



Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied; Ockhuizenweg 9

projectnummer 0473775.100
definitief
29 november 2023

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied; Ockhuizenweg 9 en 18

projectnummer 0473775.100

definitief ontwerp
29 november 2023

Opdrachtgever

Gemeente Son en Breugel
Raadhuisplein 1
5691 AL SON EN BREUGEL

datum	beschrijving	vrijgave
29 november 2023	definitief	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Bodem	15
4.3	Geluid	15
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.5	Bedrijven en milieuzonering	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Natuur	21
4.9	Water	21
4.10	Verkeer en parkeren	23
4.11	M.e.r.-beoordeling	23
5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Systematiek bestemmingen	25
5.3	Planopzet	25
6	Financiële uitvoerbaarheid	27
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Vooroverleg	28
7.2	Participatie	28
7.3	Vervolg van de procedure	28

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpend onderzoek Sonniuswijk

Bijlage 2: Historisch bodemonderzoek Ockhuizenweg 9 en 18

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer Ockhuizenweg 9 en 18

Bijlage 4: AERIUS-berekening Ockhuizenweg 9 en 18

Bijlage 5: Vormvrije m.e.r. -beoordeling Ockhuizenweg 9 en 18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Ockhuizenweg 9 en Ockhuizenweg 18 in Son (gemeente Son en Breugel) liggen 2 (voormalige) veehouderijbedrijven. Op beide locaties is de veehouderij onlangs beëindigd en de vergunning ingetrokken. De agrarische bedrijfslocaties worden gesaneerd waarbij de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Op nummer 18 is de overtollige bebouwing onlangs gesloopt.

Deze ontwikkeling voorziet aan de Ockhuizenweg 9 in de sloop van bedrijfsgebouwen en de realisatie van één vrijstaande woning en een cluster met maximaal 50 woningen. De ontwikkeling aan de Ockhuizenweg 18 voorziet in de sloop van bedrijfsgebouwen. Op beide locaties worden de bestaande bedrijfswoning en bijbehorend bijgebouw omgezet naar een burgerwoning.

Het beoogde bouwplan is op grond van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied niet mogelijk. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt circa 600 meter ten noordwesten van de kern van Son, gemeente Son en Breugel. Het plangebied betreft twee veehouderijen en omliggende gronden aan de Ockhuizenweg 9 en 18 en ligt ten westen van de A50. Ockhuizenweg 9 beslaat 4,2 hectare en Ockhuizenweg 18 is 9,1 hectare groot. Het plangebied wordt omsloten door agrarische percelen. Onderstaande luchtfoto geeft zicht op de ligging en begrenzing van het plangebied.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel', vastgesteld op 7 februari 2013 en de bijbehorende herziening 'Buitengebied: Herziening 2017', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2021. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is ter plaatse van Ockhuizenweg 9 een bouwvlak opgenomen met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en 'intensieve veehouderij'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – invliegfunnel', en 'vrijwaringszone – radar' opgenomen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is ter plaatse van Ockhuizenweg 18 een bouwvlak opgenomen met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en 'intensieve veehouderij'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – invliegfunnel', 'veiligheidszone – leiding' en 'vrijwaringszone – radar' opgenomen. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Figuur: Geldend bestemmingsplan

Nieuwe woningen zijn niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Buitengebied; Ockhuizenweg 9 en 18' bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op beide locaties is de veehouderij beëindigd en de vergunning ingetrokken. De bedrijfsbebouwing aan de Ockhuizenweg 18 is gesloopt. Omliggende gronden zijn in agrarisch gebruik. Het plangebied wordt omsloten door agrarische percelen. Ten noorden, oosten en zuiden van Ockhuizenweg 9 zijn, op enige afstand, agrarische bedrijven gesitueerd. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de inrichting van het plangebied.



Figuur: Huidige situatie Ockhuizenweg 9



Figuur: Huidige situatie Ockhuizenweg 18

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen betreft op beide locaties de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing. Bij de Ockhuizenweg 9 worden extra woningen opgericht. In deze paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling nader toegelicht.

Ockhuizenweg 9

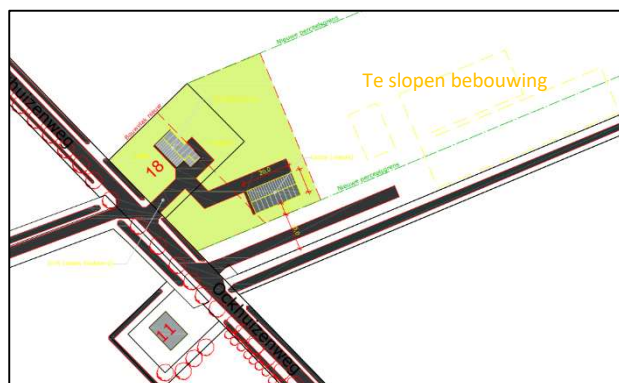
Het voornemen betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast wordt ten zuiden van de huidige bedrijfswoning een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De bestaande erfbeplanting rondom de woning en de nieuwe woning blijft behouden. Onderdeel van de ontwikkeling is verder de realisatie van maximaal 50 woningen aan de westzijde van de oorspronkelijke bedrijfswoning. De woningen worden ontsloten via de Ockhuizenweg. Onderstaande figuur geeft de beoogde ontwikkeling schematisch weer.



Figuur: Beoogde ontwikkeling Ockhuizenweg 9

Ockhuizenweg 18

Het voornemen betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, er blijft een bijgebouw bij de woning aanwezig. De bestaande erfbeplanting rondom de woning en het bijgebouw blijft behouden. De woningen worden ontsloten op de Ockhuizenweg. Figuur 3.2 geeft de beoogde ontwikkeling weer.



Figuur: Beoogde ontwikkeling Ockhuizenweg 18

Totaalconcept

De woningen zullen worden uitgewerkt conform de principes van de 'Gebiedsvisie Sonniuswijk' (PM uitwerking).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De volgende vier prioriteiten zijn geformuleerd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt wel een bijdrage geleverd aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en een sterke en gezonde regio. Het initiatief is dan ook niet strijdig met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied ter plaatse van Ockhuizenweg 9 gelden op grond van het Barro geen bijzondere regelingen waar rekening mee moet worden gehouden. Op grond van de Barro geldt dat het plangebied in een zoekgebied voor buisleidingen ligt. Er komen geen andere nationale belangen in het geding.

Voor het plangebied ter plaatse van Ockhuizenweg 18 geldt op grond van de Barro een radarverstoringgebied waar de maximale bouwhoogte van 90 meter ten opzichte van het NAP bedraagt. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning en blijft daarmee (ruim) onder de 90 meter ten opzichte van NAP. Daarnaast ligt een deel van het plangebied in het tracé door de Hoekse Waard en Noord-Brabant. Er komen geen nationale belangen in het geding.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is het stimuleren van zuinig ruimtegebruik, door te komen tot een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied en het voorkomen van leegstand. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Per 1 juli 2017 luidt de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, 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.

