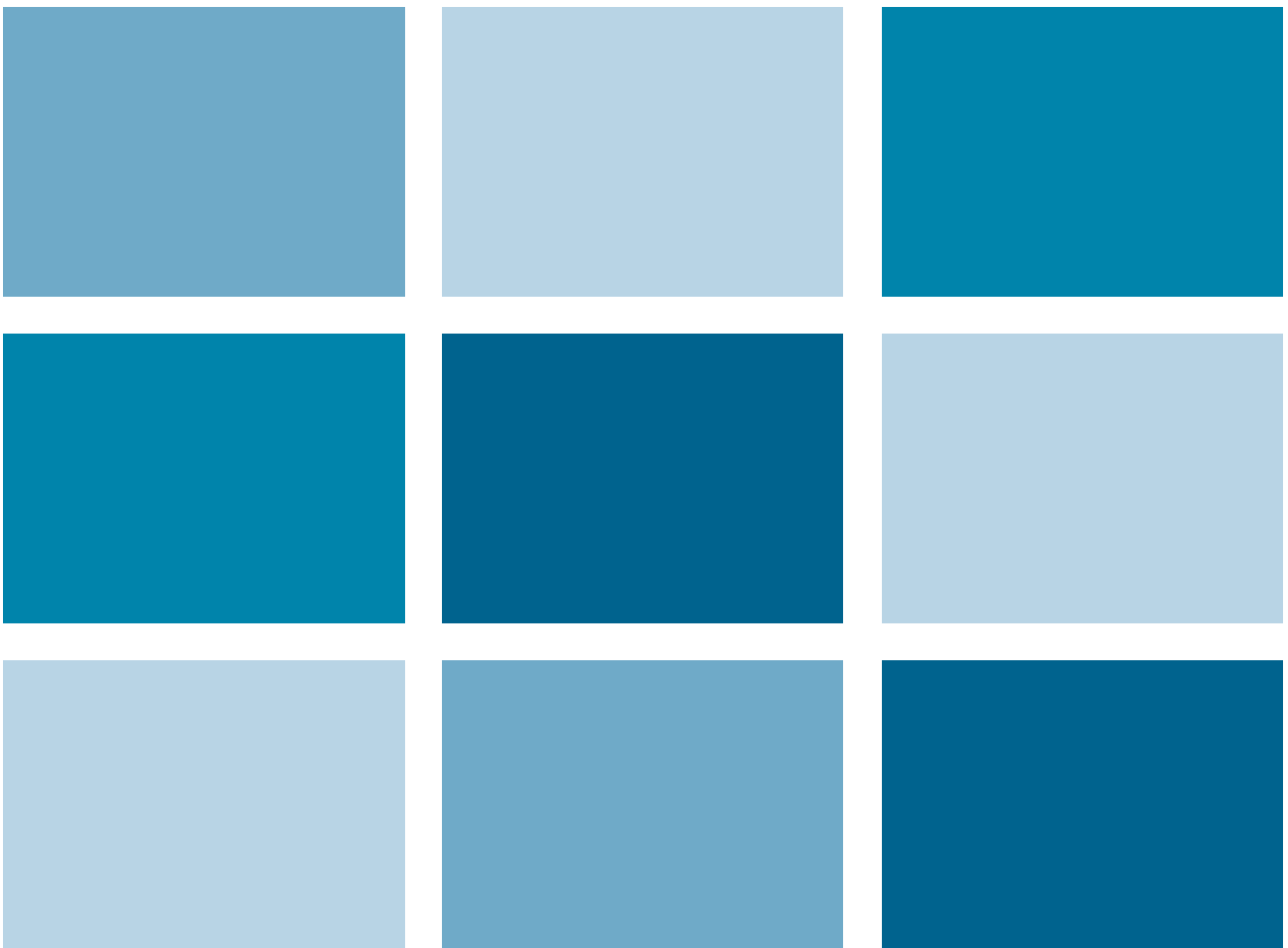


Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied; Keske ong.

Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied; Keske ong.

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

19 april 2018

Projectgegevens:

TOE01-0253751-01E

REG01-0253751-01C

TEK01-0253751-01D

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP821BUITENGEBIED-ON01

Datum vrijgave

19 april 2018

Opsteller(s)

RD

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Ruimte-voor-ruimte in de gemeente Son en Breugel	19
3.5	Conclusie	21
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Kabels en leidingen	25
4.6	Bedrijvigheid	26
4.7	Water	27
4.8	Natuur	31
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.10	Besluit milieueffectrapportage	35
5	Financiële haalbaarheid	37
5.1	Uitvoerbaarheid	37
5.2	Kostenverhaal	37
6	Het bestemmingsplan	39
6.1	Het juridisch plan	39
6.2	Opzet van de regels	39
6.3	Bestemmingen	40
7	Procedure	41

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, Miltop, april 2016
- Bijlage 2: Verkennend archeologisch onderzoek, BAAC, april 2016
- Bijlage 3: Rapport akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, september 2016
- Bijlage 4: Inventariserend archeologisch veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, ADC ArcheoProjecten, oktober 2017
- Bijlage 5: Stedenbouwkundige visie 't Keske, CroonenBuro5, 19 december 2017



Ligging locatie 't Keske, Son en Breugel (bron: Globespotter 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Twee initiatiefnemers zijn voornemens twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel tussen Keske 7 en de achtertuinen van de Van den Elsenstraat. Ten behoeve van het oprichten van beide woningen wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling van de Provincie Noord-Brabant.

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

1.2 Plangebied

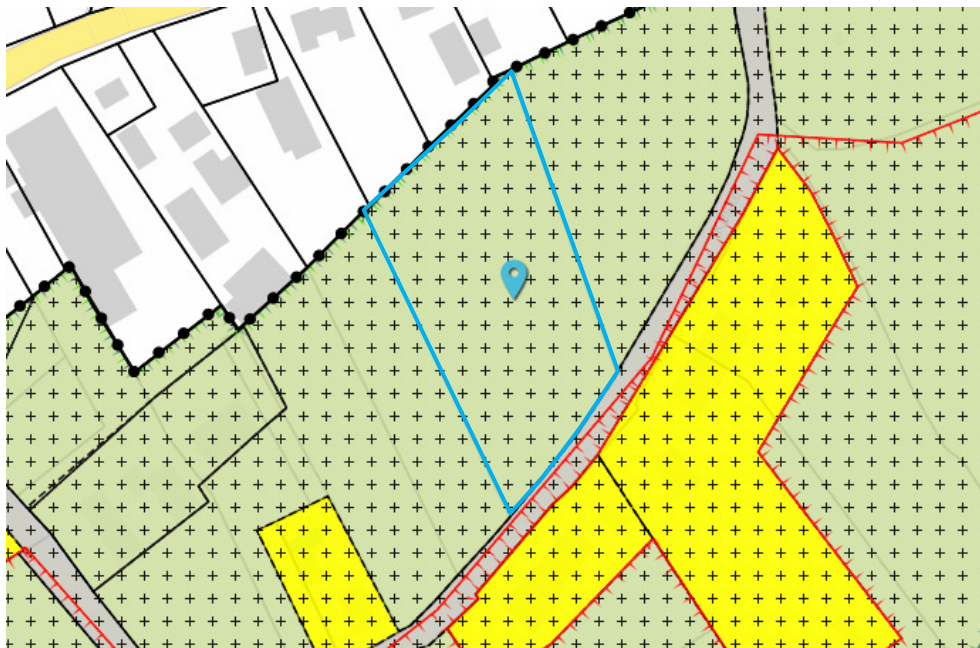
Het plangebied is tegen de zuidelijke rand van de kern Breugel gelegen. Ingeklemd door de tuinen van de woningen aan de van den Elsenstraat in het noorden en de straat Keske in het zuiden. De weg Keske is een weg die vooral ten dienste staat van bestemmingsverkeer. Ten oosten en westen van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen.



