeheerders opgesteld. Dit advies is nader toegelicht in de brief 'verduidelijking advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' d.d. 4 november 2008 van het voormalige ministerie van VROM.

In dit advies is het zogenaamde voorzorgsprincipe geformuleerd. Dit houdt in dat nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningsverbindingen, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden moeten worden. Dit advies is terug te vinden op de website van het RIVM (www.rivm.nl/hoogspanningslijnen). Het advies laat hierbij echter ook beleidsruimte na zorgvuldige afweging.

In het advies is een duidelijk onderscheidt gemaakt tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Het advies is van toepassing op nieuwe situaties. In dit geval is de betreffende hoogspanningsverbinding een

bestaande situatie, waarop het advies dus niet van toepassing is. Uit het advies, en de bijlagen en aanvullingen hierop, is op te maken dat er onder andere ook sprake is van een nieuwe situatie in de gevallen dat er nieuwe structuur- of bestemmingsplannen, dan wel wijzigingen in bestaande structuur- of bestemmingsplannen worden vastgesteld die overlappen met de indicatieve zones van een hoogspanningsverbinding.

In geval van vaststelling van een nieuw of wijziging van een bestaand bestemmingsplan is de gemeente het bevoegd gezag welke zal toetsen aan het advies en hierop zijn beleid zal bepalen. Indien voor de nieuwbouw een bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden nadat het advies uit 2005 van kracht is geworden zal er, volgens dit advies, sprake zijn van een nieuwe situatie. In dit geval zal de gemeente zelf zijn beleid moeten vaststellen omtrent het voorzorgsprincipe. Als het bestemmingsplan echter voor deze periode is vastgesteld is er sprake van een bestaande situatie en is het advies uit 2005 niet van toepassing.

Voor deze bestaande situaties geldt de Europese vigerende norm van 100 microTesla. In Nederland vallen de waarden behorende bij de hoogspanningsverbindingen ruim binnen deze norm.

Uit bovenstaande afbeelding van de netkaart van het RIVM blijkt de grootte van de indicatieve magneetveldzone. De indicatieve zone is berekend op basis van een aantal conservatieve aannames waarmee de magneetveldzone globaal wordt aangegeven. De magneetveldzone betreft de strook grond welke binnen de waarde van 0,4 μT valt. Deze waarde van 0,4 μT is geformuleerd in het zogenaamde voorzorgsbeleid welke van toepassing is op nieuwe situaties.

Indien een ruimtelijke ontwikkeling van een gevoelige functie als de onderhavige woning binnen de betreffende indicatieve magneetveldzone wordt voorzien, dan geldt een onderzoeks- en verantwoordingsplicht in het kader van het bestemmingsplan naar de exacte waarde van de magneetveldzone.

In onderhavige planvorming is ervoor gekozen de bestemming 'Wonen' buiten de van toepassing zijnde indicatieve magneetveldzone te positioneren (dus op een afstand van 80 meter uit de hartlijn van de hoogspanningsleiding).

In verband met de afwijkende configuratie van de bovengrondse 150 kV lijn Eindhoven – Eerde tussen de masten 092 en 093 is aan de hand van een magneetveldzoneonderzoek tevens bekeken hoever de magneetveldzone op basis van berekening daadwerkelijk reikt en wat de sterkte van het magneetveld in microTesla (μT) is op 80 meter uit hartlijn van de hoogspanningslijn.

In de bijlagen bij deze toelichting is het magneetveldzoneonderzoek 'Specifieke magneetveldzones in de nabijheid van de bovengrondse 150 kV lijn Eindhoven – Eerde, tussen de masten 092 en 093, in de omgeving van de kruising 'De Kuilen' (Son en Breugel) met de 'Olen' (Nuenen).' d.d. 8 juli 2015 opgenomen.

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de laatste versie van de handreiking van het RIVM (versie 4.0) door een RIVM erkende deskundige partij (HKS consultancy). Uit het onderzoek blijkt een afgeronde magneetveldzone van 145 meter aan weerszijden en een sterkte van het magneetveld op 80 m uit hartlijn van de hoogspanningslijn van circa 1,5 microTesla (μT).

De berekening laat dus op de rand van het bestemmingsvlak 'Wonen' c.q. 80 meter uit hartlijn van de hoogspanningslijn met circa 1,5 microTesla (μT), een hogere waarde zien dan de op grond van het voorzorgsbeginsel geformuleerde 0,4 microTesla (μT). Dit betekent echter nog steeds dat sprake is van een zeer lage waarde. Zeker wanneer dit wordt afgezet tegen de maximale waarde van 100 microTesla (μT), welke voor bestaande situaties op grond van vorenstaande nog aanvaardbaar wordt geacht.