Beoordeling en conclusie

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (buiten bestaand stedelijk gebied), moet worden gekeken naar de behoefte. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

Kwantitatieve behoefte

Regionaal

In de Brabantse Agenda Wonen 2017 en de actualisering van 2020 is een beeld geschetst van enkele actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant. Naast de regionale plancapaciteit komt ook een aantal vraagstukken en opgaven rond de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in dit stuk aan bod. In de loop der jaren is de plancapaciteit teruggebracht om te voldoen aan de veranderende vraag en zo te komen tot een realistisch aanbod. Op dit moment blijft de gerealiseerde woningbouw achter op de geprognosticeerde woningbouwopgave. De Brabantse Agenda Wonen stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Er zijn vier actielijnen geformuleerd:

- accent op duurzame verstedelijking: inzetten op transformatie- en herstructureringslocaties;
- meer nadruk op bestaande woningmarkt: van nieuwbouw naar vernieuwbouw;
- inzetten op vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen: aansluiten op de veranderende vraag;
- versterken van regionale samenwerking en vernieuwen regionale woningbouwafspraken: regionale afstemming is van belang.

De samenwerking in de regio wordt versterkt gelet op de Regionale Woondeal Zuidoost Brabant die op 9 maart 2023 is vastgesteld. De regionale woondeal heeft als doel om de woningproductie in de regio te vergroten. In de Woondeal is afgesproken dat de regio minimaal 45.000 woningen in de periode 2022 – 2030 realiseert om aan de woonbehoefte te voldoen.

Gemeentelijk

De minimale (bruto) nieuwbouwopgave voor de gemeente Son en Breugel tot 2030 bedraagt 655 woningen. Netto zijn dit 610 woningen die moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad tot 2030.

Beoordeling initiatief

De ontwikkeling van maximaal 52 woningen (1 vrijstaand en 1 cluster met maximaal 50 woningen) aan de Ockhuizenweg 9 en 18 geeft invulling aan de benodigde 45.000 woningen in de regio en 655 woningen in Son en Breugel. Zodoende draagt het initiatief bij aan het vergroten van de woningbouwproductie en daarmee het kunnen voldoen aan de grote woningbehoefte in de regio Zuidoost Brabant.

Kwalitatieve behoefte

Regionaal

In het Stedelijk Gebied Eindhoven is circa 56% van de woningen een koopwoning. Circa 31% van de woningvoorraad bevindt zich in de corporatie huursector en zo'n 13% van de totale woningvoorraad is een particuliere huurwoning. Deze verdeling wijkt licht af van het Nederlands gemiddelde. Uit het Regionaal Woningbouwbehoefte-onderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven blijkt dat het merendeel van de vraag uitgaat naar appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Dit is onder andere het gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunding. Toch is er ook een robuuste en grote vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen, vooral op korte termijn. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er een grote opgave is in het realiseren van sociale huur en middenhuur.

Regionaal en gemeentelijk

In bovengenoemde regionale woondeal zijn ook afspraken gemaakt over betaalbaarheid. Gelet op de afspraken die in de regionale woondeal gemaakt zijn, blijkt ook daaruit dat er vraag is naar de in bovenstaande alinea genoemde goedkope grondgebonden koopwoningen, sociale huur- en middenhuur. De regionale woondeal geeft aan dat op regionaal en gemeentelijk niveau de woningbouwrealisatie moet bestaan uit minimaal 30% sociale huur, en minimaal 2/3 (67%) betaalbare woningen. Als betaalbare woningen worden gezien: sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. De regio Zuidoost-Brabant zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 30.100 betaalbare huur- en koopwoningen (=67% van de opgave in de regio); onderdeel hiervan is een minimum van 30% sociale huur van de nieuwbouw in de gemeente. Voor de gemeente Son en Breugel geldt een netto opgave (toevoeging aan de voorraad) van 405 betaalbare woningen, waarvan 185 sociale huurwoningen. Per jaar dienen hiertoe 45 betaalbare woningen, waarvan 20 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in Son en Breugel te worden toegevoegd.

Beoordeling initiatief

Bij voorliggende ontwikkeling is het exacte programma nog niet bekend, maar er zullen verschillende woningtypen in verschillende prijscategorieën worden gerealiseerd. Daarbij worden ook betaalbare woningen gerealiseerd. Er wordt aangesloten bij de afspraken uit de woondeal.

Buiten bestaand stedelijk gebied

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang. De gronden waarop de ontwikkeling gaat plaatsvinden zijn onbebouwd en hebben een sportbestemming. Er is geen sprake van bestaand stedelijk gebied. Derhalve dient te worden gemotiveerd dat een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is om in de woningbehoefte te voorzien.

Als een woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

De gemeenteraad heeft in 2019 kaders als Koers vastgesteld. Daarin zijn nagenoeg alle woningbouwlocaties opgenomen. Sindsdien zijn er 2 locaties toegevoegd door ontwikkelingen. Met het totaal aantal wordt de afgesproken 655 woningen niet gerealiseerd. Daarom wordt nu buiten het bestaand stedelijk gebied gekeken naar mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. In de omgevingsvisie is vooruitlopend al een uitspraak over gedaan. In het gebied Sonniuswijk kunnen 250 tot 300 woningen gerealiseerd worden.

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van I&W zijn argumenten opgenomen op basis waarvan kan worden gemotiveerd dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden ingepast)
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdogaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Svro en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moeten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en in de provinciale omgevingsverordening.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. De vergunningen voor de veehouderijen is ingetrokken. Omdat het bouwplan voorziet in verschillende woningtypen is sprake van een bouwplan voor verschillende doelgroepen. Er is sprake van een grote mate van sociale inclusiviteit. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

3.2.2 (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

Algemeen

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Op 11 maart 2022 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geactualiseerd. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen.

De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als landelijk gebied. De omgeving van het plangebied heeft voornamelijk een agrarische functie, gemengd met burgerwoningen. Het toevoegen van 1 vrijstaande woning en een cluster van woningen draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit omdat daarmee twee intensieve veehouderijbedrijven worden gesaneerd.

De woningen zullen gebouwd worden naar de huidige maatstaven voor wat betreft duurzaamheid. Met de bouw van verschillende woningtypen wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd. De ontwikkeling is op deze punten in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Stedelijke ontwikkeling

Afdeling 3.5 van de lov bevat de regels voor stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.42 bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het werkingsgebied 'stedelijk gebied' ligt. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan op grond van artikel 3.43 voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling buiten het werkingsgebied 'stedelijk gebied' als de locatie binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' ligt.

Ockhuizenweg 9 en 18 zijn buiten de grenzen van het stedelijk gebied en de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' gelegen, namelijk in gemengd landelijk gebied. Conform artikel 3.68 lov zijn in het landelijk gebied in beginsel uitsluitend bestaande woningen toegestaan. De volledige ontwikkeling wijkt dus af van de huidige begrenzingen in de Interim Omgevingsverordening.

