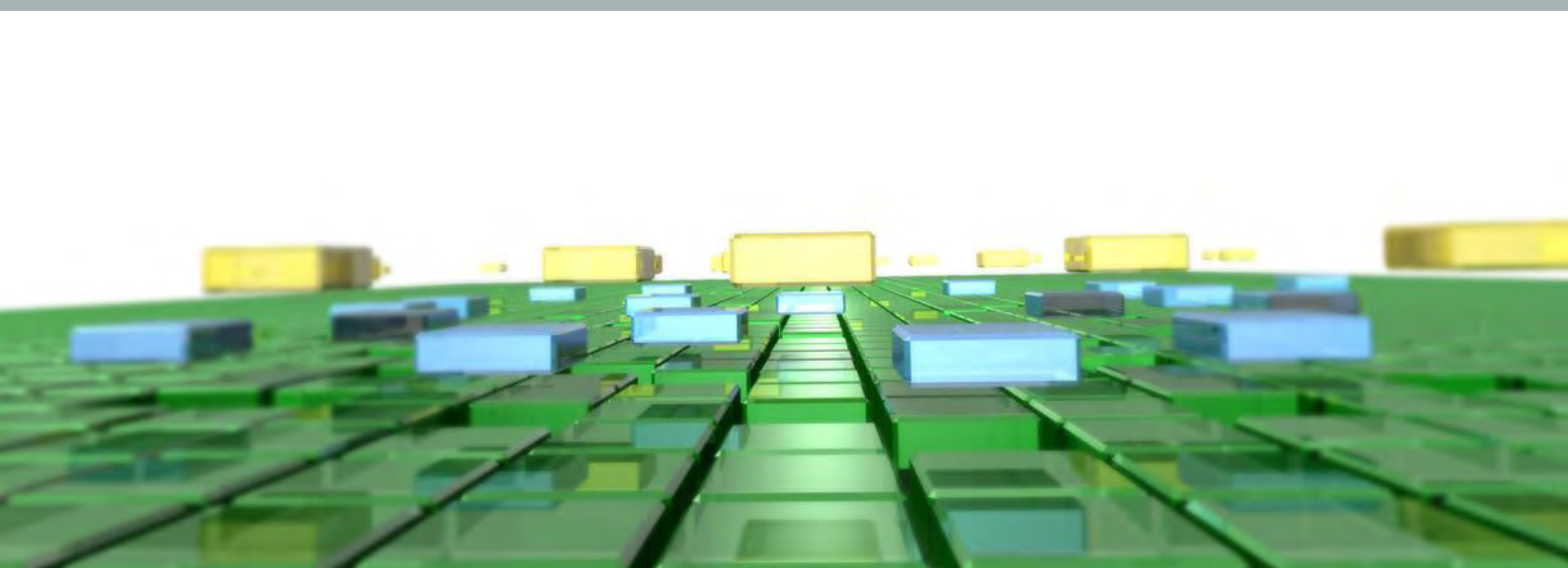


Bestemmingsplan Buitengebied Landgoed Oolen
Gemeente Son en Breugel
Vastgesteld



Bestemmingsplan Buitengebied Landgoed Oolen

Gemeente Son en Breugel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X07972.086330_1
IMRO-nr.	NL.IMRO.0848.BP819BUITENGEBIED-VA01
Datum:	6 oktober 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Familie Foolen
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Joost van der Aa, Eveline Kramer,
Concept:	augustus 2010
Voorontwerp:	oktober 2010
Ontwerp:	november 2015, januari 2016, maart 2016
Vaststelling:	6 oktober 2016
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Abstract 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Inhoud en leeswijzer	5
2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.3 Historische ontwikkeling	8
2.4 Toekomstige situatie	9
3. BELEIDSANALYSE	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Rijksbeleid	20
3.3 Provinciaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	30
4. WAARDENTOETS	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Waterparagraaf	35
4.3 Archeologische waarden	37
4.4 Natuurwaarden	40
5. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	42
5.1 Inleiding	42
5.2 Hindercirkels bedrijven/Geur	42
5.3 Luchtkwaliteit	43
5.4 Geluidhinder	44
5.5 Bodemonderzoek	45
5.6 Externe veiligheid	45
5.7 Belemmeringen	48

6. JURIDISCHE PLANOPZET	49
6.1 Algemene opzet	49
6.2 Toelichting op de verbeelding	50
6.3 Toelichting op de regels	50
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 54
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 55
8.1 Inspraak	55
8.2 Overleg	55
8.3 Ontwerp	56
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Overeenkomst natuurcompensatie landgoed Oolen	
Bijlage 2: Inrichtingsplan	
Bijlage 3: Beheerplan	
Bijlage 4: Geurhinderonderzoek	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 6: Bodemonderzoek	
Bijlage 7: Beeldkwaliteitplan landgoedwoningen	
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 9: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 10: Reactie vooroverleg	
Bijlage 11: Zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Foolen is voornemens om een landgoed te ontwikkelen aan de Lieshoutseweg en de Kuilen in Son en Breugel. Het plangebied heeft een omvang van ruim 15 hectare en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel en gedeeltelijk binnen de gemeente Nuenen.

De realisatie van het landgoed past niet binnen het vigerende bestemmingsplan dat op het perceel van toepassing zijn. Een bouwvergunning kan daarom alleen verleend worden als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

Een gedeelte van het landgoed is gelegen op het grondgebied van de gemeente Nuenen. De gemeente heeft per brief aangegeven dat medewerking aan het realiseren van het landgoed verleend wordt. Deze brief is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het gedeelte van het landgoed dat in de gemeente Nuenen ligt wordt ingericht als natuur. Voor dit laatste is geen apart bestemmingplan noodzakelijk omdat in de vigerende regeling een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten aanzien van de wijziging van de bestemming “Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde” naar de bestemming “Bos en Natuur”. De gemeente Nuenen gaat op korte termijn een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De bestemmingswijziging van de gronden naar natuur wordt met de herzieningsprocedure van het bestemmingsplan buitengebied juridisch geborgd. De gemeente Nuenen en Son en Breugel hebben hierover met de provincie afspraken gemaakt. Dat houdt in dat de realisatie van het landgoed zoveel mogelijk publiekrechtelijk geborgd dient te worden en tussen de ontwikkelende partij en de beide gemeenten privaatrechterlijke overeenkomsten worden aan gegaan.



Figuur 1 ligging plangebied

1.2 Ligging plangebied

Het plan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel en de gemeente Nuenen. Het plan ligt tussen de kernen Breugel, Lieshout en Mariahout in. Het plangebied is bereikbaar via de doorgaande weg van Breugel naar Lieshout: de Lieshoutseweg/Olen.

Het plangebied wordt in het zuiden en westen begrensd door de wegen Lieshoutseweg/de weg Olen en De Kuilen. Het natuurgebied Mosbulten zorgt voor de begrenzing aan de noordkant van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden die tot de gemeente Son en Breugel behoren is bestemmingsplan Buitengebied Son en Breugel geldend. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 7 februari 2013. Voor het plangebied zijn verschillende bestemmingen van geldend. Hieronder wordt per bestemmingsplan kort ingegaan op de relevante bestemmingen en bijhorende regels.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd als:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden - 1;
- Dubbelbestemming waarde – archeologie – 4 (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarische waarden – kwetsbare soorten;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar.
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

Biotopische aspecten

Een gedeelte van de gronden is een waardevolle biotoop voor kwetsbare soorten zoals:

- amfibieën;
- kleine zoogdieren;
- planten;
- struweelvogels;
- dagvlinders.

Archeologische aspecten

Een gedeelte van de gronden heeft de dubbelbestemming “waarde – archeologie 4” gekregen. Dat houdt in dat er een kans bestaat op het aantreffen van archeologische vondsten.

Binnen de regels van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een landgoed te realiseren. Het is daarom noodzakelijk een aparte planprocedure te doorlopen om het landgoed juridisch te borgen. Onderliggend plan betreft het bestemmingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Inhoud en leeswijzer

Allereerst zal de bestaande en nieuwe situatie beschreven worden. Dit is een beschrijving van de omgeving waarin het plangebied ligt, waarbij ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde komen en er wordt een uiteenzetting gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het bestaande, vigerende beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de waarden in en om de projectlocatie beschreven en wordt antwoord gegeven op de tweede onder-

zoeksvraag. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische aspecten aan bod en wordt de derde onderzoeksvraag beantwoord. In hoofdstuk 6 en 7 wordt de financieel-economische haalbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een historische beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied. Vervolgens is een beschrijving opgenomen van de gewenste ontwikkeling.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kuilen en Olen/Lieshoutseweg (zie figuur 2.1). Het huidige gebruik van de percelen is agrarisch. De twee percelen ten westen van de bestaande bebouwing zijn in gebruik voor akkerbouw, de overige gronden zijn in gebruik als weiland. De huidige bebouwing rond het landgoed bestaat veelal uit agrarische bebouwing met een traditionele vormgeving, gebouwd in een enkele laag (of twee lagen) met kap. Gebruikte materialen zijn baksteen en keramische dakpannen in neutrale kleuren. Veel van de bebouwing heeft een historische waarde en eventuele nieuwe bebouwing dient hier in karakter, maatvoering en detaillering bij aan te sluiten.. Een gedeelte (noord-oosten) is reeds bestemd als natuurgebied, maar maakt wel onderdeel uit van het landgoed. Omdat hiervoor geen bestemmingswijziging noodzakelijk is, hoeft hiervoor geen bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Daarnaast is er een gemeentegrens tussen het plangebied gelegen (ten zuiden en ten noord-oosten).