Begrenzing plangebied 't Keske, Son en Breugel (bron: Globespotter 2015)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel op 28 april 2011 en opnieuw vastgesteld op 7 februari 2013.



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

Het gehele plangebied heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch met Waarden – 1'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-beschermingszone natte natuurparel' en 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen. Het gebied is tevens voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels', 'vrijwaringszone-radar' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied – overig'.

Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen waarbinnen woningen mogen worden opgericht. Om het oprichten van twee nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied; Keske ong.' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 't Keske aan de zuidrand van de kern Breugel. Bebouwingsconcentratie 't Keske wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen open- en beslotenheid en door doorzichten naar het achtergelegen beekdal van de Breugelse Beek. Het plangebied is gelegen op de oude akker van 't Keske, welke mede getypeerd wordt door de kenmerkende omliggende bebouwing. Door de openheid van de oude akkers die aan de achterzijde grenzen aan de tuinen van de van den Elsenstraat is het gebied ruim van opzet.

Bebouwingsconcentratie 't Keske ligt grotendeels op een dekzandrug en loop in het zuiden richting de beek over in veen en kleigronden. De hoger gelegen delen, inclusief het plangebied, zijn in de loop der tijd door de mens opgehoogd tot hoge enkeerdgronden.

't Keske wordt gekenmerkt als overgangsgebied tussen de bebouwingkern Breugel en het buitengebied met het beekdal. Aan de straat Keske liggen van oudsher diverse langgevelboerderijen, waaronder ook Keske 7 en 8, (schuin)tegenover het plangebied. De omgeving van het plangebied bestaat voor het merendeel uit woningen en agrarische gronden. Op de gronden van het plangebied worden kerstbomen gekweekt.



Sfeerimpressie huidige situatie (bron: stedenbouwkundige visie 't Keske – CroonenBuro5)

2.2 Toekomstige situatie

Op het kadastrale perceel D 4088 en D 4089 van de gemeente Son en Breugel, gelegen tussen Keske 7 en de van den Elsenstraat worden twee woningen gerealiseerd. Voor deze woningen wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Ten behoeven van de ontwikkeling van het plangebied is de stedenbouwkundige visie 'stedenbouwkundige visie 't Keske – Son en Breugel' opgesteld. In deze visie wordt ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten, maar worden ook al kaders meegegeven voor de architectonische uitwerking.



Toekomstige situatie plangebied

Positionering hoofdbebouwing

Op bovenstaande verbeelding is te zien dat één van de woningen parallel aan de straat Keske wordt gesitueerd en één woning daar juist haaks opstaat. De linker woning staat op dezelfde afstand van de weg als de omliggende woningen. De rechter woning ligt meer naar achteren op het perceel, zodat het zicht op de bestaande langgevelboerderijen niet wordt belemmerd en er een ruimtelijk ensemble ontstaat. Het hoofdgebouw op de linker kavel vormt het type langgevel, het hoofdgebouw van de rechterkavel wordt als schuurtype ontworpen waarbij de kopse gevel gericht is op de weg. De hoofdgebouwen bestaan uit één laag met een hoge kap. Ze sluiten daarmee aan op de bouwhoogtes van de omliggende woningen. De hoofdbebouwing ligt, net zoals de andere woningen, op ruime afstand van de perceelgrens. Aan de voorzijde is voldoende ruimte tussen de gevel en de weg, zodat er een diepe voortuin overblijft.

Langevelboerderij

De woning parallel aan Keske wordt uitgevoerd als een moderne langgevelboerderij.



Mogelijke uitwerking langgevelboerderij

De boerderij heeft een bouwvolume van maximaal 1.400 m³ (excl. bijgebouwen), passend bij de bestaande woningen. De voorgevel van de boerderij is maximaal 21 meter breed en de woning heeft 1 laag (hoge verdieping) met een kap, een lage goot (3,5 m) en een nokhoogte van 10 meter. De dakhelling ligt tussen de 45 en 55 graden.

Tevens wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het 'woondeel' en het 'staldeel'. De woning is verder vrij gepositioneerd op het kavel, zodat de tuin rondom het huis loopt. De voortuin wordt omzoomd met een lage haag (maximaal 1 meter) en een gedeelte (achter de voorgevellijn) van de zijtuinen met een middelhoge haag.

Schuurwoning – modern schuurtype

De tweede woningen is vrijwel haaks op Keske gesitueerd. De woning wordt niet als langgevelboerderij uitgevoerd, maar als modern schuurtype.



Mogelijke uitwerking modern schuurtype

De schuurwoning heeft een bouwvolume van 1.200 m³ (excl. Bijgebouwen), eveneens passend bij de bestaande woningen. De kopgevel is maximaal 10 meter breed. De woning heeft 1 laag (hoge verdieping) met een kap en lage goot (4 m). De daknok ligt op maximaal 9 meter en kent een dakhelling tussen de 35 en 45 graden.

De kopgevel van de woning refereert aan een schuur door het gebruik van voornamelijk gepotdekselde gevelbekleding, eventueel met accenten van metaal of verticale raampartijen.

Evenals de langgevelboerderij is de woning vrij gepositioneerd op het kavel, zodat de tuin rondom het huis loopt. De voortuin wordt omzoomd met een lage haag (maximaal 1 meter) en een gedeelte (achter de voorgevellijn) van de zijtuinen met een middelhoge haag.

Bijgebouwen

De bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvolume van de langgevelboerderij. De bijgebouwen hebben een nokhoogte van maximaal 6 meter, goothoogte van 3,5 meter en een vloeroppervlakte van maximaal 150 m².



Carport als eenheid ontworpen
Mogelijke uitwerking bijgebouw



Accenten aan de achterzijde mogelijk

Opritten en parkeren

Beide woningen hebben twee opstelplaatsen voor auto's op eigen erf. In beide gevallen zijn de opritten aan de rechterzijde van het perceel gesitueerd. Daardoor is de garage in het hoofdgebouw (linker woning) en beide carports aan de bijgebouwen goed bereikbaar. De entrees van de woningen bevinden zich aan de straatzijde en sluiten daarmee aan bij de bestaande woningen. Voor beide woningen geldt dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gerealiseerd. De oprit laat voldoende ruimte voor auto's van bezoekers.

Landschappelijke inpassing

Uit de historische analyse, zoals omschreven in de stedenbouwkundige visie, blijkt dat 't Keske en de aangrenzende percelen een sterk historisch karakter hebben. Het gebied vormt een landschappelijke eenheid, dat tussen het lint en de Breugelse Beek is gelegen. De Breugelse Beek vormt een belangrijke structuur in het landschap. Kenmerkend aan het gebied is de openheid en daarmee de zichtassen naar het landschap en de Breugelse Beek. Bomenrijen komen dan ook bijna niet voor in 't Keske.

De overgang tussen de percelen en de openbare weg is op een subtiele manier vormgegeven. Waterlopen en onderscheidende vegetatie op de akkers markeren de overgang. Ook de wegen die door het landschap lopen zijn op natuurlijke wijze ingepast. De bermen zijn onverhard en gaan via de waterloop over in de vegetatie op de aangrenzende percelen. Erfbeplanting bestaat hoofdzakelijk uit lage tot middelhoge hagen, voorzien van enkele bomen aan de voorzijde van de woning. Ook hier staat het open karakter centraal. De tuinen en weilanden die zich rondom 't Keske ontvouwen, zijn eveneens open en in enkele gevallen voorzien van een lage haag of weinig opzichtig hekje. Andere vormen van afscheidingen, zoals grote hekken of schuttingen, komen een enkele keer voor.