De Interim Omgevingsverordening bevat regels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling is enkel mogelijk indien die past binnen de regels die de Interim Omgevingsverordening aan die ontwikkeling stelt. Hierna wordt gemotiveerd hoe het initiatief aan die regels voldoet.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Paragraaf 3.1.2 van de lov bevat regels voor een evenwichtige toedeling van functies. Hierna zijn de betreffende regels van de lov in cursief blauw weergegeven. In zwart is getoetst hoe aan de regels wordt voldaan.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit**Lid 1**

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Door de ontwikkeling van Ockhuizenweg 9 en 18 worden 2 veehouderijen gesaneerd en transformeren agrarische gronden. Er wordt daarmee een verbinding gelegd tussen het stedelijk gebied van Son en het ten westen gelegen landelijk gebied. Het vormt een overgangsgebied waarin een verweving van functies is ontstaan en waar initiatieven zijn voor transformatie van het landelijk gebied. In dit verband is een Ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar de transitie opgave in dit landelijk gebied (zie paragraaf 3.3.). Als uitwerking hiervan is ten behoeve van deze ontwikkeling een Gebiedsvisie Sonniuswijk opgesteld. Deze visie werkt op basis van de lagenbenadering een 'erven in het lint' principe uit. In deze visie is rekening gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van de bestaande omgeving: ontginningsstructuur en openheid is leidend. Het doel is om een deel van Sonniuswijk te ontwikkelen als een aantrekkelijk nieuw, karakteristiek woon-gebied, met ruimte voor groen en een gevarieerd woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte. Het voorgenomen initiatief past hier goed in, de transformatie van intensieve veehouderijen naar extensieve bewoning. Uit verschillende (milieu)onderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan de onderbouwing in dit bestemmingsplan blijkt bovendien dat sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving. Waar nodig zijn maatregelen (bijvoorbeeld afscherming ten behoeve van geluid en voorwaarden voor de realisering van voldoende waterberging) geborgd in het bestemmingsplan.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. meerwaardecreatie.*

Dit is verder uitgewerkt in artikel 3.6, 3.7 en 3.8 van de lov. Zie de motivatie bij die artikelen (hierna). Daarnaast is artikel 3.9 van toepassing.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik**Lid 1**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:

- 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
- 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*

De toedeling van functies vindt in het plangebied plaats buiten het werkingsgebied stedelijk gebied, binnen gemengd landelijk gebied. Er wordt gebruik gemaakt van bouwvlakken van voormalige veehouderijen, deze zijn op de planlocatie beëindigd en de stallen zijn gesloopt. Conform artikel 3.68 IOV zijn in het landelijk gebied in beginsel uitsluitend bestaande woningen toegestaan. Omdat het werkingsgebied verstedelijking afweegbaar of stedelijk gebied niet over onderhavig plangebied ligt, is een grenswijziging van werkingsgebied noodzakelijk. In deze toelichting wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling mogelijk is.

b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Ten behoeve van de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit dit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van de laddertoets zijn opgenomen in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de contouren van de bestaande bouwvlakken, danwel direct aansluitend daar aan in verband met een betere situering. In het bestemmingsplan zijn daarnaast regels opgenomen voor de verschillende bestemmingen binnen het plangebied. Die regels stellen beperkingen aan het aantal te realiseren woningen, de afmetingen en regelen wat voor bebouwing mag worden opgericht. Daarbij zijn regels opgenomen voor (onder meer) de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en afstanden tot de perceelsgrenzen voor zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Zie de motivatie onder lid 1. Er wordt gebruik gemaakt van 2 bestaande bouwvlakken van voormalige veehouderijen.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

In de opgestelde gebiedsvisie is dit als uitgangspunt genomen. Zie hiervoor de bijgevoegde gebiedsvisie. Dit is ook verder uitgewerkt in lid 2 en lid 3 van artikel 3.7. De planontwikkeling sluit hier bij aan.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Het plangebied leent zich goed voor de ontwikkeling van een gemengde woonfunctie in een landelijk gebied dat in transitie is. Het plangebied is uit ruimtelijk oogpunt een logische en goed inpasbare locatie voor een wooncluster. In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande kenmerken en waarden die volgen uit de drie lagen. Er wordt uitgegaan van een inpasbaar erfprincipe. Uit onderzoeken die zijn verricht in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat er geen of slechts beperkte effecten zijn op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Er zijn geen cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling van het woongebied belemmeren, er wordt expliciet rekening gehouden met de waarden die er wel zijn. De ontwikkeling van de locaties aan de Ockhuizenweg is onomkeerbaar: er verdwijnen intensive veehouderijen door

een van de locaties te ontwikkelen als wooncluster. Er is echter geen sprake van bijzondere waarden die verdwijnen of van onaanvaardbare negatieve effecten vanwege de woningbouwontwikkeling. Door het verdwijnen van de veehouderijen vindt er een verbetering plaats van de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Ten behoeve van de ontwikkeling worden 2 grote intensieve veehouderijen gesaneerd. In ruil daarvoor worden maximaal 50 woningen gerealiseerd in een cluster en 1 vrijstaande woning. Met de toevoeging van woningen kan verder invulling gegeven worden aan het gebied als verwevingsgebied van functies, voor wateropvang en bos- en natuurontwikkeling met recreatie.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Zie voor de kwaliteitsverbetering van het landschap de motivering onder artikel 3.9 en 3.8.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het plangebied bestaat grotendeels uit bouwvlakken van voormalige intensieve veehouderijen. Deze worden ingezet ten behoeve van kleinschalige woonclusters. Deze zijn gelegen in het verwevingsgebied van Sonniuswijk. Onderdeel van de gebiedsvisie zijn de principes voor ontwikkeling van rood en groen. Bij de gebiedsvisie wordt een raamwerk landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering opgesteld. Initiatieven moeten hier aan voldoen.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

De ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied als woongebied. Dit is onder meer vastgelegd in de Gebiedsvisie Sonniuswijk. Deze gebiedsvisie komt voort uit het verkennend onderzoek waarbij de mensen in het gebied nauw zijn betrokken. In de gebiedsvisie is aangegeven dat de locatie in beeld is voor transformatie en dat van belang is dat deze de kwaliteiten ondersteund en versterkt met behoud van het landelijke karakter. Met het woningbouwprogramma van grondgebonden woningen wordt aangesloten op de bestaande karakteristieken van de omgeving, deze zijn onderdeel van de regionale woningbouwafspraken (zie ook de ladderonderbouw in paragraaf 3.1.3).

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

- c. *het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. *het wegnemen van verharding;*
- e. *het slopen van bebouwing;*
- f. *de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;*
- g. *het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Met de transformatie van de intensieve veehouderijen is van al deze aspecten sprake. Er zal tevens een bijdrage worden geleverd aan het versterken of herstellen van de landschappelijke structuur in de omgeving. Er worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen in het buitengebied, die onder meer zien op de aspecten die zijn genoemd in de lov.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Uitwerking pm

Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

De lov bevat, naast de algemene regels voor een evenwichtige toedeling van functies, ook specifieke regels voor stedelijke ontwikkeling en mobiliteit. Hierna zijn de relevante regels van de lov in blauw weergegeven. In zwart is getoetst of aan de regels wordt voldaan.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Hiervoor is gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken over woningbouw. Dit blijkt uit het onderzoek naar de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3).

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan gaan uit van het realiseren van een woningbouwontwikkeling met een goede omgevingskwaliteit (zie motivering in voorgaande alinea's en een veilige en gezonde leefomgeving. Zie voor de motivering hoofdstuk 4.

- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan gaan uit van zorgvuldig ruimtegebruik. De 50 woningen worden gerealiseerd in een gevarieerd woningbouwprogramma en een cluster. Met de bouw van grondgebonden woningen wordt aangesloten op de karakteristieken van de omgeving.

- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

Voor het plangebied zijn met name goede mogelijkheden voor de productie van duurzame energie door het aanbrengen van zonnepanelen op woningen. Het bestemmingsplan staat de realisering van zonnepanelen niet in de weg.

- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Het plangebied krijgt een groen karakter met een landschappelijke dooradering. Hiermee wordt hittestress tegengegaan. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geborgen. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die dit borgt.

e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

Sonniuswijk is goed bereikbaar met de auto. Het plangebied heeft geen effect op de (duurzame) bereikbaarheid van Son. Binnen het plangebied wordt voorzien in een fijnmazige dooradering voor langzaam verkeer en in verbindingen tussen het bestaande dorp.

f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Deze bepaling is met name relevant bij de realisering van nieuwe ontwikkelingen voor werken of voorzieningen. Daarvan is in het plangebied geen sprake. Door de bouw van woningen wordt in algemene zin bijgedragen aan de transformatie van het gebied zoals beoogd in de gebiedsvisie.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:*
 - 1. bedrijfswoningen;*
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Het bestemmingsplan maakt geen bedrijventerrein mogelijk.

3.2.3 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 16 maart 2022 de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet en zal van kracht worden tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Bij het opstellen van de omgevingsverordening zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- De rechtstreeks werkende regels gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn vervallen.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Daarnaast is er een aantal wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van nieuwe inzichten:

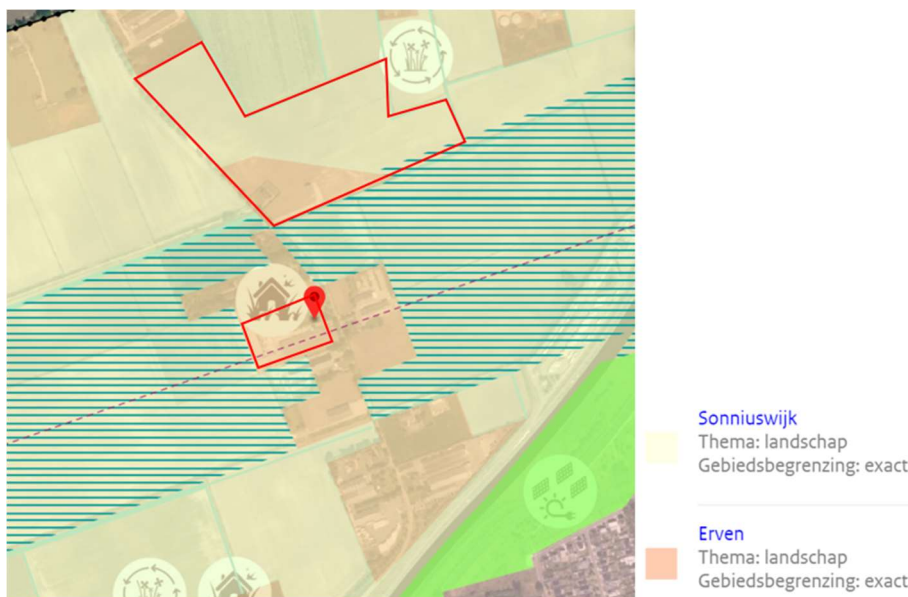
- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden.

Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oog op een zonnige toekomst

De gemeente Son en Breugel heeft op 19 mei 2022 de Omgevingsvisie Oog op een zonnige toekomst vastgesteld. Deze omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld van de gemeente in 2050, het biedt een flexibel raamwerk met spelregels voor nieuwe ontwikkelingen met heldere uitgangspunten voor alle partijen.



Figuur: uitsnede uit de gemeentelijke omgevingsvisie Oog op een zonnige toekomst (2022)

Het plangebied ligt in de omgevingsvisie in de Sonniuswijk en is tevens aangeduid als 'Erven'. Op bijgevoegde figuur is het plangebied met rode lijn weergegeven; ter plaatse van de rode marker ligt de Ockhuizenweg 9 en het rood omlijnde gebied daarboven is de Ockhuizenweg 18.

Sonnuswijk is een halfopen agrarisch gebied met bedrijven langs de rechte wegenstructuur. Met het oog op de transitie in de agrarische sector zet de gemeente in op de versterking van het medegebruik door natuur en landschap, energieopwekking, recreatie en extensief wonen. Ruimte voor agrarische activiteiten blijft behouden, maar wel wordt ingezet op de transitie richting extensieve, duurzame kringlooplandbouw en innovatieve, duurzame agrarische activiteiten. Naast de (bestaande) activiteiten zet de gemeente in op natuur- en landschapsontwikkeling en wordt ruimte geboden aan extensieve recreatieve, een aantal duurzame woonclusters met een beperkt aantal woningen (extensief) en de doorontwikkeling van bedrijvigheid uit agrarische nevenactiviteiten, mits het past bij de identiteit van het gebied en de landschappelijke structuur. Alle initiatieven moeten een kwalitatieve bijdrage leveren en een toevoeging voor Sonniuswijk zijn. Basisrandvoorwaarden zijn in ieder geval dat een ontwikkeling:

- een lage dichtheid heeft binnen het bestaande volume;
- kleinschalig van karakter is;
- gebruik maakt van- en aansluit op de bestaande infrastructuur;
- bijdraagt aan de vermindering van (milieu)overlast;
- landschappelijk ingepast en bijdrage levert aan de bos-, natuur- en landschapsontwikkeling;
- een bijdrage levert aan de water- en klimaatambities;
- duurzaam is.

Beoordeling en conclusie

Door het saneren van de intensieve veehouderijen op beide percelen en de ontwikkeling van een beperkt aantal woningen draagt het initiatief bij aan een vermindering van (milieu)overlast. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling van in totaal maximaal 50 woningen in verschillende woningtypen. Er wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de actuele eisen en wensen vanuit duurzaamheid, zowel daar waar het gaat om gebouw(eisen) als de openbare ruimte (ten aanzien van water- en klimaat). De ontwikkeling is onderdeel van een gebied dat in transformatie is en een overgangsgebied vormt tussen stad en het landelijk gebied. Het initiatief past in de gemeentelijke omgevingsvisie Oog op een zonnige toekomst.

3.3.2 Woonvisie 2012 – 2020 en Addendum Woningbouwprogramma Son en Breugel 2016/2020 - 2030

De 'Woonvisie 2012-2020 Typisch Son en Breugel' is vastgesteld op 20 december 2012. Op 16 juni 2016 is het 'Woningbouwprogramma Son en Breugel, route naar een realistische diversiteit 2016/2020 – 2030' als addendum op de 'Woonvisie' vastgesteld. Het aspect wonen uit de Toekomstvisie is in de woonvisie en het woningbouwprogramma verder uitgewerkt en concreet gemaakt. Als gevolg van de crisis op de woningmarkt was de dynamiek op de woningmarkt nagenoeg verdwenen: de huizenprijzen zijn gedaald, het aantal te koop staande woningen is meer dan verdubbeld en het aantal woningverkoop is bijna gehalveerd. Inmiddels is de economie en daarmee de woningmarkt weer volop losgekomen.

De belangrijkste opgave is om de dynamiek op de woningmarkt weer terug te brengen. Om dit te bereiken, zijn in de woonvisie de volgende zes beleidsdoelen opgenomen:

1. focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken;
2. bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep;
3. realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus;
4. behouden en versterken van het dorpskarakter;
5. duurzaam karakter van de gemeente vergroten;
6. inspelen op de vergrijzing.

Beoordeling en conclusie

Door de ontwikkeling van maximaal 50 woningen in verschillende woningtypen en prijscategorieën draagt het initiatief bij aan het bereiken van een evenwichtige leeftijdsopbouw in Son en Breugel, het behoud van en de versterken van de leefbaarheid en het verminderen van de vergrijzing. Een deel van de nieuwe woningen zal voor de middengroep worden gerealiseerd. Zodoende past het initiatief in de gemeentelijke woonvisie en het addendum op de woonvisie.