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een agrarische bedrijf gelegen. Op het agrarisch bedrijf worden zoogkoeien gehouden. De zoogkoeien worden gebruikt om natuurgebied de Mosbulten te begrazen (onderhoud en beheer). Hiervoor heeft de agrarische ondernemer afspraken met Brabants Landschap.



Figuur 2.1 Globale ligging plangebied

2.3 Historische ontwikkeling

Het plangebied bestond rond 1897 uit akkers en weides met houtwallen en bomenrijen op de kavelgrenzen. Het gebied maakte onderdeel uit van de ontginningen rondom de bebouwingslinten Olen en de Kuilen.

Het huidige natuurgebied Mosbulten is op de kaart van 1897 herkenbaar als smalle stroken hakhout van elkaar gescheiden door slootjes. Buiten de linten, de hoofdontsluiting, kende het gebied nog een aantal wegen die dwars door het plangebied liepen richting het hakhout.

Het oude wegenpatroon is omstreeks 1953 deels in tact. Het hakhout en ook delen van het naaldbos zijn dan verdwenen. Het verschil in grootte en vorm van de verkaveling is nog steeds herkenbaar. Het gebied kent twee grotere kavels die herkenbaar zijn als bolle akkers.

Mosbulten

Aan het einde van de 20^e eeuw is op grondgebied van de gemeente Nuenen een natuurgebied ontwikkeld met de naam Mosbulten. Dit natuurgebied is gecreëerd ter compensatie van de aantasting van de natuur door de aanleg van de A50 bij Son. Het gebied bestaat uit 46 ha en wordt beheerd door Staatsbosbeheer.

Anno 2008 is het natuurgebied Mosbulten een feit. Daarmee is getracht de situatie van rond 1850 te herstellen. Het slotenpatroon van 1897 is op de luchtfoto nog herkenbaar. Ter plekke ervaar je dit patroon echter niet. Vanaf het lint is er een duidelijke zichtrelatie met het natuurgebied Mosbulten. Dit natuurgebied kent een informele inrichting en routing.

2.4 Toekomstige situatie

De familie Foolen is voornemens om een landgoed te ontwikkelen met drie woningen aan De Kuilen. De inrichting en het ontwerp bestaat uit twee delen, het landschappelijk deel en het stedenbouwkundig deel. Het eerste deel van deze paragraaf bestaat uit een verantwoording van de landschappelijke inrichting, het tweede deel vormt het stedenbouwkundig deel.

Het landgoed heeft een totale oppervlakte van 15,5 ha. Dit oppervlak is berekend met de kadastrale oppervlaktes. Het landgoed bestaat uit ruim 7,8 ha in te richten nieuwe natuur. De bebouwing bestaande uit drie nieuwe woningen met tuinen bedraagt 1,5 ha en de bestaande bebouwing met tuin bedraagt 0,5 ha.

Bij het opstellen van dit inrichtingsplan van het landgoed is door Staro gebruik gemaakt van het schetsontwerp¹ dat opgesteld is door Grounds landschap en stedenbouw (september 2010) en de uitwerking van de omgeving van de nieuw op te richten huizen door BRO (oktober 2011). Deze ontwerpen dienen als richtlijn en zijn op detail aangepast na onder andere overleg met Staatsbosbeheer. Het inrichtingsvoorstel is uiteindelijk door Staro aangepast tot een definitieve inrichting welke is opgenomen als bijlage 2.

Bij de inrichting wordt rekening gehouden met huidige zichtrelaties, zodat het zicht vanaf De Kuilen en de Lieshoutseweg naar het natuurgebied Mosbulten behouden blijft. Bij de ontsluiting van het landgoed wordt gebruik gemaakt van het oude landelijke wegenpatroon en worden op de natuurakker oude gewassen geteeld. Daarnaast wordt het verschil in schaal hersteld door middel van kleinschalige verkaveling van (natuurlijke) graslanden en bolle akkers en wordt afwisseling tussen open en meer besloten ruimten gecreëerd. De verschillende percelen worden van elkaar gescheiden door middel van bomen, wandelpaden en ruigtestroken. Tot slot krijgt het landgoed zowel een formele als meer infor-

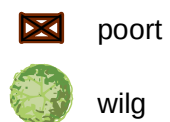
¹ Zie bijlage 2a

mele inrichting, waarbij de positionering van de bebouwing en kavels meer formeel is en de plaatsing van het groen informeel.

Als gevolg van de inrichting zal het landgoed uit percelen met verschillende terreintypen gaan bestaan, waarvan uiteindelijk de helft de functie natuur krijgt. In figuur 2.2 is de inrichting van het nieuwe landgoed weergegeven. In bijlage 2 van dit bestemmingsplan is de inrichting van het landgoed dat door Staro is ontworpen uitgebreid beschreven. Op de volgende pagina is het ontwerp van het landgoed weergegeven.



Legenda



Bijlage 1

Definitieve inrichtingskaart Landgoed Oolen

formaat: A3
schaal: 1:2500
datum uitdraai: 30 september 2015

Uitgevoerd door: Staro natuur en buitengebied



Recreatie

Met uitzondering van de woonbestemming, wordt het hele landgoed opengesteld voor het publiek. Gericht wordt op relatief extensieve recreatie, waarbij de nadruk wordt gelegd op beleving van het kleinschalige cultuurlandschap en vooral de daarin voorkomende natuur.

Er worden nieuwe wandelpaden aangelegd die aansluiten op natuurgebied Mosbulten. De wandelpaden lopen deels op locaties van oude wegen. De paden zijn vrij toegankelijk en lopen langs/door akkers. Bij de ingang van het landgoed wordt met bebording kenbaar gemaakt dat het gebied is opengesteld en welke regels in acht genomen moeten worden (bijvoorbeeld in relatie tot vee en flora en fauna).

Situering landgoedbebouwing

De bebouwing bestaat uit een cluster van drie woningen met een hoofdgebouw en twee nevengebouwen. De bebouwing wordt niet direct aan de Kuilen geplaatst, maar is vormgegeven als een zelfstandige eenheid binnen het landgoed. Het woongedeelte wordt gesitueerd op afstand van de weg en krijgt een, voor de omgeving bijzonder karakter. Om het bijzondere landgoedkarakter te benadrukken wordt de woonbebouwing op afstand van de weg gesitueerd (ca. 30m.) De bebouwing ligt verscholen achter een brede haag van ca. 2.0m hoogte. Het terrein wordt ontsloten door een oprijlaan, de entree wordt gemarkeerd door een poort als toegang naar de percelen. De strook die ligt tussen de weg en de kavels wordt weide. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met het zicht op de omgeving, elke woning kijkt uit op de weide van de woning aan de overzijde. Vanaf de woonkavels is er een zichtrelatie naar het natuurgebied Mosbulten. De beplanting bij de bebouwing geeft beslotenheid en een duidelijke overgang naar de rest van het landgoed.



Figuur 2.2 Schetsplan landgoedbebouwing, oktober 2011

De drie woningen zijn aan de oprijlaan gesitueerd (zie figuur 2.2). Eén woning is centraal gelegen op de as van de toegang tot de landgoedbebouwing. Deze woning vormt het hoofdgebouw en is duidelijk groter dan de twee andere woningen. De nevenwoningen zijn geplaatst aan de oprijlaan op minimaal 8m. van het hart van de oprijlaan. Elke woning heeft zijn eigen kavel, die bestaat uit een tuingedeelte en een gedeelte met een meer extensief karakter bijv. weide. De bebouwing wordt ontsloten door de gemeenschappelijke oprijlaan met een entree met poort.

Het hoofdgebouw is maximaal twee lagen met kap en heeft een volume van maximaal 2.000 m³. De bouwstijl van de woning is traditioneel, de woning wordt vormgegeven als hoofdbebouwing van de drie woningen. Dit houdt in dat deze woning in maatvoering afwijkt van de andere woningen. De gevel heeft een statische indeling.

De twee nevenwoningen zijn maximaal 1 laag plus kap en hebben een volume van maximaal 1.250 m³. Deze woningen zijn georiënteerd op de oprijlaan. De bouwstijl van de woningen is traditioneel en duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De bestaande woning (boerderij) wordt en blijft ingepast in de agrarische setting van het landschap zoals dat van oudsher het geval is geweest. Richting Mosbulten en de boerderij gaat dit over in een meer informele tot natuurlijke sfeer.

Parkeren

Natuurgebied Mosbulten is voorzien van een parkeervoorziening voor bezoekers van het gebied, gelegen aan de weg Olen. Deze parkeervoorziening grenst aan het plangebied van het landgoed en is daarmee geschikt om eveneens het parkeren voor bezoekers aan het landgoed (wandelaars en recreanten) te faciliteren.

Voor fietsers die het landgoed bezoeken en de fiets willen parkeren, worden in de zuidwest hoek van het plangebied fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. De locatie, op de hoek van de kruising Lieshoutseweg – De Kuilen – Olen, is bewust gekozen in de nabijheid van woningen en op een kruising van straten voor een zo optimaal mogelijke sociale veiligheid.

Op het landgoed worden drie woningen gerealiseerd, die eveneens een parkeerbehoefte met zich mee brengen. Voor vrijstaande woningen hanteert de gemeente Son en Breugel de vuistregel van 2 parkeerplaatsen per woning. Op de drie percelen is voldoende ruimte om minimaal 2 plaatsen per woning op eigen terrein te realiseren. Parkeeroverlast als gevolg van de realisatie van het landgoed wordt niet verwacht.