Voor nieuwe situaties is op grond van voornoemd 'verduidelijking advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' uit 2008 sprake van een afwegingsruimte / beleidsruimte voor magneetveldwaarden boven de 0,4 microTesla (μT).

Bovenaangehaalde magneetveldwaarde is voorgelegd aan de gemeente Son en Breugel. Het college van burgemeester en wethouders van Son en Breugel heeft besloten gebruik te maken van voornoemde beleidsruimte en expliciet medewerking te verlenen aan de planvorming, waarin ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' sprake is van een maximale magneetveldwaarde van circa 1,5 microTesla (μT).

De volgende overwegingen hebben hiertoe geleid:

- De geplande woonbestemming ligt buiten de indicatieve zone van 80 meter die normaliter wordt gehanteerd. Door een aparte configuratie van de hoogspanningsleidingen wordt op deze locatie een hogere waarde berekend dan verwacht. Het gaat hierbij om een worst-case berekening. De werkelijke waarde zal lager zijn dan deze berekende waarde.
- Er is sprake van een zeer lage magneetveldwaarde. De waarde van 1,55 microtesla is ruim lager dan de geldende maximale waarde voor bestaande situaties van gevoelige objecten van 100 microtesla en is lager dan de advieswaarde van 100 microtesla van de International Commission for Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP). Deze advieswaarden worden door de Europese Unie aanbevolen;

- Het betreft een enkele woning in het buitengebied in het duurdere segment waar naar verwachting geen gezinnen met jonge kinderen (de risicogroep) komen te wonen. Daarnaast worden eventuele nieuwe bewoners door middel van het bestemmingsplan gewezen op de hogere waarde;
- Een alternatieve positionering van de woonbestemming op deze locatie, die gunstiger is ten aanzien van de hoogspanningslijn, is niet mogelijk.



Afbeelding schetsontwerp met daarop de ligging van de indicatieve magneetveldzone op 80 meter uit de hoogspanningsleiding.

5.2. Archeologie

Wanneer er bouwplannen zijn op een bepaald perceel, dient op basis van de Monumentenwet 1988 onderzocht te worden of sprake is van archeologische waarden. Op 22 juli 2009 heeft de gemeente Son en Breugel haar gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid is vertaald en opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Son en Breugel.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Son en Breugel met ligging planlocatie

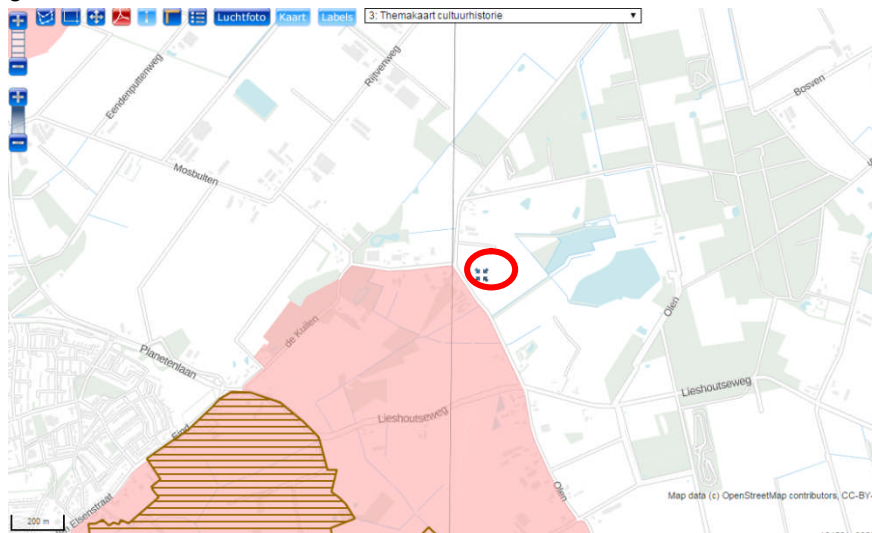
Op basis van voorgaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het perceel een lage verwachtingswaarde. Dit betekent dat het aspect archeologie geen beletsel vormt voor de planvorming en dat nader onderzoek niet aan de orde is.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en

kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.



Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart, provinciaal belang cultuurhistorie

De planlocatie is niet gelegen in een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch vlak of landschap.

De locatie maakt conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ook geen onderdeel uit van een overig waardevol historisch geografisch vlak.