3.3.3 Woondeal 2023

Op 9 maart 2023 is de Regionale woondeal Zuidoost Brabant vastgesteld. Hier zijn bij betrokken de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Noord-Brabant, alle gemeenten (ongeveer 20), waaronder Son en Breugel, het waterschap en diverse woningcorporaties. De regionale woondeal heeft tot doel om de woningproductie in de regio te vergroten. Met de woondeal wordt de samenwerking tussen de betrokken partijen rond volkshuisvesting versterkt. In de Woondeal is afgesproken dat de regio minimaal 45.000 woningen in de periode 2022 – 2030 realiseert om aan de woonbehoefte te voldoen. De minimale (bruto) nieuwbouwpoging voor de gemeente Son en Breugel tot 2030 bedraagt 655 woningen. Netto zijn dit 610 woningen die moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad tot 2030.

In de regionale woondeal zijn ook afspraken gemaakt over betaalbaarheid. Op regionaal en gemeentelijk niveau geldt dat de woningbouwrealisatie moet bestaan uit minimaal 30% sociale huur, en minimaal 2/3 (67%) betaalbare woningen. Als betaalbare woningen worden gezien:

sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. De regio Zuidoost-Brabant zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 30.100 betaalbare huur- en koopwoningen (=67% van de opgave in de regio); onderdeel hiervan is een minimum van 30% sociale huur van de nieuwbouw in de gemeente. Voor de gemeente Son en Breugel geldt een netto opgave (toevoeging aan de voorraad) van 405 betaalbare woningen, waarvan 185 sociale huurwoningen. Per jaar dienen hiertoe 45 betaalbare woningen, waarvan 20 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in Son en Breugel te worden toegevoegd.

Aan het begin van het vierde kwartaal van 2030 wordt de plancapaciteit per gemeente opgenomen in de woondeal, zodat duidelijk is welke gemeenten nog plancapaciteit moeten toevoegen of aanpassen om aan het minimum van 30% sociale huur en 2/3e betaalbaar in de nieuwbouwopgave te voldoen. Ook wordt het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt en opgenomen.

Beoordeling en conclusie

De beoogde woningen op de Ockhuizenweg 9 en 18 passen binnen de netto nieuwoopgave van 610 woningen die Son en Breugel moet toevoegen tot 2030. Een van de in totaal 51 nieuwe woningen aan de Ockhuizenweg zijn als vrijstaande woning beoogd. Voor de overige 50 woningen is nog geen programma bepaald, ze zullen in clustervorm worden gerealiseerd. Daarvoor zal worden aangesloten op de afspraak om minimaal 2/3 (66%) betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huur te realiseren. Zodoende past het initiatief in de Regionale Woondeal.

3.3.4 Ontwerpend onderzoek Sonniuswijk in ontwikkeling

Het eerste half jaar van 2022 is een ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar het gebied Sonniuswijk. Naast een inventarisatie zijn er samen met de inwoners en ondernemers in het gebied de opgaven voor het gebied bepaald. Ook zijn er principes uitgewerkt voor transformatieopgaven. Het ontwerpend onderzoek is als bijlage toegevoegd.

3.3.5 Gebiedsvisie Sonniuswijk

In november 2023 is de gebiedsvisie Sonniuswijk opgesteld.
PM

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen. In de opgenomen onderzoeken wordt veelal nog uitgegaan van een extra woning bij Ockhuizenweg 18, deze is in de planvormingsfase vervallen en maakt dus geen onderdeel meer uit van het initiatief dat wordt geregeld met dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

Algemeen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Beoordeling en conclusie

Door Antea Group is in juni 2022 een historisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

Uit de omgevingsrapportage blijkt dat voor de onderzoekslocaties geen bodemonderzoeken bekend zijn. Ook voor de directe omgeving zijn geen gegevens bekend over grond- en/of grondwaterverontreinigingen. Aan de hand van de verzamelde informatie zijn de voormalige slootbodems en het toegepaste dempingsmateriaal als potentieel verdachte locaties te onderscheiden. Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie als onverdacht ten aanzien van PFAS wordt aangemerkt. Er zijn geen aanwijzingen voor bodembelastende activiteiten, er wordt aangenomen dat enkel atmosferische depositie de enige bron van PFAS-verontreiniging op deze locatie is.

De resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek kunnen dienen als input voor een uit te voeren verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek wordt nog uitgevoerd.

4.3 Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Beoordeling en conclusie

Door De Roever Omgevingsadvies is in juni 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Het plangebied valt binnen de zone van A50 en Ockhuizenweg. Voor de A50 geldt een maximumsnelheid van 100/130 km/uur. Voor de Ockhuizenweg geldt een snelheid van 60 km/uur.

A50

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 44 dB ter plaatse van de eerste verdieping op de oostgevel van de oostelijke woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere-waardeprocedure voor de A50 is niet nodig. Deze extra woning op nummer 18 wordt echter niet gerealiseerd.

Ockhuizenweg

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 44 dB ter plaatse van de eerste verdieping op de zuidwestgevel van de westelijke woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere-waardeprocedure voor de Ockhuizenweg is niet nodig.

Gecumuleerde geluidbelastingen

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 49 dB ter plaatse van de eerste verdieping op de zuidwestgevel van de westelijke woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan 20 (minimale eis binnenklimaat). Een onderzoek naar de gevelwering is niet aan de orde.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij de woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Er kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beoordeling en conclusie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Het plangebied heeft in het geldend bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming in verband met lage archeologische verwachtingswaarden. Op basis daarvan is het niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren.

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Volgens de cultuurhistorische waardenkaart is in en direct rondom het plangebied géén sprake van cultuurhistorisch waardevol gebied, cultuurhistorische landschappen, archeologische landschappen en/of complex van cultuurhistorisch belang. Beschermd maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Daarnaast mogen omliggende bedrijven ook niet in hun mogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

Richtafstanden en omgevingstypen

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen. Deze richtafstandenlijst geeft voor een scala aan typen van bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen. Daarbij worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de milieuaspecten geluid, stof, geur en veiligheid. Het aspect geluid heeft hierbij de maatgevende (grootste) afstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een nieuwe gevoelige functie.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' opgenomen. Een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan (gemotiveerd) worden uitgegaan van gemengd gebied. Dit zijn gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht. Hierbij is vanwege de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al sprake van een hogere milieubelasting. In gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Beoordeling en conclusie

Vorgenomen ontwikkeling voorziet in sloop van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de veehouderijen en nieuwbouw van woningen. De woningen in de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied komen agrarische bedrijven en een niet-agrarisch bedrijf voor. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gelegen op Ockhuizenweg 11 en 14 en het niet-agrarisch bedrijf op Ockhuizenweg 3-5. In de directe omgeving zijn geen intensieve veehouderijbedrijven gelegen. Voor de direct omliggende agrarische bedrijven in de omgeving van Ockhuizenweg 9 geldt een vaste afstand van 50 meter. Voor de bedrijven geldt dat deze op voldoende afstand van de woningbouwontwikkeling op beide locaties zijn gelegen.