Beeldkwaliteit landgoedbebouwing

Sfeer

Het landgoed Oolen bestaat uit een compositie van drie grote woningen type langgevel-boerderij. De woningen zijn georiënteerd op de centraal gelegen oprijlaan. De drie woningen hebben een sterke onderlinge relatie door overeenkomsten in hoofdvorm, materi-

aalgebruik en detaillering. De woningen staan op grote kavels, een gedeelte van de kavel wordt ingericht als tuin, het andere gedeelte krijgt een meer extensief karakter bijv. wei-de. Aan de voorzijde wordt op de erfgrens een hoge haag geplaatst, bijv. beuk. In de tuinen wordt bij voorkeur gebiedseigen beplanting toegepast, coniferen en laurierstruiken worden beperkt toegepast en niet als structuurbepalende of afschermende beplanting.



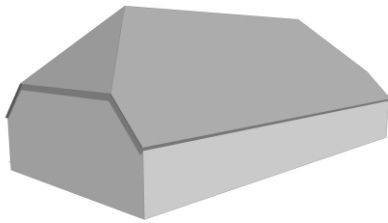
Figuur 5: Richtlijnen landgoedbebouwing

Bebouwing

Hoofdvorm en ligging

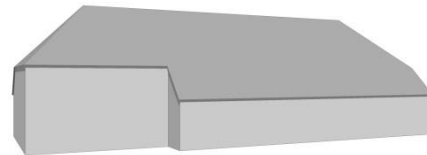
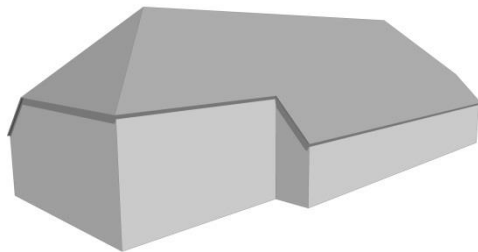
De woningen zijn vrijstaand en richten zich op de oprijlaan. De woningen zijn staafvormig bouwvolumes met een zadeldak dat wordt beëindigd met wolfseinden.

De woningen bestaan uit één laag met een hoge kap. De kap wordt gekenmerkt door een hoog gelegen, over de hele woning doorlopende, nok en een laag gelegen goot. De woning is één bouwvolume, waarin de historische verdeling tussen het woongedeelte en de stal (komend uit de traditionele langgevelboerderij) zichtbaar kan worden gemaakt door een verschil in materiaalgebruik in de gevel. De lengte breedte verhouding van de hoofdvorm is een belangrijk aspect bij de vormgeving van de woningen. De verhouding tussen lengte en breedte is minimaal 2:1.



De hoofdvorm van de langgevelboerderijen aan de oprijlaan

Het gebouw op het einde van de oprijlaan is bijzonder. Het vormt het hoofdgebouw van het landgoed en is daarom groter dan de andere twee woningen. De lengte breedte verhouding blijft daarbij gelijk, minimaal 2:1. Ook deze kopwoning heeft een accent van 2 bouwlagen (zie massa beelden hieronder)



De hoofdvorm van de woning op het einde van de oprijlaan.
De kop wordt geaccentueerd door een verhoging van de goot.

Bijgebouwen

De bijgebouwen op het landgoed zijn vrijstaande massa's. Het materiaalgebruik en de detaillering zijn in overeenstemming met de hoofdmassa. De bijgebouwen hebben daarom altijd een kap.

Referentiebeelden

Onderstaande beelden geven een impressie van de te realiseren beeldkwaliteit, de vorm van de getoonde bebouwing sluit niet aan op die van de te realiseren bebouwing.



Referentie kopwoning, accent door een verhoogde goot.



Hoofdvorm is staafvormig met een zadeldak.
De kap is nadrukkelijk aanwezig.



Bijgebouwen zijn vrijstaand en liggen achter de woning. Ze hebben een kap en zijn in detaillering en materiaalgebruik passend bij het hoofdgebouw.

Materialisatie en detaillering

De gevel van het hoofdhuis bestaat uit baksteen in het rode tot roodbruine spectrum. De basis van de gevel wordt gevormd door een doorlopende plint van circa 6 stenen hoog. De kop van de woning mag worden gekeimd (zie referentie beelden). Het is tevens wenselijk delen van de gevel met een houten betimmering uit te voeren. (zie referentie beelden)

De ramen zijn ritmische verdeeld over de gevel. De ramen in het stalgedeelte zijn kleiner dan in het 'woongedeelte'. Grote ramen in het 'stalgedeelte' kunnen worden gemaakt als deze als een verbouwde staldeur zijn vormgegeven. Het raam loopt dan van het maai-veld tot aan de goot. De kozijnen zijn van hout en in lichte kleur.

Het dak is een zadeldak met wolfseinden. Het dak is nadrukkelijk aanwezig, heeft één doorlopende nok en een laagliggende goot (op circa 3 meter). Het dak is bedekt met riet, eventueel in combinatie met gebakken pannen, of wordt helemaal uitgevoerd in gebakken pannen. Een goot is niet aanwezig of wordt afgewerkt zonder betimmering.

Dakkapellen zijn toegestaan mits deze maximaal 1,5 meter breed zijn en een lessenaarsdak hebben. De dakkapellen moeten in de architectuurstijl passen. Andere details zijn in overeenstemming met de architectuurstijl.



Materiaal gebruik gevel en dak.
Kleine dakkapellen met lessenaarsdak



Rieten dak in combinatie met ongeglazuurde pannen. Een gedeelte van de gevel is betimmerd.



Rieten dak in combinatie met roodbruine baksteen.
Deel van de gevel is betimmerd.



Ritmische verdeling van de ramen over de gevel.



Plint in combinatie met rode stenen en pannen dak.
Erfafscheidingen



Rieten dak met dakraam

Erfafscheiding landgoed

Het landgoed wordt aan de voorzijde begrensd door een groene erfafscheiding in de vorm van een hoge haag. Deze haag is van beuk en heeft een hoogte van maximaal twee meter. De toegang tot het landgoed wordt geaccentueerd door een eenvoudige, stalen of houten poort. Deze is opgehangen aan twee gemetselde pilasters.



Eenvoudige, stalen of houten poort opgehangen aan twee gemetselde pilasters.



Hoge beukenhagen

De erfafscheiding tussen de tuinen onderling en naar het landgoed is groen, in de vorm van een haag, of een sloot. Prefab schuttingen of hekwerken zijn niet toegestaan. Voorkeur gaat uit naar het gebruik van gebiedseigen bladverliezende beplanting, coniferen en laurierstruiken worden beperkt toegepast, alleen in het tuingedeelte en niet als structuur-bepalende of afschermende beplanting.

Functioneel

Op het toekomstige landgoed zijn drie functies van toepassing:

1. Wonen;
2. Recreatie
3. Landbouw.

De functie wonen vindt plaats in drie woongebouwen en is hiervoor reeds toegelicht. Daarnaast is en blijft het agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf wordt met dit plan beperkt in zijn mogelijkheden. Uitbreiding van dieren en bebouwing is niet direct toegestaan en

alleen ten behoeve van natuurbeheer en onderhoud (landgoed + de Mosbulten). De overige gronden van het landgoed (niet in gebruik voor wonen of agrarisch) worden opengesteld voor publiek ten behoeve van extensieve recreatie.

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat van toepassing is op de projectlocatie en dat van toepassing is op het project zelf. Daarvoor wordt een onderscheid gehanteerd tussen de drie beleidsniveaus, namelijk rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Op die manier kan een antwoord gedefinieerd worden op de eerste onderzoeksvraag.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is binnen twee structuren gelegen die van belang zijn, namelijk in een Radar verstoringsgebied en een stedelijk gebied met topsectoren. De eerste is van belang voor defensie (vliegveld Eindhoven). Met dit belang wordt geborgd dat ontwikkeling en die tot radarverstoring kunnen leiden niet mogelijk zijn.

De tweede is van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio (brainport Eindhoven). Door een goede infrastructuur, energie en efficiënt gebruik van de ondergrond moet een situatie ontstaan die aantrekkelijk is voor kennis en bedrijvigheid. De ontwikkeling van een landgoed op deze plek is te specifiek voor het Rijksbeleid. Wanneer het landgoed niet tot een verstoring van de radar leidt, kan de ontwikkeling in principe doorgang vinden. De doelen vanuit het Rijksbeleid zijn vertaald in het provinciale en gemeentelijke beleid, waarin specifiek is aangegeven hoe om wordt gegaan met de ontwikkeling van een landgoed.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met deze ontwikkeling zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Afweging Ladder voor duurzame verstedelijking

In het voorliggende geval is sprake van de toevoeging van drie woningen in het kader van de landgoederenregeling. De nieuwbouw is dusdanig kleinschalig dat gezien vaste

jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State² geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO 2010 partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010, partiële herziening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied is een uitsnede gemaakt welke is weergegeven in figuur 3.1.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisie R.O. 2010 partiële herziening 2014

² [ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 \(Weststellingwerf\)](#) en [ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 \(Midden-Delfland\)](#)

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- de landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied valt binnen de groenblauwe structuur. Het grootste gedeelte is binnen de groenblauwe mantel gelegen en een klein gedeelte binnen het kerngebied groenblauw. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk 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. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave voor de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Conclusie

De ontwikkeling van een landgoed past prima binnen de beleidsdoelen en het provinciaal belang voor de groenblauwe mantel. Met het ontwikkelen van het landgoed worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden versterkt. De natuurwaarden van zowel het landgoed als op het achterliggend gebied (de Mosbulten) worden verhoogd en ont-

wikkeld doordat de buffer naar de natuur wordt vergroot. Tevens vormt het een rol in de recreatieve sector (extensieve recreatie).