Door de ruim opgezette structuur ontstaan doorkijken naar het achterliggend landschap en wordt de bebouwing opgenomen in het landschap.



Locatie in directe omgeving

De nieuwe woningen sluiten qua inpassing aan bij de wijze van inpassing in de omgeving. Beide woningen worden vrij gepositioneerd op een ruime kavel, zodat de tuin rondom het huis loopt. De voortuin van de woning wordt omrand met een lage haag, maximaal 1 meter en passend bij de hagen in 't Keske of met een laag, open hekwerk. In de voortuin kunnen enkele bomen worden geplaatst. Het is van belang dat er af en toe een doorzicht richting de gevel wordt gecreëerd. Het is niet wenselijk om de voortuin met een hoge haag of andere vorm van dichte begroeiing af te sluiten.



Inpassing in het landschap

De haag achter de voorgevelrooilijn kan gedeeltelijk langs de zijkant van de woning worden doorgetrokken tot een middelhoge haag, om de privacy te waarborgen. Daarna is er sprake van een meer natuurlijke overgang tussen het perceel en het aangrenzende weiland. De karakteristiek van de openheid naar de omgeving en de inpassing in het weidse, groene karakter met natuurlijke overgangen tussen privaat en openbaar, blijft daarmee gehandhaafd.

De aanleg, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt juridisch planologisch geregeld middels een aanduiding welke verwijst naar de stedenbouwkundige visie, zoals als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De visie legt vast hoe de bestaande landschappelijke structuur in stand gehouden kan worden, zodat er vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen wijziging.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder') geïntroduceerd.

Het lid luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor het plangebied

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 2 woningen in de kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, waardoor toetsing aan de ladder niet aan de orde is.

Daarbij wordt volgens de Nota van Toelichting ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-regelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) 2010 – partiële herziening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. Het plangebied ligt volgens de Svro in het structuurvisiegebied 'Kernen in het landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'.

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

Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

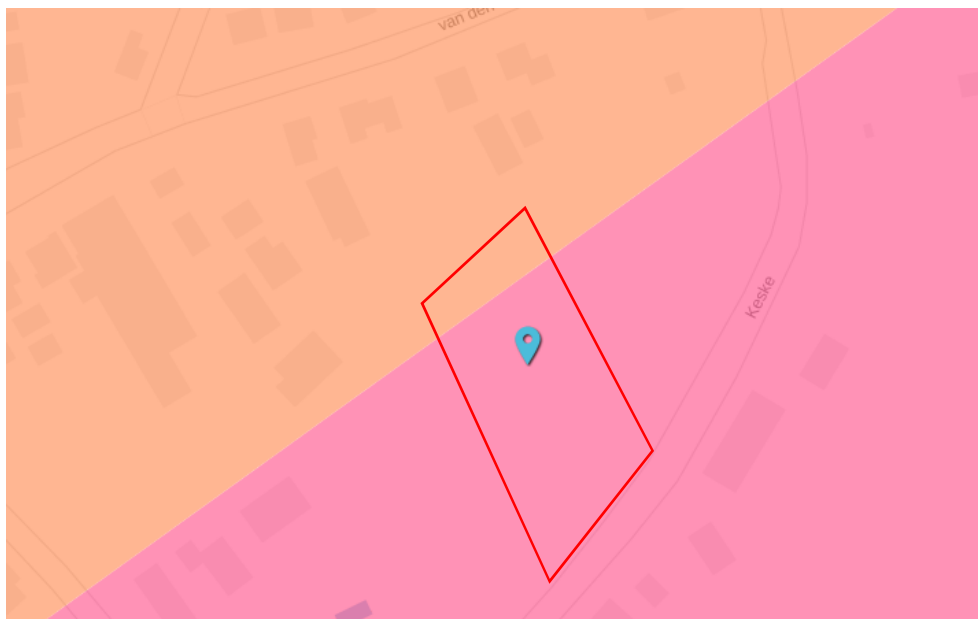
Groenblauwe mantel

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

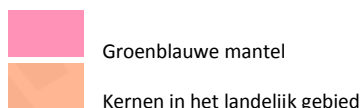
Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.

Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden (omgevingstoets). Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn beperkt. In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Gebiedspaspoort

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

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

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

Het onderhavige initiatief doet geen afbreuk aan de kernmerken van De Meierij.

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

3.2.2 Verordening ruimte Noord - Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte Noord Brabant opgesteld waarvan de meest actuele versie is vastgesteld op 8 juli 2017. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande beleidsaspecten relevant.

De Verordening Ruimte is met betrekking tot de volgende onderdelen van belang voor het plangebied:

- artikel 6 'Groenblauwe mantel';
- artikel 12 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant';
- artikel 22 'Cultuurhistorisch vlak';
- artikel 3.1 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit';
- artikel 6.8 Ruimte-voor-ruimte'.

Artikel 6 Groenblauwe mantel

In de groenblauwe mantel is het beleid van de provincie gericht op et behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen. De Verordening ruimte geeft geen nadere definities van ontwikkelingen die passend zijn binnen de groenblauwe mantel. Ruimte-voor-ruimte woningen worden benoemd in artikel 6.8., de ontwikkeling is daardoor passend binnen de groenblauwe mantel.

Artikel 12 Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

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

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

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

Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak

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

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

Artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'

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

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

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

Zoals in dit bestemmingsplan wordt aangetoond houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Aangezien onderhavig initiatief gebruikt maakt van de bepalingen uit de Verordening ruimte inzake ruimte-voor-ruimte, waarbij fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden, is reeds aangetoond dat er sprake is van een fysieke verbetering van het landschap. Ter compensatie van deze rechten mogen twee ruimte-voor-Ruimte woningen worden gerealiseerd die landschappelijk worden ingepast.

Aangezien er in de onderhavige situatie sprake is van het oprichten van 'slechts' twee ruimte-voor-ruimte woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte woningen, is er op basis van de landchapsinvesteringsregeling geen investeringsbijdrage benodigd. Er wordt aan artikel 3 voldaan door middel van de ruimte-voor-ruimte titel.

Artikel 6.8 Ruimte-voor-ruimte

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor ruimte-voor-ruimte woningen. De regels uit de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 zijn doorvertaald in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

In beginsel mag een ruimte-voor-ruimte woning door agrariërs worden gebouwd, indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden. Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

1. Er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.
In onderhavig bestemmingsplan worden twee ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd op basis van gekochte bouwtitels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. In artikel 6.8 lid 3 is aangegeven dat bouwtitels gekocht van deze Ontwikkelingsmaatschappij in het verleden milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst hebben opgeleverd. Er hoeft in het bestemmingsplan dus niet meer aangetoond te worden dat het initiatief in een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst voorziet.

In artikel 2.9 lid 3 van de Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden 2016 is aangegeven dat bouwtitels gekocht van deze Ontwikkelingsmaatschappij in het verleden milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst hebben opgeleverd. Er hoeft in het bestemmingsplan dus verder niet meer aangetoond te worden dat het initiatief in een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst voorziet.

2. De ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt.
De woningen worden gebouwd binnen bebouwingsconcentratie 't Keske'.