Voor de locatie aan de Ockhuizenweg 11 is momenteel nog een geurcontour van toepassing. De vergunde dieraantallen en -typen waarvoor de contour geldt zijn echter niet meer aanwezig. Een wijzing van de vergunde situatie is in voorbereiding. Deze is nog niet afgerond bij de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Uit voorzorg is daarom in het ontwerpbestemmingsplan nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van dit aspect. Deze borgt dat er geen geurgevoelige objecten kunnen worden opgericht zolang de vergunde contour nog over het plangebied is gelegen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt op deze manier geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Gezondheid

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dienen risico's voor de volksgezondheid onderzocht te worden. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Gezondheidsraad ziet endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. In een gebied met meerdere veehouderijen dicht bij elkaar kan sprake zijn van cumulatie van endotoxine en als gevolg daarvan bestaat het risico dat de advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Met andere woorden, ook buiten de individuele endotoxine risicocontouren kan door cumulatie de advieswaarde worden overschreden. In het VGO onderzoek wordt een gezondheidsrisico gerelateerd aan 15 veehouderijen (of meer) binnen een kilometer van een gevoelig object.

Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen 15 actieve veehouderijen gelegen. Daarnaast is uit de kaart Veehouderijen en PM10 van de ODZOB te herleiden dat de jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) als gevolg van de emissies van veehouderijen tussen de 20-25 µg/m3 bedraagt. Dit is ver beneden de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m3.

De gestopte veehouderijen zijn hierin nog niet meegenomen, dus de daadwerkelijke situatie zal nog beter voldoen aan de norm. Het aspect volksgezondheid in relatie tot endotoxinen biedt geen belemmering voor onderhavig initiatief omdat dit niet leidt tot meer risico's voor de volksgezondheid.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet. Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Beoordeling en conclusie

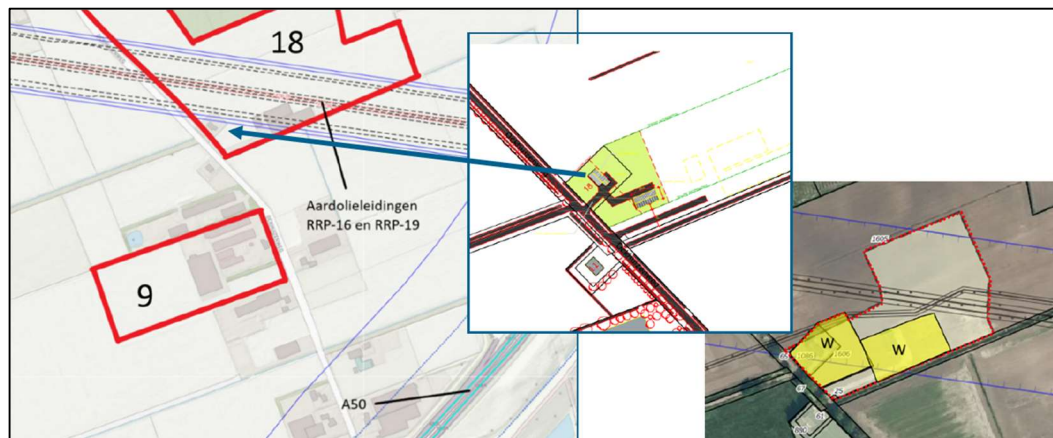
In het kader van deze ruimtelijke procedure is het aspect externe veiligheid beschouwd. In bijgevoegde figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



De ontwikkellocatie ligt in de buurt van de risicobronnen:

- Rijksweg A50;
- Aardolieleidingen RRP-16 en RRP-19 (de RRP 19 ligt even ten noorden naast de RRP 16).

In het kader van externe veiligheid zijn de relevante risicobronnen in kaart gebracht. In de volgende figuur zijn beide percelen weergegeven in relatie tot de risicobronnen:



Ockhuizenweg 9

Aardolieleidingen RRP-16 en RRP-19

Ten noorden van het plangebied liggen twee aardolieleidingen op circa 230 meter van de Ockhuizenweg 9. Het grootste invloedsgebied bedraagt 74 meter¹. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied.

A50

Het invloedsgebied van de A50 bedraagt 880 meter (stofcategorie: LT2). De afstand tot de Ockhuizenweg 9 bedraagt circa 400 meter. Hiermee valt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A50.

De locatie ligt op meer dan 200 meter van de A50, dit betekent dat artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing is. Dit artikel geeft aan dat wanneer een locatie valt binnen een invloedsgebied van een risicobron er in ieder geval moet worden ingegaan op:

- mogelijkheden op voorbereiding en bestrijding van een incident bij de risicobron (de A50);
- de zelfredzaamheid van de personen op de planlocatie.

Ten aanzien van de bestrijding van een incident beschikt de veiligheidsregio over protocollen om een dergelijk incident te bestrijden. Ten aanzien van de zelfredzaamheid is relevant dat de ontwikkeling niet het verblijf van zeer kwetsbare groepen beoogt. Gezien de afstand is alleen het toxisch scenario relevant. Bescherming wordt geboden door na een incident met gevaarlijke stoffen op de A50 ramen en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie af te schakelen. Als de Omgevingswet van kracht is (1 jan 2024), moet bij nieuwbouw de mechanische ventilatie handmatig afschakelbaar worden uitgevoerd.

Ockhuizenweg 18

Aardolieleidingen (RRP-16 en RRP-19)

Uit de figuur blijkt dat perceel 18 wordt doorsneden door de twee leidingen. Op het perceel zijn twee woonlocaties voorzien (zie rechterdetail bij figuur). De woonlocatie die ter plekke van de huidige woning wordt gerealiseerd ligt op 60 meter ten zuiden van de dichtstbijzijnde leiding, de RRP 16. De RRP 16 heeft een invloedsgebied van 74 meter en overlapt daarmee de woningen.

De RRP 16 heeft een invloedsgebied van 74 meter en overlapt daarmee de woning. Wat betreft de burgerwoning die de huidige bedrijfswoning vervangt, is geen sprake van een verandering van de

¹ Eerdere groepsrisicoberekening van Antea Group op basis van informatie van RRP. Het rekenresultaat is afgerond van 73,80 naar 74 meter. De berekening is door Antea Group uitgevoerd omdat de signaleringskaart voor deze leidingen foute informatie bevat.

personendichtheid. Het berekenen van de hoogte van het groepsrisico is derhalve niet zinvol. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico is relevant dat:

- Het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt en de verandering (veel) kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde.
- De woningen zijn niet bestemd voor beperkt zelfredzame groepen.
- De veiligheidsregio over protocollen beschikt om incidenten bij de leidingen te bestrijden.

A50

Het invloedsgebied van de A50 bedraagt 880 meter (stofcategorie: LT2). De afstand tot de ontwikkellocatie bedraagt circa 650 meter. Hiermee valt de Ockhuizenweg 18 binnen het invloedsgebied van de A50. De locatie ligt op meer dan 200 meter van de A50, dit betekent dat artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing is. Dit artikel geeft aan dat wanneer een locatie valt binnen een invloedsgebied van een risicobron er in ieder geval moet worden ingegaan op:

- Mogelijkheden op voorbereiding en bestrijding van een incident bij de risicobron (de A50).
- De zelfredzaamheid van de personen op de planlocatie.

Ten aanzien van de bestrijding van een incident beschikt de veiligheidsregio over protocollen om een dergelijk incident te bestrijden. Ten aanzien van de zelfredzaamheid is relevant dat de ontwikkeling niet het verblijf van zeer kwetsbare groepen beoogt. Gezien de afstand is alleen het toxisch scenario relevant. Bescherming wordt geboden door na een incident met gevaarlijke stoffen op de A50 ramen en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie af te schakelen. Als de Omgevingswet van kracht is (1 jan 2024), moet bij nieuwbouw de mechanische ventilatie handmatig afschakelbaar worden uitgevoerd.