Verordening Ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Op 15 juli 2015 is deze versie van de Verordening ruimte in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. In dit geval betreft het de ontwikkeling van een landgoed. Afhankelijk van de zone waarin het plangebied is gelegen worden mogelijkheden geboden voor ontwikkelingen of juist restricties opgelegd ten behoeve van de bescherming van waarden van een bepaald gebied. In dit geval is het plangebied gelegen in de volgende zones:

- groenblauwe mantel;
- gemengd landelijk gebied (gedeelte in Nuenen);
- beperkingen veehouderijen (gedeeltelijk);
- Boringsvrije zone

Op de volgende pagina's (figuur 3.2 t/m 3.4) zijn de uitsneden van de verschillende thema-zoneringen weergegeven.

Voor de ontwikkeling van een landgoed zijn specifieke regels opgenomen in artikel 6.9 (groenblauwe mantel) en 7.9 (gemengd landelijk gebied). De regels uit beide artikelen komen overeen met elkaar en bevatten voorwaarden waaraan een landgoed moet voldoen om gerealiseerd te kunnen worden conform het provinciale beleid. Naast deze regels zijn nog regels van toepassing voor het veehouderijbedrijf dat zich binnen het landgoed bevindt en gebruiksregels ten behoeve van het grondwater. Tenslotte zijn er nog algemene regels geldend die van toepassing zijn voor de kwaliteit van het gebied en de bevordering daarvan. In eerste instantie wordt ingegaan op de regeling voor de landgoederen zoals opgenomen in artikel 6.7 en 7.7 van de Verordening ruimte. Onder elke voorwaarde is aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot deze voorwaarde.



Figuur 3.2 Uitsnede Verordening agrarische ontwikkelingen



Figuur 3.3 Uitsnede Verordening ruimte groenblauw



Figuur 3.4 Uitsnede Verordening ruimte water

Landgoederen

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of in gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de aanwijzing van een landgoed.

Het landgoed is binnen de groenblauwe mantel gelegen en een deel (Nuenen) binnen gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;

Het landgoed heeft een totale omvang van 15,5 hectare en bestaat in de huidige situatie uit agrarische gronden en een agrarisch bedrijf. Het landgoed is niet binnen de EHS gelegen. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- b. in afwijking van artikel 6.7/7.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
- de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;
 - artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.

Zoals in hoofdstuk 2 (paragraaf 2.4) is verwoord worden er maximaal 3 woongebouwen gerealiseerd. De woongebouwen hebben een karakteristieke verschijningsvorm van allure en zijn passend in het gebied. Een woongebouw heeft een inhoud van 2.000 m³ en twee woongebouwen hebben een inhoud van 1.250m³. in totaal kunnen per 750m³ inhoud aan woongebouwen een woonfunctie worden toegelaten. In dit geval zou dat betekenen dat maximaal (4.500/750=) 6 woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de woongebouwen. De initiatiefnemer wenst echter maximaal 3 woningen te realiseren. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan. via een voorwaardelijke verplichting is zodoende de verschijningsvorm juridisch geborgd. Het plan voldoet dan ook aan deze voorwaarde.

- c. ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;

Er worden 3 woningen gerealiseerd met een totale inhoud van 4.500 m³. Dat betekent dat er minimaal 15 hectare aan landgoed gerealiseerd moet worden en 7,5 hectare aan natuur moet worden gerealiseerd. Het landgoed heeft een totale oppervlakte van 15,5 ha. Dit oppervlak is berekend met de kadastrale oppervlaktes. Het landgoed bestaat uit ruim 7,8 ha in te richten nieuwe natuur. De aanleg en het onderhoud van het landgoed is via een voorwaardelijke verplichting publiekrechtelijk geborgd met dit bestemmingsplan.

- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere, woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;

Niet van toepassing.

- e. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;

In dit geval is geen sprake van een vestiging van een veehouderij, maar is sprake van een bestaande veehouderij dat onderdeel vormt van het landgoed. De veehouderij is gericht op het onderhoud en beheer van het landgoed en natuurgebied de Mosbulten. De ondernemer heeft hierover afspraken met Staatsbosbeheer (contract) aangaande het

beheer van natuurgebied de Mosbulten. In totaal zijn op het veehouderijbedrijf 26 dieren aanwezig, waarvan 1 stier en 25 stuks vee. Het aantal dieren is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- f. de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;

Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt, wordt de nieuwe bebouwing geconcentreerd opgericht. Het landgoed is niet in de EHS gelegen. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;

Zoals uit het ontwerp blijkt worden een aantal paden gerealiseerd. Doordat de aanleg, het onderhoud en beheer via een voorwaardelijke verplichting zijn verzekerd, is hiermee ook de aanleg en het openstellen van de paden juridisch geborgd. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.

Zoals eerder aangegeven is de aanleg, het onderhoud en het beheer via een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in dit bestemmingsplan. Ondanks dat voor het Nuenens deel nog geen bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden, is de aanleg van het landgoed op het Nuenens deel wel verzekerd doordat het ontwerp aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld. De gemeente Nuenen heeft verzekerd de bestemming van het Nuenens deel in haar nieuwe bestemmingsplan te wijzigen. De huidige bestemming verzet zich niet tegen de aanleg van het landgoed. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- 3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

In bijlage 2 van dit bestemmingsplan is het inrichtingsplan opgenomen. In het inrichtingsplan is de ontwikkeling van het landgoed verantwoord. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- 4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:

- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
- c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

- d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².

Niet van toepassing voor dit plan.

5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

Niet van toepassing voor dit plan.

6. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 6.10/7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

Veehouderij

Zoals eerder aangegeven is in het plangebied sprake van een veehouderij. Voor deze veehouderij gelden specifieke regels vanuit de Verordening met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden. Deze regels hebben een rechtstreekse doorwerking. Deze regels hebben betrekking op mestverwerking, bouwen en saneren. Wanneer een veehouderij wenst te bouwen dient het te voldoen aan de gestelde regels + de regels die zijn opgenomen in de Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderijen (BZV). Deze regels dienen te worden opgenomen in bestemmingsplannen. In dit geval is de keuze gemaakt om geen enkele ontwikkelingsmogelijkheid op te nemen voor de veehouderij. Dat wil zeggen, het aantal dieren is vastgelegd en het bouwen ten behoeve van het bedrijfsmatig houden van dieren is niet toegestaan. Wanneer de ondernemer wel wenst te ontwikkelen dient een aparte bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Op deze manier wordt voldaan aan het provinciale beleid met betrekking tot veehouderijen zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

Verordening stikstof

Sinds 1 juli 2015 geldt een nieuwe verordening stikstof van de provincie Noord-Brabant. In deze verordening is aangegeven onder welke voorwaarden een veehouderijbedrijf kan groeien. In principe betekent dit dat wanneer geen of een minimale stikstofdepositie op Natura2000 gebieden plaatsvindt vanuit de Veehouderij dat deze ontwikkelingsmogelijkheden hebben. In feite betekent dit dat de veehouderijen geen grotere ammoniakemissie mogen hebben dan de bestaande ammoniakemissie zoals dat geregeld is in hun individuele NB-wetvergunning. In dit geval vindt geen ontwikkeling plaats en wordt die ook niet geboden met dit bestemmingsplan. Daarmee voldoet dit plan aan de Verordening stikstof.

Conclusie

De realisatie van het landgoed past binnen de doelstellingen van het provinciale beleid. In de verordening ruimte zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van een landgoed. Het plan voldoet aan alle in de Verordening gestelde voorwaarden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Son en Breugel 2012 - 2030

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel de toekomstvisie vastgesteld. In deze Toekomstvisie worden handvatten gegeven met behulp waarvan door de gemeente in de komende twee decennia beleidskeuzes gemaakt kunnen worden. Deze Toekomstvisie geeft in grote lijnen de ambities en doelen weer om zo te komen tot een schets waar we als dorp over twintig jaar staan. De Toekomstvisie is geen strak keurslijf, maar geeft een richting aan voor de toekomst.

In de toekomstvisie is een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ontwikkeling van het landgoed. Het gaat hier met name om landschap, recreatie, landbouw en natuur.

Over de groene identiteit geeft de gemeente Son en Breugel het volgende aan:

De groene identiteit - De sterke waarde van de ons omringende natuur bewaken wij en wordt waar mogelijk versterkt. De natuurwaarde van het westelijk (natuur)gebied tussen het kanaal en de Sonniuswijk, met onder andere het unieke gebied van het Oud Meer, wordt versterkt. Het Dommeldal heeft een bijzondere natuurwaarde en dat moet zo blijven.

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. Ontwikkelingen in de agrarische gebieden vinden aansluiting bij het groene en duurzame karakter van Son en Breugel. De duurzame ontwikkeling van de agrarische sector wordt actief ondersteund. Niet duurzame landbouw bedrijvigheid wordt ontmoedigd.