3. Een goede landschappelijke inpassing van de woning is verzekerd
Een goede inpassing is gewaarborgd (zie ook paragraaf 2.3).
4. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 2 woningen mogelijk door middel van de ruimte-voor-ruimte regeling. Van verdere stedelijke ontwikkeling is geen sprake.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie 't Keske' en voldoet aan de regels, zoals hiervoor beschreven en past derhalve binnen het provinciale beleid, zoals dat in de Verordening ruimte geformuleerd is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Son en Breugel

De Toekomstvisie (vastgesteld op 21 juni 2012) geeft in grote lijnen de ambities en doelen weer voor de komende 20 jaar en het geeft een richting aan voor de toekomst van Son en Breugel. De ambities tot 2030 zijn weergegeven aan de hand van de volgende kernthema's:

Ontwikkeling en groei

De bevolkingsopbouw, waarin de leeftijdsgroep 20 tot 40-jarigen sterk is ondervertegenwoordigd, wordt meer in evenwicht gebracht. Er wordt gestreefd naar een lichte groei van het aantal inwoners. Dat is nodig om de sociaal-culturele, sport- en winkelveorzieningen, maar ook de gemeentelijke financiële positie op niveau te kunnen houden. Om dit te kunnen bereiken, worden tot circa 2030 minstens 700/850 woningen tot 1050/1550 woningen gebouwd.

De groei van het aantal woningen gaat niet ten koste van het unieke groene karakter van Son en Breugel. Dat betekent dat er wordt gebouwd binnen de bebouwde kommen op inbreidings- en herontwikkelingslocaties of beperkt aan de randen. Sociaal-culturele en onderwijsvoorzieningen zijn flexibel en bewegen mee met groei of krimp.

Gemeenschapszin

Son en Breugel kenmerkt zich door een sterke sociale samenhang, een open interactie met de buitenwereld, veel maatschappelijke activiteiten en een sterke betrokkenheid van veel inwoners. Dat uit zich onder andere in een zeer breed en actief verenigingsleven, goede voorzieningen, veel actieve mantelzorgers en een rijke variatie aan evenementen. Sociale ontmoeting is een voorwaarde en daaraan leveren voorzieningen dicht bij de mensen een bijdrage. De gemeente staat voor de opgave om een balans te vinden in wat nodig en wat mogelijk is.

De groene identiteit

De sterke waarde van de natuur in Son en Breugel wordt bewaakt en waar mogelijk versterkt. Onderhoud van de natuurgebieden geschiedt op duurzame wijze met aandacht voor de biodiversiteit en de cultuurhistorische waarden van de gebieden. De cultuurhistorische en de recreatieve waarde van het buitengebied wordt hoog gewaardeerd en bewaakt. Het groene buitengebied behoudt haar kleinschalige karakter.

Economie

De gemeente ondersteunt en stimuleert de economische bedrijvigheid en het ondernemerschap en hecht daarbij veel waarde aan startende ondernemers. Een goed vestigings- en ondernemersklimaat is daarbij van essentieel belang. Dit wordt onder andere bereikt door voldoende ruimte beschikbaar te stellen voor bedrijvigheid, maar ook door een goed beheer van en investeringen in de openbare ruimte en (sociale) veiligheid. Het centrumgebied van Breugel is van groot belang voor de sociale kracht van Breugel en zal worden versterkt.

Mobiliteit

Son en Breugel vormt een spin in het mobiliteitsnetwerk van de regio. Dat geldt voor de auto, de fiets, het openbaar vervoer, te voet, over water. Dat biedt kansen, maar geeft ook beperkingen en overlast. Het vinden en bewaken van de juiste balans hierin is een belangrijke opgave voor de gemeente.

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

3.3.2 Structuurvisie Son en Breugel

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

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

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

Op enkele locaties is intensivering mogelijk. Het accent bij 't Keske ligt op het versteken van de natuur- en landschapswaarden van het dal van de Breugelse Beek. Het Keske biedt tevens mogelijkheden voor woningbouw. Door de realisatie van woningen wordt het lint versterkt. Aandacht dient hierbij uit te gaan naar het behoud van doorzichten naar het achterliggende beekdallandschap.

De voorgestane woningbouwontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de Structuurvisie voor wat betreft bouwen binnen de bebouwingsconcentratie 't Keske'.



Uitsnede Structuurvisie Son en Breugel met in geel de globale ligging van het plangebied (bron: Structuurvisie Son en Breugel)

3.3.3 Integrale visie bebouwingsconcentraties

In januari 2010 is de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' vastgesteld door de Raad van Son en Breugel. Uitgangspunt voor deze integrale gebiedsvisie is de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Van dit document is een stedenbouwkundige vertaling voor 't Keske opgesteld. Deze vertaling hangt nauw samen met de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties'.

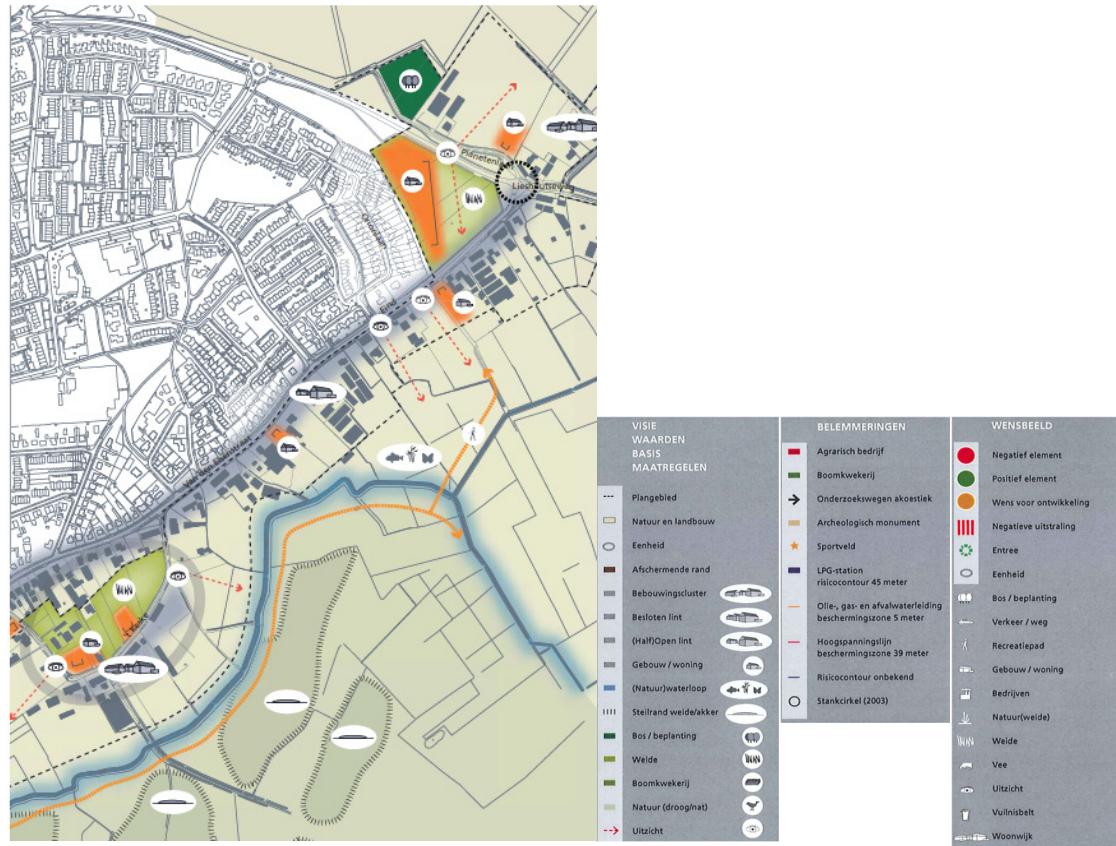
De gebieden Wolfswinkel, 't Keske en Driehoek van de gemeente Son en Breugel worden beschouwd als bebouwingsconcentratie, waarvoor een gebiedsgerichte, integrale visie is opgesteld. Daarnaast worden eventuele knelpunten in de bebouwingsconcentraties meegenomen. Het aanpakken van een oplossingsrichting voor knelpunten en het bieden van mogelijkheden voor vestiging van nieuwe economische functies binnen bestaande bebouwing leidt tot een duurzaam beheer en versterking van de gebiedskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel.