Conclusie

De beschouwde risicobronnen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM10 of NO2 (max1,2 µg/m3).

Beoordeling en conclusie

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de

realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen. Dit bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingsplanherziening waarbij maximaal 51 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Het planvoornemen dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen dat het aspect luchtkwaliteit in het geding is. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt ook uit de NIBM-tool. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		500
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,30
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming die niet in de nabijheid van een drukke weg is gelegen. Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet (nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de meetpunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden. Omdat het plangebied is gelegen in de nabijheid van de meetpunten en bovendien verder van de bron zijn gelegen dan de meetpunten dat doen, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit ter plaatse.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Natuur

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Beoordeling en conclusie

Gebiedsbescherming

Op zo'n 985 meter ten zuiden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), het Brabantse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit bestaat uit het beheertype 'Droog bos met productie'. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen op voorhand niet te verwachten.

Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, op een afstand van circa 12,3 kilometer ten westen van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op nog verdere afstand van het plangebied.

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal. Vanwege de afstand is van de voorgenomen werkzaamheden geen direct effect op Natura 2000-gebied te verwachten.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied bevat tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. De bouw en het gebruik van de woningen zal leiden tot wat stikstofuitstoot. Om de effecten op het gebied van stikstof te beoordelen, is een stikstofberekening uitgevoerd.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van nieuwe woningen mogelijk. Zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is onderzocht. Uit de berekening blijkt dat AERIUS Calculator geen uitkomsten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar toont. Dit betekent dat er geen significante gevolgen voor een Natura-2000 gebied zijn. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat het aspect stikstof nadere besluitvorming niet in de weg staat. De berekening is bijgevoegd als bijlage. Voordat het plan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad, wordt voor de zekerheid de berekening nogmaals uitgevoerd met de dan geldende AERIUS Calculator.

Soortenbescherming

Er hebben sloopwerkzaamheden plaatsgevonden op de planlocatie evenals het verwijderen van vegetatie. Dit heeft plaatsgevonden buiten het broedseizoen. In de nieuwe situatie worden nieuwe zomerverblijven, winterverblijven, kraamverblijven en/of paarverblijven gecreëerd:

- 8 nieuwe nestgelegenheden aan de oost- en noordgevel van de nieuwe woningen. Gierzwaluwnestkasten als IB GZ 05 Inbouwsteen Gierzwaluw (nieuwbouw) zijn hiervoor het meest geschikt, omdat deze ook door huismussen te gebruiken zijn. Bovendien zijn deze kasten van voldoende duurzaam materiaal om als permanente vervanging te voldoen.
- in elke nieuwe vrijstaande woning vier vleermuisverblijven realiseren, onder begeleiding van een deskundige. Vleermuiskasten die geschikt zijn om te dienen als permanente vervanging, dienen zich inwendig in het gebouw te bevinden. Het gaat om typen als IB VL 06 Inbouwsteen, waarvan er meerdere aan elkaar kunnen worden gekoppeld tot kraamverblijf. Een goedkoper en beter alternatief bestaat uit het maken van een open stootvoeg op elke hoek, van minstens 2 cm breed op minimaal 3 meter hoog, waarbij er in de achterliggende spouw een stuk geplastificeerd volièregaas van 2 bij 1 meter wordt geplaatst waaraan de vleermuizen kunnen hangen.

Algemeen voorkomende vogels

In de bomen en opgaande vegetatie komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden of verstoren van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te starten (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Vleermuizen: foerageergebied en vliegroutes

De houtopstand aan de noordzijde van Ockhuizenweg 9 en de laan zomereiken aan de Ockhuizenweg fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Deze bomen blijven behouden waardoor er geen noemenswaardige aantasting aan een vaste vliegroute of foerageergebied zal zijn. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdierverseniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017). Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten waar mogelijk te behouden en aan te planten (zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen).

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk enkele algemene zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

4.10 Water

Algemeen

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Nederland en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We leven met, naast, op en in het water. Er liggen dan ook grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven hoe we omgaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid samen met de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en

Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties het Nationaal Water Programma 2022-2027.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Water Programma zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' schetst de visies en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is het water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in al deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De Dommel wil samen met partners en andere watergebruikers werken aan concrete uitvoeringsplannen, waarin samen gezocht wordt naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Het waterschap wil meer water vasthouden in het gebied, dit water benutten voor gebruik in droge periodes én voor de noodzakelijke aanvulling van het grondwater. Ook werkt De Dommel aan een betere waterkwaliteit in ons gebied. Naast de wateropgaven, ziet het waterschap kansen om opgaven in het gebied slim met elkaar te verbinden.

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.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw, gemeente Son en Breugel

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 watervoorzieningen van de gemeente Son en Breugel zijn de volgende regels van toepassing:

- Voorkeursvolgorde voor verwerking hemelwater is: (1) hergebruik, (2) vasthouden/infiltreren, (3) bergen, (4) afvoeren naar oppervlaktewater, (5) afvoeren naar rioolstelsel. Bij het toepassen van de voorkeursvolgorde kan alleen gemotiveerd gebruik gemaakt worden van een minder geprefereerde optie.
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen: Verplichte berging van het regenwater dat op het verhard oppervlak van daken en verhardingen valt, met de volgende kenmerken:
 1. Bergingseis per niet-openbaar perceel is ten minste 50 mm, oftewel 50 liter/m² verhard oppervlak.
 2. Hemelwaterberging dient plaats te vinden op eigen terrein;
 3. Ongeacht het type hemelwatervoorziening, dient er een bovengrondse overloop te zijn voor de afvoer van het overtollig hemelwater (boven de geldende bergingseis) naar de openbare ruimte;
 4. Voorkeur voor een bovengrondse berging, bijv. hemelwatervoorzieningen in groenstroken
 5. Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient door middel van een infiltratieonderzoek te worden aangetoond dat dit mogelijk is (gezien de bodemopbouw, infiltratiecapaciteit van de ondergrond en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand);
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.
- Waterdoorlatende verharding als hemelwatervoorziening is niet wenselijk in de openbare ruimte.
-