De agrarische bedrijvigheid is de kurk van de economie én het landschapsbeheer in het buitengebied. Duurzame ontwikkeling naar een toekomstbestendige agrarische sector wordt door de gemeente actief ondersteund. Het natuurschoon - de bossen, het buitengebied en de Dommel – moeten veel recreatieve belevingswaarde voor inwoners en bezoekers blijven bieden.

Olen, Mosbulten en de Kuilen: agrarische bestemming behouden.

Het gebied rondom Olen, de Kuilen en Mosbulten is typisch en primair agrarisch gebied met een fraaie uitstraling. Het (kleinschalig) agrarisch gebruik staat hier voorop.

De aanwezige bos- en natuur- en landbouwgebieden zijn potentiële trekpleisters voor toerisme. Er is een ontwikkeling waarbij er in het buitengebied sprake is van meer nevenactiviteiten. Om een vitaal platteland te behouden, staan wij onder voorwaarden een aantal nevenactiviteiten toe. Vrijgekomen stallen en ruimte in het agrarisch gebied kunnen dan worden gebruikt voor de inrichting van minicampings, bed & breakfast, zorgboerderijen en dergelijke.

Hierdoor is het landelijk gebied niet alleen meer bestemd voor agrariërs of natuur, maar ook voor recreatieondernemers en gemengde kleinschalige bedrijven. Het gebruik van het landelijk gebied wordt daarmee pluriformer.

Conclusie

De ontwikkeling van een landgoed waar een agrarisch bedrijf een primaire rol in vervult (onderhoud en beheer), past uitstekend in de toekomstvisie. Enerzijds wordt de kleinschaligheid bevorderd en wordt geïnvesteerd op de ontwikkeling en behoud van natuur- en landschapswaarden. Het kleinschalige veehouderijbedrijf benadrukt de rol van de agrarische ondernemers als beheers van het platteland en het landschap. Tot slot zorgt de openstelling van het landgoed voor recreanten voor een impuls in de beleving van het buitengebied.

Structuurvisie Son en Breugel

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel de structuurvisie, “een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030” vastgesteld. De “Structuurvisie Son en Breugel” werkt de ambities en doelen vanuit de toekomstvisie verder uit voor het ‘ruimtelijk domein’. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente, binnen de kaders die in de Toekomstvisie daarvoor zijn aangeduid. Aan de hand van de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten van de kernen, het buitengebied en het bedrijventerrein kijkt de gemeente in de structuurvisie vooruit naar 2020/2030. 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. De structuurvisie is nadrukkelijk een eerste uitnodiging aan en inspiratiebron voor iedereen die samen met de gemeente invulling wil geven aan de ambities en doelen voor de toekomst.

Binnen de structuurvisie wordt gebruik gemaakt van deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied ‘Breugel zuid’. In het gebied liggen enkele buurtschappen, zoals de Stad van Gerwen, de Kuilen en Olen.

In het gebied rondom de Kuilen wordt het (kleinschalige) agrarische karakter in stand gehouden. De ontwikkeling naar grote agrarische bedrijven is niet aan de orde. Indien agrariërs stoppen of het bedrijf van functie wil wijzigen biedt dit gebied kansen voor faciliteiten als ‘bed en breakfast’, kleinschalige camping, caravanstalling en dergelijke (vergelijkbaar met de mogelijkheden in de andere kernranden). In de landschappelijke structuur past de ontwikkeling van een landgoed (bv landgoed Oolen) prima. De bestaande structuren van De Kuilen en Olen bieden langs bestaande ontsluitingen beperkt ruimte om een enkele woning toe te voegen. Het historische stukje Hooijdonk biedt kansen als recreatief attentiepunt (in het grensgebied van de gemeente Son en Breugel en Nuenen c.a.) door ook te kijken of een brug/oversteekplaats nabij Hooijdonk toegevoegd kan worden.

Conclusie

De landgoedontwikkeling is expliciet opgenomen in de structuurvisie en past daardoor in het beeld van de gemeente Son en Breugel voor het gebied rondom Olen en de Kuilen.

Gebiedsvisie Son en Breugel, integrale visie bebouwingsconcentraties

De gemeenteraad van Son en Breugel heeft op 24 februari 2010 de gebiedsvisie Son en Breugel integrale visie bebouwingsconcentraties vastgesteld. Met dit document worden enerzijds mogelijkheden geboden voor bewoners en gebruikers van het buitengebied van de gemeente Son en Breugel. Anderzijds helpen deze initiatieven bij de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met deze visie worden er algemeen kansen gebonden voor bijvoorbeeld hergebruik van agrarische opstallen. In bebouwingsconcentraties worden extra mogelijkheden gebonden. Dit heeft te maken met de bebouwingsdichtheid en de mengingfuncties die voor een groot gedeelte al aanwezig is binnen deze bebouwingsconcentraties. In de gemeente Son en Breugel zijn drie bebouwingsconcentraties aangewezen, namelijk Wolfswinkel, 't Keske en Driehoek.

Het plangebied is niet binnen een bebouwingsconcentratie gelegen. Dat wil niet zeggen dat het ontwikkelen van een landgoed op deze plek onmogelijk is. Sterker een landgoed vraagt om een bepaalde ruimte en is vaak dichtbij natuurgebieden gelegen in een landschappelijk waardevol gebied. Een landgoed ontwikkelen in een bebouwingsconcentratie staat hier bijna haaks op. Het is dan ook logisch dat er in dit stuk geen beleid is opgenomen ten aanzien van landgoedontwikkeling. Elke landgoedontwikkeling is specifiek en vraagt om een individuele aanpak/ beoordeling.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Wanneer een vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen of verbouwen van een gebouw maakt de gemeente Son en Breugel in het kader van welstand, gebruik van een onafhankelijk Ruimtelijk kwaliteitsteam. Nadat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen is ingediend, volgt de procedure van beoordeling. Er is een oordeel over de inpassing in het bestemmingsplan en de bouwtechnische eisen. Het Ruimtelijk Kwaliteits Team oordeelt over de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwplan (welstandseisen). In de gemeente Son en Breugel is een onafhankelijk Ruimtelijk kwaliteitsteam aangesteld dat bevoegd is om bouwplannen te toetsen aan de redelijke eisen van welstand. De vergaderingen van het Ruimtelijk Kwaliteits Team zijn openbaar.

Bij ruimtelijke plannen is toetsing door het ruimtelijke kwaliteitsteam van de gemeente Son en Breugel verplicht. Dit plan zal dan ook aan het ruimtelijke kwaliteitsteam worden voorgelegd.

De locatie valt in het gele beheer gebied (zie figuur 3.5) dat op de gemeentelijke website (http://www.sonenbreugel.nl/inwoner/kaart-bouwgebieden-son-en-breugel_42677/) is te vinden. Voor dit gebied gelden de volgende regels:

Nieuwbouw van het hoofdgebouw m.u.v. achtererfgebied

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

Aanpassing en uitbreiding van een bestaand gebouw + bijgebouwen en overkappingen gelegen in voorerfgebied.

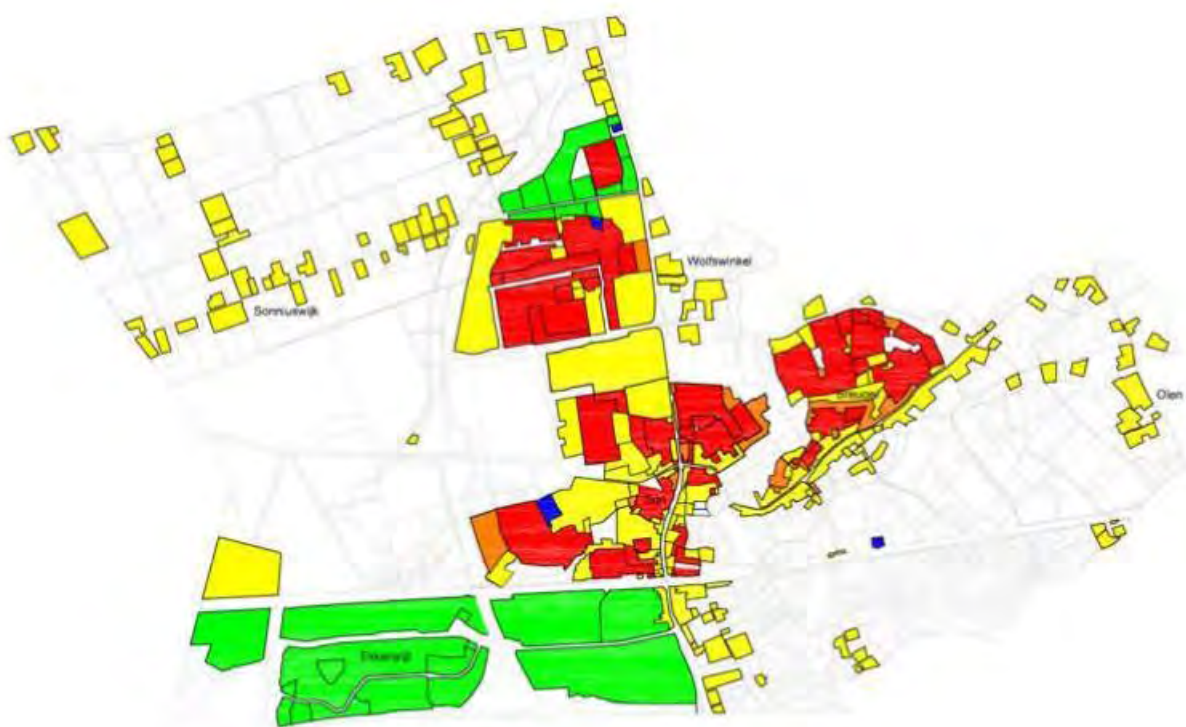
- De samenhang en de ritmiek van de straatgevel blijft gehandhaafd
- De bestaande hoofdmassa wordt gerespecteerd en een uitbreiding is terugliggend en/of ondergeschikt.
- Het materiaal- en kleurgebruik sluiten aan op het bestaande of vormt een ingetogen/terughoudende reactie op het bestaande.