Bij 't Keske is het van belang de bestaande linten met hun karakteristieken te behouden en te versterken. De afwisseling tussen open- en beslotenheid, door de besloten linten met doorzichten naar het achtergelegen Dommeldal, is een belangrijke kwaliteit. Op enkele locaties is intensivering mogelijk.

Het accent bij 't Keske ligt op het versterken van de natuur- en landschapswaarden van het dal van de Breugelse Beek. De beek wordt beter in het landschap zichtbaar gemaakt door de beek natuurvriendelijker in te richten en de kenmerken van het beekdallandschap te versterken. Op de aangewezen locaties is er ruimte voor enkele woningen. Daarnaast zal aandacht uit moeten gaan naar de achterzijden van de bestaande woningen op deze plek.

Om de bestaande linten en stedenbouwkundige structuur te versterken, bestaan bouw mogelijkheden aan 't Keske. De typologie zal moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing in het gebied.

Het plangebied is in de gebiedsvisie aangemerkt als een locatie waar ontwikkeling gewenst is.



Gebiedsvisie 't Keske (bron: integrale visie bebouwingsconcentraties)

De bebouwingsconcentratie 't Keske is door de gemeenteraad aangewezen als bebouwingsconcentratie, waarbinnen toevoeging van nieuwe bebouwing mogelijk is, mits wordt voldaan aan het provinciale beleid. Hierbij is de locatie van het plangebied benoemd als een mogelijke ontwikkellocatie.

In de stedenbouwkundige vertaling van de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' zijn de uitgangspunten benoemd voor de verdere stedenbouwkundige inpassing. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie. Door middel van een goede landschappelijke inpassing, wordt eveneens voldaan aan de in het provinciaal beleid daarvoor opgestelde regels.

3.3.4 Stedenbouwkundige visie 't Keske

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een stedenbouwkundige visie opgesteld, die voortborduurt op de 'integrale visie bebouwingsconcentraties', zoals in 2010 vastgesteld. De stedenbouwkundige visie vormt het toetsingskader voor het Ruimtelijke Kwaliteitsteam. De stedenbouwkundige visie is derhalve als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

't Keske wordt beschouwd als een mogelijk aandachtsgebied. In de nota Ruimtelijk kwaliteitsbeleid worden, zoals in 2011 door de gemeenteraad van Son en Breugel is vastgesteld, dan ook nog geen verdere ontwerpregels meegegeven. Wel is er een visie opgesteld: de stedenbouwkundige vertaling van de "Intergrale visie bebouwingsconcentraties" naar "ruimte voor ruimte" kavels voor 't Keske. In dit document worden een aantal uitgangspunten voor nieuwbouw in 't Keske meegegeven. Samen met de stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de analyse, kunnen de volgende kaders worden geformuleerd:

- bij 't Keske is het van belang de bestaande linten met hun karakteristieken te behouden en te versterken;
- de afwisseling tussen open- en beslotenheid, door de besloten linten met doorzichten naar het achtergelegen Dommeldal, is een belangrijke kwaliteit;
- het accent bij 't Keske ligt op het versterken van de natuur- en landschapswaarden van het dal van de Breugelse Beek.

De ontwikkeling van de twee ruimte-voor-ruimte woningen dient conform de visie te voldoen aan diverse eisen, namelijk:

- de nieuwe gebouwen dienen qua bebouwingssfeer aan te sluiten op de landelijke sfeer in 't Keske;
- de hoofdbebouwing van de langgevel staat parallel aan de weg op dezelfde afstand als de bestaande bebouwing van 't Keske. De schuurwoning staat verder van de weg;
- eenvoudig hoofdvolume, sobere vormgeving, lage goot;
- nieuwe bebouwing sluit op elkaar aan en vormt een ensemble;
- handhaven weidse karakter, met mogelijkheid tot privacy.



Situering en indeling nieuwe situatie (bron: stedenbouwkundige visie 't Keske – CroonenBuro5)

De visie gaat verder in op de positie en het volume van het hoofdgebouw, positie van de bijgebouwen, de bebouwingssfeer, het open karakter, de opritten en het aspect parkeren en de beeldkwaliteit van de (hoofd)bebouwing. Op basis van de stedenbouwkundige visie wordt het plan verder architectonisch uitgewerkt. De kaders uit de visie zijn in het onderhavige bestemmingsplan uitgewerkt.

3.4 Ruimte-voor-ruimte in de gemeente Son en Breugel

Eind 2004 is de gemeente Son en Breugel met de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte overeengekomen dat de gemeente 10 bouwtitels in het kader van ruimte-voor-ruimte afneemt. De RBV-dossiertoekenning (RBV: Regeling Beëindiging Veehouderijtakken) is hiervan door de provincie afgegeven (zie hieronder).

RBV-dossiertoekenning

locatieontwikkeling:

gemeente Son en Breugel
Locatie Sonniusdriehoek

aantal ruimte voor ruimtekavels: 10

benodigde m² sloop: 10.000 m²

aanvraagnummer	mestnummer	sloop m ²	toegekende sloop m ²
4530968	114021384	1.876	1.876
4531050	115031375	1.916	1.916
4531054	113079648	1.877	1.877
4531055	111023874	2.185	2.185
4531062	111066476	1.564	1.564
4530799	112014780	1.977	582
Totaal ingebrachte m ² sloop:			10.000

Een dergelijke bouwtitel biedt ruimere mogelijkheden voor woningbouw op plaatsen waar dit normaal gesproken niet tot de mogelijkheden behoort. De realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning kan ofwel op de kavel van het te beëindigen bedrijf ofwel elders, op een planologisch aanvaardbare locatie, plaatsvinden.

In het eerste geval vormt de woningbouwmogelijkheid op de kavel in wezen de subsidie voor de sloop van de bedrijfsgebouwen (op voorwaarde dat x-aantal m² stalruimte wordt gesloopt). In het tweede geval is er sprake van het genereren van financiële middelen door extra woningbouw.

Naar aanleiding van het initiatief en de anterieure overeenkomst die aangegaan is door initiatiefnemer en de gemeente, heeft er onder meer een locatiestudie plaatsgevonden. Het betrof hier een stedenbouwkundige een landschappelijke verkenning als eerste aanzet om uiteindelijk te komen tot de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte kavels. In de studie m.b.t. het gebied 't Keske is aangetoond dat hiervoor voldoende ruimte aanwezig is. In het onderhavige bestemmingsplan worden deze twee woningen mogelijk gemaakt.

Gerealiseerde projecten

Planetenlaan 1	Onherroepelijk BP	1 RvR-titel
Wolfswinkel 3	Onherroepelijk BP	1 RvR-titel
Kuilen ong.	Onherroepelijk BP	1 RvR-titel
Driehoek 1c/d	Onherroepelijk BP	1 RvR-titel
Keske ong.	voorliggend ontwerp BP	2 RvR-titels

In bovenstaande overzicht zijn de gerealiseerde en vergunbare Ruimte-voor-Ruimte titels in Son en Breugel opgenomen. Van de 10 beschikbare titels die aan de gemeente zijn toegekend, zijn er thans 4 gerealiseerd. Er zijn op dit moment geen andere bouwtitels voorzien in andere planologische procedures. Voorliggende bestemmingsplan gaat derhalve over Ruimte-voor-Ruimte titels 5 en 6.