5.3. Water

Algemeen

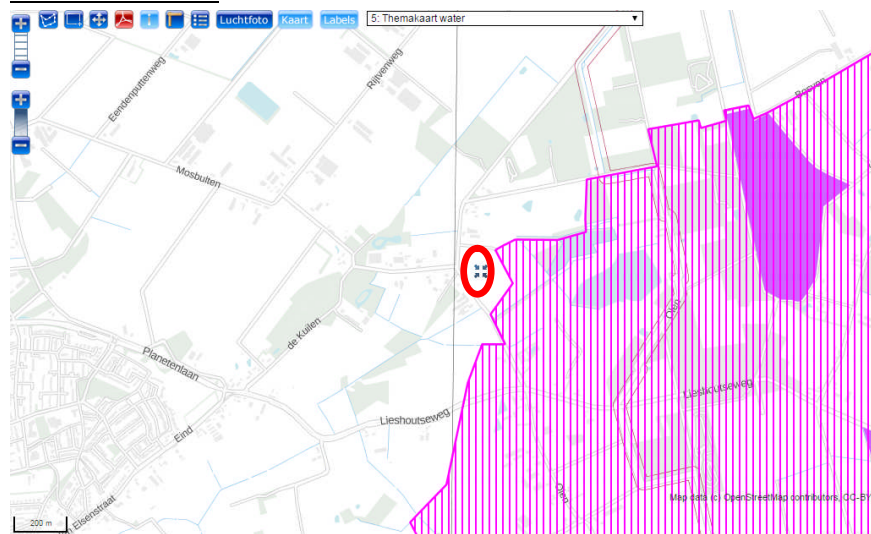
Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Beleid

Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het beleid is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Provinciaal beleid



Uitsnede themakaart Water Verordening Ruimte

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het provinciale waterplan heeft de status van structuurvisie. De hoofddoelen uit het beleid zijn:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
 - adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Het waterplan heeft een doorvertaling gekregen in de provinciale Verordening Ruimte, waarvan bovenstaande themakaart water is verbeeld. Hieruit blijkt dat de planlocatie is gelegen buiten de boringsvrije zone in verband met de bescherming van de openbare drinkwatervoorziening. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve consequenties voor wat betreft deze beschermingszone.

Waterschap de Dommel

Op 13 november 2009 heeft het waterschap De Dommel het *waterbeheerplan 2010-2015* vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de activiteiten die het waterschap in de periode 2010-2015 gaat uitvoeren. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

Direct rond het plangebied zijn vanuit het waterbeheerplan geen maatregelen gepland.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Daarnaast gelden Algemene regels die een vrijstelling inhouden van hetgeen is bepaald in de Keur. Voor zover niet aan de Algemene regels wordt voldaan, gelden de Beleidsregels welke worden toegepast op volgens de Keur vergunningplichtige activiteiten. De 'Handreiking Watertoets' geeft hierbij richting aan de toetsing en beschrijving van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op afvoer van hemelwater, watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Voor zover specifiek van belang voor onderhavige ontwikkeling, geldt op grond van artikel 15 lid 1 onder c van de Algemene regels van het waterschap de vrijstelling voor compenserende maatregelen in verband met het afvoeren van hemelwater via een toename van oppervlakteverhardingen van ten hoogste 2000 m².

Gemeente

Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB's of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de

maatregelen die de waterbeheerder treft. Ruimte wordt gevraagd voor de realisatie van de EVZ's. Het Waterschap staat voor de opgave om een deel van de EVZ te realiseren, nl. de eerste 10 m¹ van deze EVZ. Aan gemeenten en terreinbeheerders is gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor de realisatie van de resterende meters. De gemeente heeft daartoe een inspanningsverplichting op zich genomen. Onder de voorwaarden van een 100% bijdrage in de kosten door de provincie heeft de gemeente zich uitgesproken voor de resultaatsverplichting voor haar aandeel in de aanleg van EVZ's binnen de taakstelling van de KRW.

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

De zorgplicht voor hemelwater en grondwater beperkt zich tot het stedelijk gebied. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

De planlocatie ligt buiten het stedelijk gebied. De gemeentelijke taak beperkt zich hier tot de zorg voor het inzamelen van huishoudelijk afvalwater. De gemeente heeft besloten al het huishoudelijk afvalwater in het buitengebied in te zamelen en heeft daarvoor in het buitengebied drukriolering aangelegd. Voor zover de lozing van bedrijfsafvalwater op de vuilwaterriolering algemeen wordt toegestaan en de lozing geen risico vormt voor het functioneren van de riolering, wordt een beperkte lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering toegestaan. Alternatieven voor riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater, worden niet gelijkwaardig geacht.

Beschrijving van het watersysteem



Afbeelding leggerkaart waterschap De Dommel

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van het plangebied zijn watergangen aanwezig. De watergangen zelf maken geen onderdeel uit van het plangebied, enkel de beschermingszone van de watergangen is relevant.