Deze regels zijn van toepassing op bouwplannen in beheergebieden C en worden door een ambtenaar van Bouwzaken onder mandaat van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) aan die regels getoetst. Dit plan zal dan ook aan het ruimtelijke kwaliteitsteam worden voorgelegd.

→ Rood beheergebied → Groen ontwikkelgebied Ekkersrijt

→ Oranje beheergebied → Groen ontwikkelgebied Sonnispark

→ Geel beheergebied → Blauw gebied = welstandsvrij (achterkant van gebouwen en bouwwerken alsmede woonwagenlocaties)



Figuur 3.5: Uitsnede Ruimtelijk kwaliteitsbeleid gemeente Son en Breugel

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 landgoed geen gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling van toepassing. De landgoederenregeling voorziet namelijk zelf al in een investering in het landschap. In principe valt deze ontwikkeling onder de zogenaamde buitencategorie. Voor de buitencategorie is het volgende vermeld:

Buitencategorie

Niet elke ontwikkeling is bij voorbaat te vangen in één van de drie in de landschapsinvesteringsregeling genoemde categorieën. Initiatieven kunnen daarvoor te complex zijn en/of hebben door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak dan in de in categorie 3 gehanteerde normen of dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap.

Dat maakt het noodzakelijk om de vrijheid te houden maatwerk te leveren. In elk geval zal dit zijn bij initiatieven die vallen onder de planmatige stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur, maar ook alle andere initiatieven die niet zijn vermeld. Een ander voorbeeld is de bouw van meer dan 150 m² aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning. Dit oppervlak wordt in principe ook als maximum geaccepteerd. Alleen in die gevallen waar substantiële kwaliteitswinst is te halen, bijvoorbeeld doordat andere (legale) bebouwing wordt gesloopt, kan medewerking worden overwogen. Als deze initiatieven zich voordoen zal een passende invulling worden gegeven aan de LIR die separaat met de provincie zal worden afgestemd.

De landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Son en Breugel is dan ook niet van toepassing voor de ontwikkeling van het landgoed wat met dit plan wordt gerealiseerd.

4. WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

Om te beoordelen of de realisatie van een nieuw landgoed geen onevenredig negatieve invloed heeft op aanwezige waarden op en rondom de projectlocatie, zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd en is een afweging gemaakt van het effect van het plan daarop. Daarbij gaat het om een watertoets, archeologische waarden en natuurwaarden.

4.2 Waterparagraaf

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Aanleiding en doelstelling

De waterparagraaf wordt opgesteld in het kader van de voorbereiding van de ruimtelijke ontwikkeling van landgoed Oolen in het buitengebied van Son en Breugel en Nuenen. De waterparagraaf heeft tot doel om aan te geven hoe in de toekomstige situatie met het (hemel)water wordt omgegaan.

Ruimtelijke ontwikkeling

In de huidige situatie is het deel waarop de ontwikkeling plaatsvindt in gebruik als agrarische grond. Hierdoor kan het hemelwater direct infiltreren in de bodem. Met de realisatie van de nieuwe woningen bijgebouwen en erfverhardingen wordt circa 2.000m² aan verharding gerealiseerd. Voor deze rekensom is 500 m² per woonperceel aangehouden en is 500 m² voor de inrit aangehouden.

Vanuit het beleid van het waterschap en de provincie geldt dat het water zoveel mogelijk vastgehouden, geborgen en afgevoerd moet worden op een zo natuurlijk mogelijk manier, waardoor de hydrologische waarden en kenmerken zo min mogelijk verstoord worden en geen sprake is van wateroverlast.

Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

De projectlocatie ligt deels op zandgronden en deels op zandige eerdgronden. De zandgronden zijn voedselarm en droog.

De eerdgronden zijn in feite zandgronden die door (agrarische) bewerking een relatief humusrijke bovenlaag hebben gekregen. Beide bodemtypen zijn relatief goed waterdoorlatend. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) varieert enigszins binnen het

plangebied; De GHG ligt tussen de 40 cm en 100 cm beneden maaiveld. In het deel van het plangebied waar woningen worden voorzien ligt de GHG 20 tot 60 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt in het gehele plangebied meer dan 120 cm beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen die in beheer zijn bij het waterschap. De percelen worden in de huidige situatie ontwaterd via niet-permanent watervoevende sloten en greppels.

Riolering

Het plangebied kent in de huidige situatie geen bebouwing. Langs de wegen die het plangebied doorkruisen is evenwel riolering aanwezig.

Toets

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich aan Olen te Son en Breugel en Nuenen en bevindt zich niet binnen een keurbeschermingsgebied,

Voorkomen van wateroverlast

Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van wateroverlast. De locatie waar gebouwd wordt moet hoog en droog genoeg zijn om overlast te voorkomen. Dit dient bouwkundig getoetst te worden.

Gescheiden afvoer en berging

In de toekomstige situatie wordt het vuil water en het schoon hemelwater strikt gescheiden gehouden. Het vuilwater wordt afgevoerd naar het riool. Het schoon hemelwater wordt gebufferd en geïnfilteerd. Daartoe wordt een voorziening aangelegd. Sinds 6 maart 2015 is het beleid van het waterschap veranderd en geldt dat de watercompensatie gelijk is aan $0,06 \times 0,25$ (gevoeligheidsfactor) $\times$ het verhard oppervlak. Dat betekent in dit geval dat de watercompensatie bestaat uit $0,06 \times 0,5 \times 2.000 = 60 \text{ m}^3$.

Op/rondom de percelen zullen ondiepe greppels van voldoende diepte worden aangelegd, waarin afvloeiend hemelwater kan infiltreren naar de bodem. De uitkomsten van de wateropgave (HNO-tool) zijn richtinggevend voor de omvang van deze greppels. Gezien het relatief groene karakter van de woonpercelen (slechts een klein deel van het perceel wordt verhard) mag worden aangenomen dat ook een groot deel van het hemelwater in de tuin kan wegzakken. Ten aanzien van de (grond)waterkwaliteit mogen oppervlakken die in contact komen met regenwater niet worden voorzien van uitlogende materialen.

Daarnaast is de ontwateringsdiepte van belang. In het deel van het plangebied waar de woningen zijn voorzien ligt de GHG circa 20 tot 60 cm beneden maaiveld. Voor woonbebouwing wordt over het algemeen een ontwateringsdiepte van 70 centimeter (straatpeil)

en 100 cm (bouwpeil) aanbevolen. Zo wordt wateroverlast en/of vocht in de woningen voorkomen. Het is aanbevelenswaardig om het vloerpeil van de bebouwing enige decimeters boven het maaiveld te realiseren. Indien kruipruimteloos wordt gebouwd kan met en veel kleinere ophoging worden volstaan.

Huishoudelijk afvalwater dient op de perceelgrens te worden aangeboden aan het gemeentelijk stelsel. De gemeente heeft aangegeven dat in het buitengebied niet overal drukriolering aanwezig is. Naast aansluiting op dit systeem is in dit geval waarschijnlijk ook aanleg van drukriolering noodzakelijk

Conclusie

Vanuit het oogpunt van het waterbeheer zijn er geen belemmeringen voor het initiatief. De toename van verhard oppervlak kan worden gecompenseerd door water via eenvoudige voorzieningen te (laten) infiltreren in de bodem. Gezien het groene karakter van de woonpercelen kan de wateropgave eenvoudig (door aanleg van enkele greppels) worden ingevuld op het eigen terrein. Op deze wijze is het initiatief 'hydrologisch neutraal'.

4.3 Archeologische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen daarom aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daar mee wil omgaan. Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel een archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' (Gemeente Son en Breugel, 2009). 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.

Plangebied

In figuur 4.1 is weergegeven dat het plangebied voor een gedeelte een waarde-archeologie 4 heeft. Dit is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De onderzoeksgrens voor 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde – Archeologie 4) is vastgesteld op 1.000 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht. Voor de overige delen geldt een lage verwachtingswaarde, hiervoor geldt geen onderzoeksplicht.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in het gebied met een lage verwachting. Dit betekent dat er geen voorschriften zijn en dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Indien bij de werkzaamheden blijkt dat er archeologische vond-

sten aanwezig zijn dienen deze te worden gemeld. In de overige delen van het plangebied wordt de bodem niet geroerd.



Figuur 4.1 Archeologische beleidskaart (legenda: lichtgrijs: gebied met lage verwachtingswaarde, donkergrijs: waarde-archeologie 4)

Ter plaatse van de gronden in Nuenen en een gedeelte in Son en Breugel is een hogere archeologische verwachtingswaarde geconstateerd. Omdat op die plek bomen worden geplant is het noodzakelijk te onderzoeken of deze archeologische waarden kunnen aantasten. Archeopro heeft daarvoor een onderzoek uit laten voeren. Het rapport dat dit onderzoek beschrijft³ is als bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie opgenomen.