3.5 Conclusie

De ontwikkeling maakt de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk ter plaatse van de bebouwingsconcentratie 't Keske. De gemeente Son en Breugel streeft naar een versterking van dit gebied, dit wordt bereikt middels het toevoegen van woningen langs het oude lint. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsintenties voor het gebied. Ook is sprake van een duurzame gebiedsontwikkeling.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Door Miltop is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 26-04-2016). De conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- in zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetroffen;
- het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan koper en xylenen.

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Het terrein is geschikt voor alle functies.

Conclusie

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en/of bouwplannen.

4.2 Geluid

Door CroonenBuro5 is bijgevoegd akoestisch onderzoek behorende bij de locatie Keske te Breugel, gemeente Son en Breugel verricht. Op deze locatie wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelig object. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusie is hieronder weergegeven.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn.

Op de Broekstraat is de wettelijk vastgestelde snelheid 60 km/uur. Derhalve heeft de weg een zone van 250 meter aan weerszijde van de weg en is de Wet geluidhinder van toepassing. Uit de resultaten van de berekening van de 48 dB contouren blijkt dat de woningen kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

De Van den Elsenstraat, Keske en meerdere wegen in de omgeving van de bouwlocatie zijn opgenomen in een 30 km zone. Deze wegen zijn derhalve gedezoneerd waardoor de Wet geluidhinder vanwege deze wegen niet van toepassing is. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat omdat alle woningen achter de 48 dB contour gesitueerd kunnen worden. Er is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

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

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

Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Buisleidingen

Op ruim 650 meter ligt een buisleiding van de Gasunie. Deze leiding heeft echter een beperkt invloedsgebied (circa. 170 meter), waardoor gesteld kan worden dat er geen sprake is van een belemmering vanwege een buisleiding.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Er is daarom ook geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

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

4.6 Bedrijvigheid

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Doordat er geen sprake is van een gemengd gebied kunnen de indicatieve afstanden niet worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Agrarische bedrijven

Het plangebied ligt aan de rand van het stedelijk gebied van Son en Breugel binnen het gebied 'beperkingen veehouderij'. Op circa 50 meter ten westen van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. Op circa 75 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een paardenhouderij. Beide bedrijven hebben een geuremissie van 0 Ou/s blijkens de vergunde situatie. In de verdere directe omgeving zijn verder geen intensieve veehouderijen gelegen. Gesteld kan worden dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De twee agrarische bedrijven worden tevens niet gehinderd in de uitvoering van de bedrijfsvoering aangezien reeds bestaande woningen van derden binnen de afstand van respectievelijk 50 en 75 meter zijn gelegen. Deze bedrijven zijn tevens gelegen binnen 'beperkingen veehouderij' welke de ontwikkelruimte van veehouderijen ook al beperkt.

Niet-agrarische bedrijven

In het plangebied worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee bedrijven. De bedrijfsactiviteiten vallen beide in milieucategorie 2, met een indicatieve afstand van 30 meter. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen, dat is gebaseerd op de feitelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan.

Adres	Type bedrijf	Categorie en indicatieve afstand	Afstand tot nieuwe woningen
Van den Elsenstraat 36	Detailhandelsbestemming (Boerenbond)	2 (30 m)	ca. 85 m
Van den Elsenstraat 38	Bedrijfsbestemming	2 (30 m)	ca. 65 m

Uit de tabel blijkt dat de bedrijfsactiviteiten ruimschoots voldoen aan de indicatieve afstand zoals opgenomen in de VNG-brochure. Hinder vanwege deze bedrijfsactiviteiten is derhalve niet te verwachten en de woningen zullen niet belemmerend zijn voor de activiteiten van deze bedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Water

4.7.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te agenderen in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.7.2 Waterrelevant beleid en regelgeving

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren; Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

Voldoende water voor landbouw en natuur

- wateroverlast en hittestress;
- kringloop denken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

De Keur van het waterschap is enkel van toepassing wanneer direct wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam in beheer en eigendom van het waterschap De Dommel

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en

kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.7.3 Beleid gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2016 - 2022 gemeente Son en Breugel

Het waterbeleid van de gemeente Son en Breugel is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2016-2022). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. Volgens de wetgeving heeft de gemeente drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Strategie hemelwater Son en Breugel

Als hemelwater via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd wordt, kan dit bij hevige regenval op verschillende plaatsen vaker tot wateroverlast leiden. Bovendien zorgt de versnelde afvoer ook nog eens voor verdrogingsproblemen, aangezien het water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen.

Daarom hanteert de gemeente voor afvoer van het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak de onderstaande waterkwantiteitstrits ook genaamd "de Ladder van Lansink":

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (Keur oppervlaktewateren 2015);
5. afvoeren naar een rioolstelsel.

De afvoer van hemelwater bepaalt voor een groot deel de benodigde capaciteit van het rioolstelsel. Klimaatverandering zal leiden tot steeds zwaardere en intensievere regenbuien, dus een grotere piekbelasting. Het is niet mogelijk om alle gevolgen van klimaatverandering volledig ondergronds te verwerken. Hiervoor zijn maatregelen nodig die extreem veel geld gaan kosten. Oplossingen worden gezocht in integrale maatregelen in de openbare ruimte.

In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceeleigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit

niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverstort constructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw van woningen en bedrijven binnen de gemeente Son en Breugel wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): hemelwater wordt hergebruikt of het hemelwater trekt ter plaatse de bodem in via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Son en Breugel zijn de volgende regels van toepassing:

- afvalwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- berging 50 mm/m² van het regenwater dat op het verhard oppervlak van daken en verhardingen valt. Hemelwaterberging op eigen terrein;
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat dit mogelijk is (bodem/grondwaterstand);
- wanneer een hemelwatervoorziening een overloop heeft richting het gemengde stelsel dient een terugslagklep te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.7.4 Toetsing initiatief

Waterhuishoudkundige situatie

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap de Watertoetsviewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar. Het plangebied is, net als het merendeel van de kern Breugel, gelegen binnen het attentiegebied van de Keur van het waterschap. Bij attentiegebieden gaat het om beschermingsgebieden van gemiddeld 500 meter rondom de 'natte natuurparels' (in dit geval het gebied Breugels Broek). De gebieden zijn bedoeld ter bescherming van de hydrologische toestand binnen de natte natuurparels. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling wordt geen negatieve invloed op natte natuurparel Breugels Broek verwacht. Tevens ligt het plangebied niet binnen de 25-jaars of 100-jaarszone van het meest dichtstbijzijnde grondwaterbeschermingsgebied.

Aan de rand van het plangebied is een sloot aanwezig. Deze is aangeduid als 'oppervlaktewater B'. Tussen het plangebied en de weg is tevens een duiker aanwezig. In de toekomstige situatie blijft zowel de sloot als de duiker gehandhaafd.

Het plangebied ligt op een maaiveldniveau variërend van 14,2 m +NAP tot 13,7 m +NAP(AHN2), waarbij het plangebied licht afloopt in zuidelijke richting. De grondwaterstand bevindt zich op een diepte van 1,00 meter onder maaiveld (mv). De bodem bestaat vanaf maaiveld tot ca. 50 cm -mv

uit akkergrond. Dieper dan 50 cm – mv bestaat de grond uit verschillende soorten zand. Deze gronden zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater. Zie voor de details ook het bodemonderzoek dat is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is het gehele plangebied onverhard. Middels onderhavig bestemmingsplan worden extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Al met al is er een toename van verharding van circa 1.759 m². Bij de berekening van deze toename zijn op basis van de stedenbouwkundige visie de volgende uitgangspunten gehanteerd: hoofdgebouwen en bijgebouwen 580 m² en voor het verhardingsaandeel (denk aan een oprijlaan en terras/tuinverharding) is 25% van het perceel gerekend. Normaliter wordt gerekend met 50% van de tuin, echter is door de dusdanige omvang niet te verwachten dat 50% van de tuin verhard gaat worden.