Het betreft de watergang welke is gelegen tussen De Kuilen en het perceel sectie F nr. 58 welke als A watergang is vermeld op de legger. Voorts is aan de noordzijde alsmede aan de oostzijde van het plangebied een B-watergang gelegen. In het bestemmingsplan wordt binnen de agrarische bestemming de beschermingszone verbaal geregeld in lijn met het geldende bestemmingsplan buitengebied.

Bodem en grondwater

Voor wat betreft de bodemopbouw en het grondwater wordt opgemerkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van hoge zwarte enkeerdgronden welke leemarm en zwaklemig fijn zand bevatten (zEZ21-VI). Hierbij geldt een grondwatertrap VI met een bandbreedte van Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld (volgens opgaaf van het waterschap bij brief van 11 juni 2015, waarin een reactie is gegeven op een concept van het ontwerpbestemmingsplan, is dat ter plaatse echter tussen de 40 en 50 centimeter beneden maaiveld). De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is dan te vinden op 120 cm of dieper beneden maaiveld. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt hierbij tussen de 13 en 14 meter (volgens AHN2) boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.).

Een GHG doet zich veelal alleen in de natte seizoenen en wintertijd voor. Bij een GHG beneden de 40 centimeter onder maaiveld ontstaan in zijn algemeenheid geen problemen voor het grondgebruik. Uiteraard dient hiervoor wel aandacht te zijn bij de bouw van een woning. Een voldoende ontwateringsdiepte is nodig om wateroverlast te voorkomen. Dit kan worden bereikt door ophoging van het maaiveld, drainage e.d.

Beschrijving toekomstige situatie

Met onderhavige ontwikkeling wordt een woning met een bijgebouw gerealiseerd. Dit betreft een toename van verhardingen minder dan 2000 m² op grond waarvan in het kader van de recent vastgestelde keur en bijbehorende Algemene regels geen water compenserende maatregelen meer noodzakelijk zijn. Bij benadering is dit in onderstaande tabel weergegeven.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	280
Terrein verharding	0	400
Onverhard terrein	8260	7580
Totaal	8260	8260

Om wateroverlast te voorkomen dient het hemelwater bij voorkeur echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt. Voor infiltratie is voldoende ruimte op het perceel. Daarnaast zal een retentievijver op het perceel worden aangelegd.

Met betrekking tot de GHG van dieper dan 40 cm beneden maaiveld, geldt dat dit bij de uitwerking van het bouwplan een aandachtspunt zal zijn. Bij de uitwerking van het bouwplan zal duidelijkheid ontstaan of maatregelen noodzakelijk zijn, zoals drooglegging of een ophoging van het maaiveld e.d. In geen van de gevallen zal dit echter in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dit verband worden deze maatregelen nu niet nader geconcretiseerd.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woning en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar via goten in de bodem worden geïnfiltreerd en worden afgevoerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer als gevolg van de nieuwe woning zal aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Watertoets

Voor onderhavig plan is een watertoets uitgevoerd. Deze is vervat in de hierboven opgenomen beschrijving. Vanwege de beperkte toevoeging van verhardingen (minder dan 2000 m²) zijn op grond van de bij de Keur behorende Algemene regels geen water compenserende maatregelen nodig. De conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan is door het Waterschap beoordeeld. In de brief van 11 juni 2015 (opgenomen als bijlage bij de toelichting) is een vooroverlegreactie opgenomen, waarin verbetervoorstellen zijn geformuleerd ten aanzien van de tekst van deze waterparagraaf. De hierin gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de hierboven opgenomen beschrijving.

Conclusie

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.4. Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van een woning waarbij parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden. Hierbij zal tenminste worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar en het parkeren maakt als zodanig onderdeel uit van het plangebied.

In de nieuwe opzet worden de bestaande perceelssluiting gebruikt. Deze voldoen aan de algemene richtlijnen van de gemeente Son en Breugel.

5.5. Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

6. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID

De vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan. Bovendien zijn in de exploitatieovereenkomst randvoorwaarden opgenomen, zoals de landschappelijke inpassing van het plan. Tenslotte maakt tevens een planschadeovereenkomst deel uit van de exploitatieovereenkomst, waarin de opdrachtgever zich bereid verklaard om de eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

7. PROCEDURE

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Hiertoe is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

Beide instanties hebben een vooroverlegreactie aan de gemeente Son en Breugel gestuurd. Betreffende vooroverlegreacties zijn als bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegd. De hierin gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende definitieve ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Eenieder kan een zienswijze naar voren brengen.

Vaststelling

Na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt de raad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen eventueel beroep aantekenen bij de Raad van State.