Conclusie

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het noordelijke deel van het plangebied een hoge verwachting voor nederzettingresten uit de periode laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een lage verwachting voor bewoningsresten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Voor het

³ Archeopro Archeologisch rapport Nr 14066 Lieshoutseweg 11, Olen Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, verkennend booronderzoek en Oppervlaktekartering Archeopro Eijsden Juni 2015

zuidelijke deel van het plangebied geldt eerder een lage verwachting voor nederzettingsresten uit de periode laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een hoge verwachting voor bewoningsresten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen en om na te gaan vanaf welke diepte de bodem nog intact is, is een verkennend booronderzoek gedaan waarbij vijf boringen per hectare zijn gezet. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de bouwvoor nergens binnen de beide delen van het plangebied dikker is dan ongeveer veertig centimeter en dat de bodem derhalve nergens binnen het plangebied als enkeerdgrond kwalificeert. Het gaat hier eerder om laarpodzolgronden waarbij de ongeveer veertig centimeter dikke bouwvoor het gevolg is van ontginningswerkzaamheden. Dat oorspronkelijk podzolvorming heeft plaatsgevonden blijkt uit de aanwezigheid van resten van een BC-horizont in diverse van de boringen die op het noordelijke deel van het plangebied zijn gezet. Op dit noordelijke deel zijn tevens veenrestanten aangetroffen. Dit betekent dat het Haverven, dat op historische kaarten alleen ten noorden van het plangebied wordt afgebeeld, oorspronkelijk tot binnen het plangebied zal hebben doorgelopen.

De diepte van de bodemverstoring is nergens binnen het plangebied dermate diep dat op basis hiervan de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten kan worden uitgesloten. Dit betekent dat geadviseerd moet worden om op de delen van het plangebied waarop bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan dertig centimeter beneden het maaiveld en die meer dan vijf procent van het bodemoppervlak zullen beslaan, alsnog een karterend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Op het noordelijke deel van het plangebied (dat verlaagd zal worden) is om deze reden op 1 juni 2015, een vlakdekkende oppervlaktekartering uitgevoerd. Ondanks de goede vondstzichtbaarheid zijn hierbij slechts aardewerk- en glasresten aangetroffen die tijdens bemestingsactiviteiten over de akker zijn uitgespreid. Relevante archeologische indicatoren, ontbreken volledig. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om op het deel van het plangebied waarop bodemverlaging zal plaatsvinden, archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn hier archeologische waarden aangetroffen waarbij tijdens de verdere planvorming rekening dient te worden gehouden.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.4 Natuurwaarden

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming).

De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Plangebied

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch gebied en krijgt deels de bestemming 'Natuur'. Het landgoed sluit aan op het natuurgebied Mosbulten en wordt voor 7,9 hectare ingericht als nieuwe natuur. Met de beoogde natuurtypen wordt een aanzienlijke en waardevolle aanvulling gerealiseerd op de natuurtypen en bijbehorende populaties van planten en dieren in het naastgelegen natuurterrein Mosbulten. Dit betekent dat er geen verstoring van de natuurwaarden zal plaatsvinden. In juli 2014 heeft er een quickscan flora en faunaonderzoek plaatsgevonden. Het rapport⁴ dat dit onderzoek beschrijft is als bijlage 9 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie overgenomen uit dat rapport.

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, maar grenst hier wel aan. De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied en waarschijnlijk positief bijdragen aan de aangrenzende 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

⁴ Quickscan flora en fauna Landgoed Oolen te Breugel juli 2014 Rapportnummer: 14-0213, Staro Gemert Juli 2014

een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2

De eekhoorn, damhert en steenmarter kunnen voorkomen in het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op bovengenoemde zoogdieren.

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 zoogdieren.

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 buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatief effect op algemene vogelsoorten of jaarrond beschermde vogelsoorten.

Tabel 1. Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	FFtabel 1	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	FFtabel 1	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Vogels (niet jaarrond beschermd)	Vogels	Foerageer- en broedgebied	Nee	Nee	Verwijderen van begroeiing buiten het broedseizoen
Vogels (jaarrond beschermd)	Vogels	Foerageergebied	Nee	Nee	-
Eekhoorn, damhert en steenmarter	FFtabel 2	Verblijfplaats en foerageergebied	Nee	Nee	-
Das	FFtabel 3	Verblijfplaats en foerageergebied	Nee	Nee	-
Vleermuizen	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-

5. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten is ruimtelijk relevant. In deze ruimtelijke onderbouwing zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Hindercirkels bedrijven;
- Verkeerskundige situatie;
- Luchtkwaliteit;
- Geluidshinder;
- Bodemonderzoek;
- Externe veiligheid;
- Belemmeringen.

5.2 Hindercirkels bedrijven/Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn normen met betrekking tot geur opgenomen. Ten behoeve van de realisatie van de drie woningen is het van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsontwikkeling. Daarnaast dient de geurbelasting op de woningen acceptabel te zijn. Een woning is namelijk een geurhin-dergevoelig object. In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen aan de Kuilen 5A.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een geurhinderonderzoek⁵ uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 4 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De ligging van de woningen in het geurhinderonderzoek is gewijzigd. Aangezien de woningen verder van de veehouderij gesitueerd worden blijven de conclusies van het onderzoek in tact.

Conclusie

Uit het geuronderzoek blijkt dat er over het plangebied ter hoogte van de woningen geen geurcontour aanwezig is van het omliggende agrarische bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de geurhinder geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Het bestaande agrarische bedrijf wordt niet belemmerd en een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

⁵ Berekening met zelfde emissiepunt als SPA. SRE, Eindhoven 6 april 2010

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 fijn stof en NO₂.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Plangebied

Onderliggend initiatief houdt de realisatie van een landgoed (inclusief drie woningen) in. Het onderhavige project valt daarmee niet in zijn geheel onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Uit de worst-case berekening blijkt dat maximaal 1135 voertuigen extra bepalen dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Zie onderstaande tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan

	Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	1135
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,32
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2

Conclusie:

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig

De bijdrage van het verkeer is bij 1135 verkeersbewegingen in betekenende mate. Het landgoed trekt niet zoveel extra verkeersbewegingen aan dat het landgoed in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Dat betekent dat de kwaliteit van de lucht niet verslechtert en de ontwikkeling conform de Wet luchtkwaliteit zijn doorgang kan vinden. Daarnaast zal de achtergrondconcentratie niet worden overschreden.

5.4 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Plangebied

Een akoestisch onderzoek⁶ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen op respectievelijk 98 meter en 16 meter van de Lieshoutseweg/Olen en De Kuilen gesitueerd moeten worden om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met deze afstanden. De woningen zijn op ongeveer 160 meter van De Lieshoutseweg/Olen en op 30 meter van De Kuilen gesitueerd.

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, K+adviesgroep, d.d. 20 november 2009, referentie EL/SL/M9 316.801

Conclusie

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder en er dan ook zonder verdere bezwaren vanuit de Wet geluidhinder de woningen gerealiseerd kunnen worden op de beoogde locatie.

5.5 Bodemonderzoek

In het kader van de procedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd⁷. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 onderzoeksprotocollen. Dit onderzoek is volledig opgenomen in bijlage 6. Hieronder worden alleen de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het plangebied is onderzocht in de boven- en ondergrond, op grondwater en op asbest. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verbonden zijn aan het gebruik van de grond ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Er is geen aanleiding om over te gaan op het uitvoeren van een nader onderzoek.

5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

⁷ Verkennend bodemonderzoek de Kuilen ong. te Son en Breugel (gemeente Son en Breugel), Aelmans, 5 augustus 2010.

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Groepsrisico

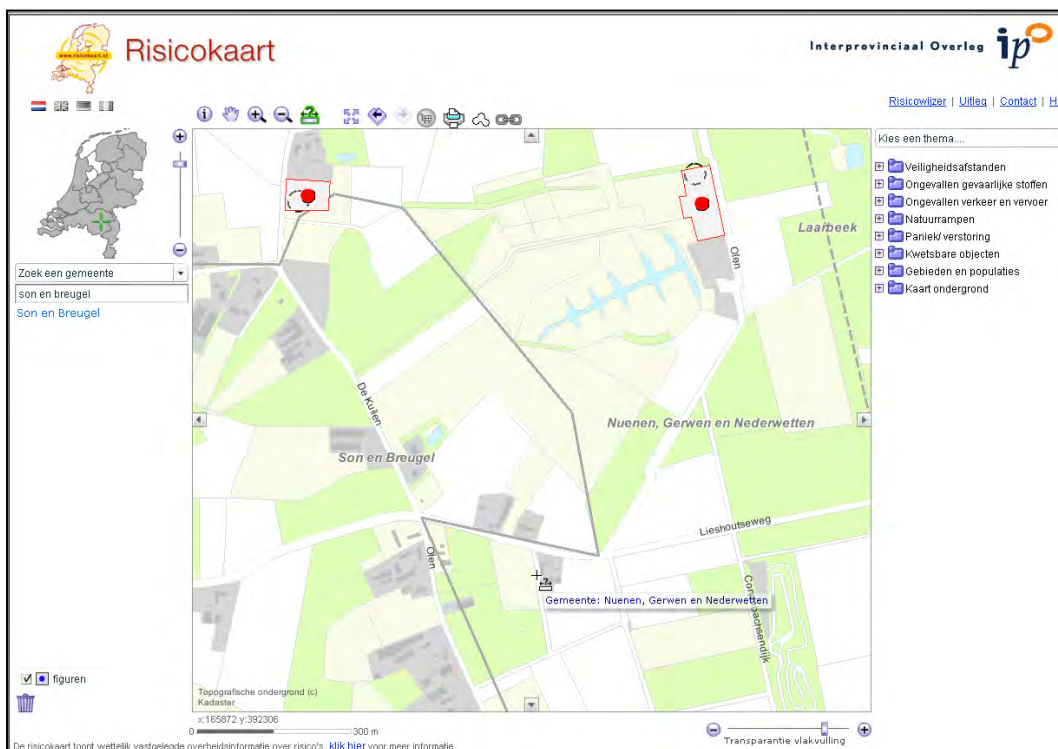
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen



Figuur 11 Riscokaart

Plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten en zijn daarom getoetst aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant¹⁰ is in de directe omgeving van het projectgebied een tweetal bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Dit zijn J. van Veelen aan de Olen 20 in Nuenen en B.J. de Korte aan de Olen 26 in Nuenen

Bij beide inrichtingen zijn bovengrondse propaantanks aanwezig met een inhoud van 3000 liter propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. De afstand van het plangebied tot de inrichtingen bedraagt ruim 30 meter. Gezien deze afstand vormt deze inrichting geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

¹⁰ Provincie Noord-Brabant, Riscokaart

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van risicovolle bedrijven.