Op basis van het beleid van het waterschap geldt een compensatieplicht als tussen de 2.000 m² en 10.000 m² extra verharding wordt aangebracht. Onderhavig initiatief voorziet in de toevoeging van circa 1.759 m², waardoor onder de ondergrens van het waterschap wordt gebleven. Vanuit het waterschap wordt daarom geen compensatie geëist. De gemeente Son en Breugel hanteert echter ander beleid. Hierbij dient elke vierkante meter gecompenseerd te worden. Voor een toename van het verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 50 mm (0,05 m), zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan van Son en Breugel. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

De benodigde compensatie bedraagt 88 m³ (1.759 m² x 0,05 m).

Op de percelen is voldoende ruimte om de benodigde watercompensatie van 88 m³ te bergen. De berging kan bijvoorbeeld plaatsvinden middels een wadi of een natuurvijver.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

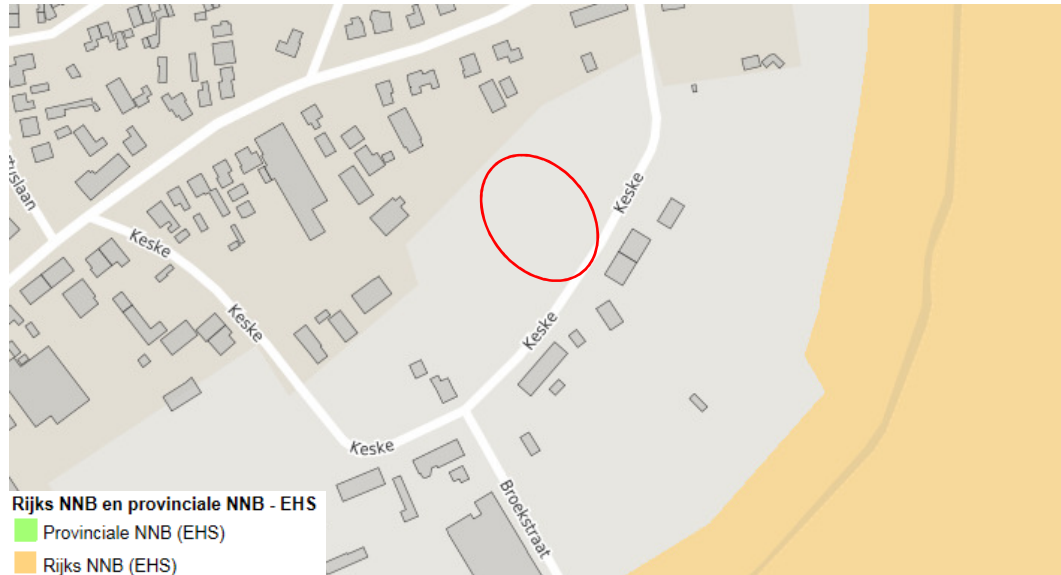
4.8 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming (Wn). Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Uit de bureaustudie blijkt tevens dat binnen drie kilometer afstand van het plangebied geen Natura 2000-gebieden zijn gelegen. Het meest dichtbijgelegen Natura-2000 gebied is de 'Strabrechtse Heide & Beuven' op circa 12 kilometer.



Globale ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van het NNB (bron: <https://kaartbank.brabant.nl/vier/app/natuurbeheerplan>)

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Wn geen ontheffing zal worden verleend. Het plangebied is momenteel in gebruik voor de kweek van kerstbomen. Door het relatief korte tijdsbestek dat de kerstbomen aanwezig zijn op het perceel en het gegeven dat de grond regelmatig wordt omgeploegd, kan gesteld worden dat er geen beschermende flora en fauna soorten op het perceel aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor het initiatief zijn ten aanzien van het aspect 'natuur'.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

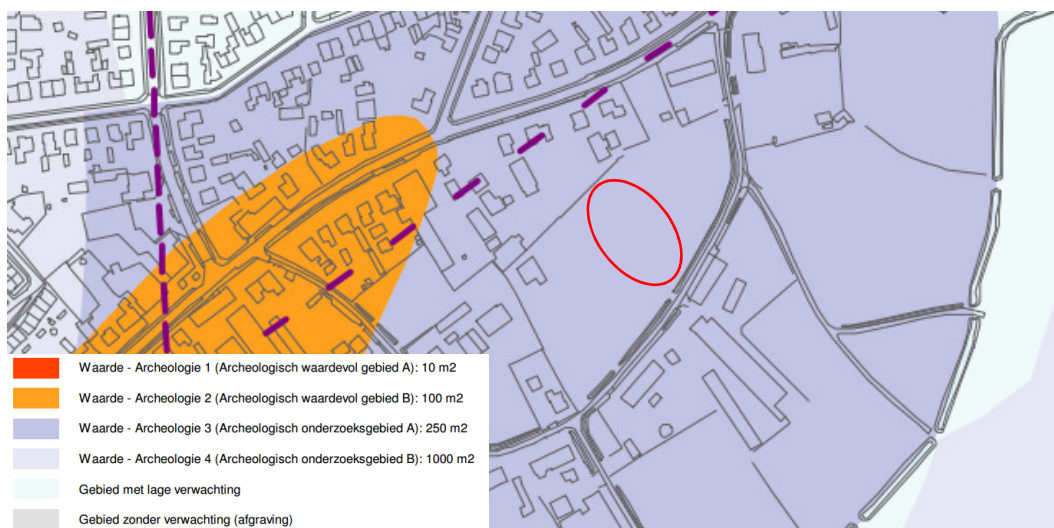
Algemeen

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. Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel'. 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.

Teneinde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke orderingsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' voor diverse ruimtelijke ingrepen selectiecriteria opgenomen. Door middel van ondergrenzen is aangegeven voor welke ruimtelijke ingrepen in de bodem wel dan wel geen archeologische vervolgactiviteiten gelden. In de diverse ruimtelijke plannen werkt dit door in archeologische planregels. De archeologische beleidskaart van Son en Breugel is opgesteld op basis van het op 22 april 2009 door de gemeenteraad eveneens vastgestelde rapport 'Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Son en Breugel'.

De archeologische beleidskaart betreft een kaart, zonder archeologisch inhoudelijke informatie, die duidelijk aangeeft voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Son en Breugel.

Ter plaatse van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Dit is in overeenstemming met de archeologische beleidskaart van de gemeente. Om vast te stellen dat geen archeologische waarden worden verstoord is archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Uitsnede archeologische beleidskaart Son en Breugel

Verkennd onderzoek

Door BAAC bv is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennde fase) uitgevoerd. De bijbehorende rapportage (kenmerk rapportage: V – 16.0082, april 2016) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd, hierna volgt een samenvatting met conclusie.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied deel uit maakt van een relatief hoog gelegen akkergebied, dat als een schiereiland uitsteekt in een laag gelegen gebied. In de omgeving van het plangebied zijn dan ook archeologische waarden bekend uit de bronstijd tot en met de nieuwe tijd. In het zuidelijke deel van het plangebied zelf was in ieder geval vanaf het begin van de 19e eeuw bewoning aanwezig. Het resterende deel van het plangebied was in gebruik als bouwland. Vanaf de 15e eeuw is men begonnen de akkers te bemesten met een mengsel van plaggen en stalmest, waardoor het oorspronkelijke bodemprofiel, en dus mogelijk aanwezige archeologische sporen, tegen bodemverstoringen zijn beschermd. In de tweede helft van de 19e eeuw is de bebouwing in het plangebied gesloopt waarna het plangebied geheel een agrarische functie heeft gehad. In het begin van de 21e eeuw is het plangebied in gebruik genomen als boomkwekerij.

Hoewel een boomkwekerij over het algemeen een diepere verstoringsdiepte heeft dan bijvoorbeeld een akker of een weiland, is de verwachting dat het archeologisch sporenniveau door het dikke plaggendek nog (vrijwel geheel) intact zal zijn.

Aan het plangebied wordt derhalve een hoge verwachting toegekend voor archeologische waarden van landbouwers (nederzettingsresten, graven e.d.) uit het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen, een lage tot middelhoge verwachting voor onverstoorde vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het neolithicum en (voor het zuidelijke deel) een hoge verwachting voor archeologische resten (nederzettingsresten) uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd B.

Uit het veldonderzoek blijkt dat zich in het plangebied een 55 tot 90 cm dik plaggendek bevindt waaronder zich in het uiterste noordwestelijke deel nog een (intacte) veldpodzol bevindt. In de rest van het plangebied is het natuurlijke bodemprofiel verploegd (bijvoorbeeld boring 5) of heeft deze zich mogelijk nooit (sterk) ontwikkeld. De bodem kan geclassificeerd worden als een hoge zwarte enkeerdgrond. In het zuidelijke deel van het plangebied zijn baksteenfragmenten en fragmenten roodbakend aardewerk (17e /18e eeuw) aangetroffen, die te relateren zijn aan de oude bebouwing of met de bemesting op de akker zijn gebracht.

De conclusie uit het verkennende archeologische onderzoek en de proefboringen is dat er vervolgonderzoek nodig is in de vorm van het graven van proefsleuven binnen het plangebied. Het verkennende onderzoek biedt te weinig inzicht in de feitelijke situatie om het plangebied vrij te kunnen geven voor ontwikkeling en de archeologische verwachtingswaarden aan te kunnen passen.

Proefsleuvenonderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is voortbordurend op het uitgevoerde onderzoek een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd op 23 augustus 2017. De rapportage (d.d. oktober 2017) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De samenvatting van het rapport is hierna weergegeven.

Op woensdag 23 augustus 2017 heeft binnen het plangebied Breugel 't Keske een archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van proefsleuven. Op de locatie was de verwachting dat er archeologisch resten aanwezig konden zijn van de Late Prehistorie tot aan de Nieuwe Tijd.

De sleuven hebben aangetoond dat het plangebied grotendeels verstoord is door afgravingen daterend in de (sub)recente periode. Ook lijkt het terrein grotendeels te zijn afgetopt. Het archeologische niveau is hier niet meer intact. De afgravingen en aftopping zijn tot stand gekomen door de aanleg van langgerekte bedden die gediend hebben als ontginnings- of plantkuilen. Zij hebben een zuidwest-noordoostelijke oriëntatie die haaks op de perceleringsgrenzen staat. De bedden direct gelegen aan de weg bevatten resten van een boerderij die in de tweede helft van de 19e eeuw of begin 20e eeuw is gesloopt. Deze bebouwing is op de kadastrale kaart van 1832 nog aanwezig. Sporen van funderingen in situ of paalkuilen zijn niet aangetroffen.

In het noordoosten van het terrein is een klein gedeelte aangetroffen waar het archeologisch niveau nog wel intact was. Hier was nog een complete podzolbodem aanwezig. Ook zijn hier twee greppeltjes aangetroffen die vermoedelijk behoren tot de eerste ontginningen na de 15e eeuw.

Gezien de grootschalige verstoringen van het archeologische niveau binnen het plangebied en de niet behoudenswaardige resten in het onverstoorde gedeelte is het advies het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Nu er geen belang meer is om de grootschalig verstoorde gebieden te blijven beschermen en in het onverstoorde gebied slechts niet behoudenswaardige resten zijn aangetroffen kan de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' ook achterwege worden gelaten in het bestemmingsplan.

Beoordeling archeologische onderzoeken

In het selectieadvies van de ODZOB heeft de gemeentelijk adviseur geconcludeerd dat met het archeologische onderzoek de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate is vastgesteld (Advies Archeologische Monumentenzorg 2017-nr.139).

Uit het onderzoek blijkt dat er naar alle waarschijnlijkheid geen behoudenswaardige archeologische resten zijn. De resultaten geven aanleiding tot het bijstellen van de archeologische verwachting naar een lage verwachting. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk en het plangebied kan worden vrijgegeven voor het aspect archeologie.'

4.9.2 Cultuurhistorie

De wegen rond het plangebied (Keske, van den Elsenstraat, Broekstraat) zijn allen historische wegen en zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als geografische lijnen met redelijk hoge historische waarden.

Het ten zuiden van het plangebied gelegen Dommeldal is aangeduid als geografisch vlak met een zeer hoge historische waarde en delen hiervan zijn aangeduid als historisch groen. 't Keske maakt deel uit een relatief hoog gelegen akkergebied, dat als een schiereiland uitsteekt. Binnen het plangebied zijn geen panden met cultuurhistorische waarde aanwezig.

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die zodanig van aard zijn dat de cultuurhistorische waarde van de omgeving wordt aangetast. In de nieuwe situatie worden twee ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd in de bouwstijl van omliggende woningen. Door de realisatie van woningen in het gebied ontstaat een duidelijk lint met oude en nieuwe woningen en boerderijen. De bolle akker wordt hiermee ingericht met woningen en tuinen. De geografisch relevante lijnen blijven onveranderd en er verdwijnt geen historisch groen. Daarbij bevinden zich in de (directe) omgeving van het plangebied geen gebouwen met een zodanige cultuurhistorische waarde dat deze van invloed zijn op het voorgestane initiatief.

Conclusie

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

4.10 Besluit milieueffectrapportage

4.10.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Komt een activiteit niet voor in kolom 1, dan geldt er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). Voor deze afweging gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.10.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in de toevoeging van maximaal 2 woningen in het planologische buitengebied van de gemeente Son en Breugel en moet getypeerd worden als een incidentele woningbouwontwikkeling. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast geldt dat het planologische kader van de provinciale Verordening Ruimte uitsluit dat er sprake is van een (aanzet tot een) stedelijke ontwikkeling (artikel 6.8, lid 1, sub d) als er sprake is van een Ruimte-voor-Ruimte initiatief.

4.10.3 Conclusie

Aangezien er hier niet gesproken kan worden van een 'stedelijke ontwikkeling' is de activiteit dus niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig en hoeft er ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. De activiteit komt niet voor in kolom 1 van de C- of D-lijst uit het besluit.

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Uitvoerbaarheid

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

5.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers gesloten.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridisch plan

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

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

6.2 Opzet van de regels

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

6.2.1 Hoofdstuk 1 – inleidende regels

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

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

6.2.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: hierin is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen;
- algemene aanduidingsregels: hierin is een regeling opgenomen t.b.v. de aanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

6.2.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

6.3 Bestemmingen

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

Wonen

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

Er mag alleen bebouwing worden opgericht ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het plangebied is de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' opgenomen die bepaalt dat de gronden en bouwwerken ter plaatse uitsluitend ten behoeve van wonen en de daarbij horende functies in gebruik worden genomen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de stedenbouwkundige visie, zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Voor de twee ruimte-voor-ruimte kavels is bepaald dat de bouw van hoofdgebouwen niet eerder is toegestaan nadat twee bouwtitels zijn aangekocht bij of afkomstig van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

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

Waterstaat – Attentiegebied NNB

De voor **'Waterstaat – Attentiegebied NNB'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

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

7 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied; Keske ong.' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In dit kader zal het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage worden gelegd.