5.7 Belemmeringen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. In het plangebied zijn geen relevante leidingen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling valt buiten de beschermingszones (3-5 meter aan weerszijden) van de betreffende leidingen en vormt daardoor geen belemmering.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Landgoed Oolen' van de gemeente Son en Breugel bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, de geldende beleidskaders aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels die gelden binnen de bestemmingen zijn in de bestemmingsregels opgenomen. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28-04-2011. Op enkele punten is een bestemming op maat opgesteld.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - 1', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. De van toepassing zijnde aanduidingen zijn eveneens weergegeven op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemming Agrarisch met waarden - 1

De gronden die gebruikt zullen worden ten behoeve van agrarisch activiteiten zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden -1'. Binnen deze bestemming is ook een houtwal gelegen, welke is aangeduid en waaraan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is gekoppeld.

Bestemming 'Wonen'

Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' te zien. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (toekomstig wenselijke functie). De bestemming 'Wonen' is toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. Er is een bestemmingsvlak op maat opgenomen. Er zijn drie bouwvlakken opgenomen; per bouwvlak is één woning toegestaan. Met de aanduiding 'bijgebouwen' is vastgelegd in welke zones bijgebouwen mogen worden opgericht.

Bestemming 'Natuur'

De gronden met de bestemming 'Natuur' zullen ontwikkeld worden als natuur ten behoeve van het landgoed. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Gebiedsaanduiding 'Landgoed'

Om de samenhang tussen de woningen en de natuur weer te geven hebben de gronden de gebiedsaanduiding 'landgoed' gekregen. De gebiedsaanduiding is opgenomen om de instandhouding van het landgoed te beschermen. Hieraan is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden gekoppeld.

6.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).

- In hoofdstuk 4 zijn de ‘Overgangs- en slotbepalingen’ opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 - Agrarisch met waarden - 1

Gebruik

De gronden binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - 1’ zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening en natuur- en landschapswaarden. Uitsluitend een agrarisch bedrijf in de vorm van een bedrijf gericht op het beheer van de omliggende gronden die tot het landgoed behoren is toegestaan. Het maximaal aantal dieren dat op het bedrijf mag worden gehouden is in de regels vastgelegd. Verder zijn nevenactiviteiten (onder voorwaarden) en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Bouwen

Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn in de regels onder andere maximale hoogtes opgenomen. Voor diverse vormen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn tevens maximale hoogtes weergegeven. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 4 - Natuur

Gebruik

De gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en herstel van de ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden en de bestaande biotopen. Ook is agrarisch natuurbeheer toegestaan, evenals bijbehorende voorzieningen zoals water.

Bouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geplaatst worden.

Artikel 5 – Wonen

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, een beroep aan huis en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn tuinen en erven, toegestaan. Uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de gronden voor woondoeleinden, dient het bij dit bestemmingsplan behorende inrichtingsplan te zijn gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Tevens dient binnen één jaar na ingebruikname een groenafschieding (haag) te worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'groen'.

Bouwen

Voor het bouwen van de woningen geldt dat maximaal 3 woningen zijn toegestaan. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd in de aangegeven bouwvlakken. De maximale inhoud mag bij één woning maximaal 2000 m³ bedragen en bij de overige twee maximaal 1250 m³. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 6,5 respectievelijk 10 meter hoog zijn bij één woning en 3,5 en 7 meter bij de andere twee woningen. Deze maatvoeringen zijn op de verbeelding weergegeven.

Voor bijgebouwen geldt dat deze een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80 m² per woning mogen hebben en een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 6 meter. Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en de aanduidingen 'bijgebouwen' toegestaan.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan mag 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter. Voor carports en overkappingen geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte niet meer mogen bedragen dan 3 respectievelijk 20 m² mag bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 meter.

In de regels is een nadere eisenregeling opgenomen met betrekking tot de hoogte, situering en verschijningsvorm van bebouwing binnen deze bestemming. Hierbij wordt in ieder geval getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is gekoppeld.

Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 7 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen en afstand tot de wegen.

Artikel 9 – Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen die gekoppeld is aan de instandhouding van het landgoed. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – radar'.

Artikel 10 – Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen dubbelbestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 11 – Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van het Bro verplicht.

Artikel 12 – Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Het beheer van het landgoed dat noodzakelijk is voor de duurzame instandhouding is begroot op maximaal € 9.500,00 per jaar. De kosten worden echter beperkt door integratie van het beheer in het huidige landbouwbedrijf. Door de inzet van eigen arbeid worden de beheerkosten gereduceerd tot maximaal € 3.400,00 per jaar. Deze kosten kunnen gedragen worden binnen de exploitatie van het landbouwbedrijf. Een zekerheidsstelling betreffende het beheerbudget is derhalve niet noodzakelijk.

8. OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De gemeente heeft besloten voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure te doorlopen. Ter kennisgeving zal bekend worden gemaakt dat dit bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn vervolgens in dit plan verwerkt. Op 20 september 2013 heeft de provincie Noord-Brabant per brief een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van deze reactie is het plan aangepast en als ontwerp in procedure gebracht. De vooroverlegreactie is als bijlage 10 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

8.3 Ontwerp

Het bestemmingsplan heeft op 8 maart 2016, 6 weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen en één advies. De zienswijze is van provincie Noord-Brabant en het advies van waterschap De Dommel. Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van deze zienswijze en het advies aangepast.

Ten aanzien van het advies van waterschap De Dommel is de toelichting (hoofdstuk 4.2) gewijzigd. De gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is gewijzigd van 40 cm -mv in 20 cm -mv. Voor de berekening van de compensatieopgave is de compensatiefactor gewijzigd van 0,2 in 0,5.

Ten aanzien van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant zijn de regels als volgt gewijzigd:

Het begrip 'Agrarisch technisch hulpbedrijf' is toegevoegd.

Het begrip 'Duurzame agrarische locatie' is verwijderd.

Het begrip 'extensiveringsgebied' is verwijderd.

In de begripsbepaling met betrekking tot 'grondgebonden agrarisch bedrijf' is de zin "Melkveebedrijven worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf" verwijderd.

Het begrip 'Intensieve veehouderij' is verwijderd.

In artikel 3.2.1 is toegevoegd dat kassen niet zijn toegestaan.

In artikel 3.2.6 is toegevoegd dat teeltondersteunende kassen niet zijn toegestaan.

Artikel 3.3.2 'teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak' is verwijderd.

In artikel 3.3.4 is de regel 'de paardenbak dient landschappelijk te worden ingepast' gewijzigd in 'de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het landgoed, waaronder een landschappelijke inpassing'

In artikel 3.4.2 zijn de volgende strijdige gebruiken toegevoegd:

- 'De realisatie van kassen'
- 'mestbe- en verwerking'
- 'teeltondersteunende voorzieningen'

In artikel 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 en 3.5.5 is de regel 'er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing' gewijzigd in 'de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken, waaronder een landschappelijke inpassing'

Tevens zijn in artikel 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 en 3.5.5 de volgende voorwaarden toegevoegd:

- de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

In artikel 3.5.3 is de voorwaarde 'indien er nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de nevenfunctie, dan kan advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwvragen' verwijderd.

In artikel 3.5.3 is de voorwaarde 'de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats' toegevoegd aan het artikel.

In artikel 3.5.4 is de volgende voorwaarde 'vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme' Verwijderd.

In artikel 3.6.4 is toegevoegd dat geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de in de bodem aanwezige kleilaag.

In artikel 5 is de afwijkingsbevoegdheid tot het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen verwijderd.

In artikel 8.2 is onder b toegevoegd dat de in de bodem aanwezige kleilaag niet onevenredig aangetast mag worden.

Artikel 10 'algemene afwijkingsregel' is verwijderd.

De zienswijzen zijn als bijlage 11 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Overeenkomst natuurcompensatie landgoed Oolen

Bijlage 2: Inrichtingsplan

Bijlage 3: Beheerplan

Bijlage 4: Geurhinderonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Bodemonderzoek

Bijlage 7: Beeldkwaliteitplan landgoedwoningen

Bijlage 8: Archeologisch onderzoek

Bijlage 9: Quicksan flora en fauna

Bijlage 10: Reactie vooroverleg

Bijlage 11: Zienswijzen

Regels