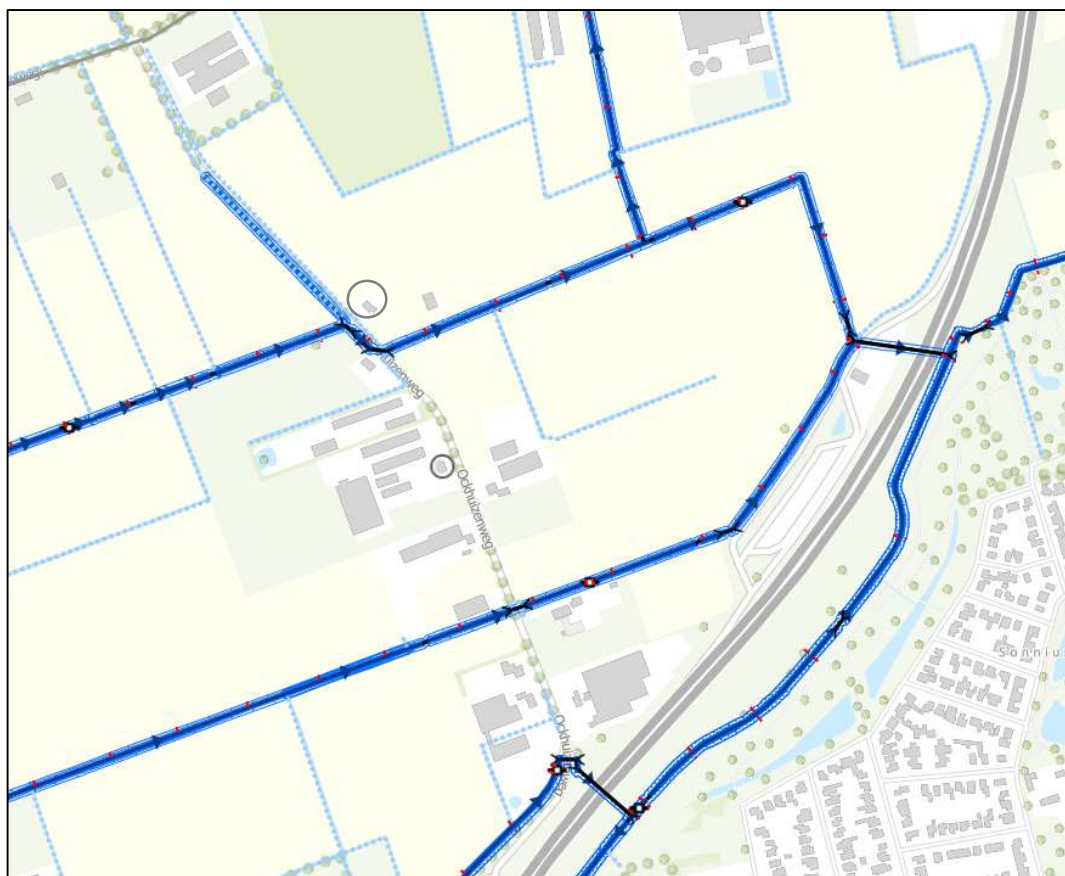
Beoordeling en conclusie

Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Son. Op beide locaties is de veehouderij beëindigd. De bedrijfsbebouwing aan de Ockhuizenweg 9 en 18 is gesloopt.

Oppervlaktewater

Ockhuizenweg 18 grenst aan een A-watgang met bijbehorende beschermingszone. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele duikers. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van waterkeringen. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de legger weergegeven.



Keur

Bij de Keur hoort een kaart voor beschermde gebieden. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een Keurbeschermde gebied. Het plangebied ligt niet in nabijheid van een attentiegebied.

Toekomstige situatie

Door de ontwikkeling in het plangebied neemt op de noordelijke locatie de hoeveelheid verharding substantieel af. Aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen zijn grotendeels gesloopt. Dit betekent een afname van de verharding met circa 3.000 m².

Op de zuidelijke locatie worden de agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen ook gesloopt. Maar daar komt deels verharding in de vorm van erftoegang en woningen terug. Er verdwijnt circa 14.000 m² verharding. Met de extra vrijstaande woning op deze locatie zal de oppervlakte verharding weer beperkt toenemen, naar verwachting met circa 500 m². Ook voor de realisatie van het wooncluster zal de hoeveelheid verharding toenemen. Dit zal naar verwachting per saldo gelijk zijn aan de te verwijderen verharding in het totale plangebied.

We gaan voor de motivering uit van een worst case benadering waarbij we uitgaan van een toename van de oppervlakte verharding. 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. Met de worst-case benadering van de ontwikkeling is sprake van een toename van 2.000 m² tot 10.000 m². Voor nieuw verhard oppervlak is het uitgangspunt hierbij dat een bergings-/infiltratievoorziening wordt aangelegd met 60 mm (60 liter per m²) berging. De benodigde bergingscapaciteit bedraagt dan tussen de 120 m³ en 600 m³. Hiervoor is meer dan voldoende ruimte op de locatie aanwezig.

Afvalwaterketen en riolering

Gezien de positionering van de woningen en de openbare ruimte is de aanleg van een HWA hoofdriool benodigd. Het hoofdriool voert het water af naar de bergingsvoorzieningen.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare 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.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

Er worden maximaal 50 nieuwe woningen gebouwd in een cluster en 2 vrijstaande woningen in nabijheid van de oorspronkelijke bedrijfswoningen. De ontsluiting van de 2 nieuwe woningen vindt plaats op de Ockhuizenweg, waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de bestaande voormalige bedrijfsontsluiting. Het cluster wordt via een nieuw te realiseren ontsluitingsweg op de Ockhuizenweg ontsloten. Deze nieuwe weg zal een snelheidsregime hebben van 30 km/u en wordt overeenkomstig ingericht.

Omdat er voor het cluster van maximaal 50 woningen nog geen programma is bepaald, is een zogenaamde maximale verkeersgeneratie bepaald op basis van de CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Uitgegaan is van een gebiedstype 'niet stedelijk' en vrijstaande woningen (koop), dit woningtype is maatgevend.

Beoordeling en conclusie*Verkeersgeneratie nieuwe woningen*

Voor de 2 nieuwe vrijstaande woningen geldt dat de verkeersgeneratie beperkt is en de afwikkeling kan plaatsvinden op de Ockhuizenweg.

Voor de maximaal 50 woningen in het cluster is nog geen programma bepaald en wordt uitgegaan van maximaal 50 vrijstaande woningen. De berekende verkeersgeneratie op basis van de CROW normen betreft dan:

Tabel maximale verkeersgeneratie (in aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal)

	Aantal woningen	Mvt.bew/etm (CROW, max.)	Mvt.bew/etm.
Vrijstaand (koophuis)	50	9,546 mvt/werkdag	477,3

Door het saneren van de veehouderijbedrijven neemt de verkeersgeneratie met zwaar vracht- en landbouwverkeer aanzienlijk af. Technisch gezien komen er op het drukste moment (10%) 48 auto's bij op doorsnede niveau, dit is nog geen 1 auto per minuut extra in het drukste uur. Het autoverkeer vervangt daarnaast zwaar vracht- en landbouwverkeer. De Ockhuizenweg sluit na circa 800 m aan op de Bijenlaan, welke is ingericht als gebiedsontsluitingsweg. De extra verkeersgeneratie levert gezien de beperkte omvang van de extra verkeersgeneratie in een maximaal scenario op de omliggende wegen geen doorstromingsproblemen op.

Parkeerbehoefte

Voor de 2 nieuwe vrijstaande woningen geldt dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein, daarvoor is meer dan voldoende ruimte bij deze nieuwe woningen aanwezig.

Voor de maximaal 50 woningen in het cluster is nog geen programma bepaald en wordt uitgegaan van maximaal 50 vrijstaande woningen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt daarom uitgegaan van de genoemde CROW normen. De berekende parkeerbehoefte op basis van de CROW normen betreft dan:

Tabel maximale parkeerbehoefte

	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Vrijstaand (koophuis)	50	2,8	140

Dit is een maximaal berekende parkeerbehoefte bij maximaal 50 vrijstaande woningen. De woningen worden echter in clusters gerealiseerd, voor 50 vrijstaande woningen is fysiek geen ruimte. De parkeerbehoefte zal daardoor veel lager zijn dan hier berekend. Omdat er nog geen concreet woningbouwprogramma is bepaald zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat bij realisatie in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen uitbreiding is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Voor elke activiteit die genoemd wordt in het besluit m.e.r. bijlage D moet bij overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in de kolom 'gevallen' een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen, waarin door het bevoegde gezag besloten moet worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken. Indien de drempelwaarden niet worden overschreden geldt een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

De ontwikkeling valt onder de drempelwaarden. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die zijn opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Er is dan ook vanuit het Besluit m.e.r. geen directe m.e.r.-plicht. Zodoende kan worden volstaan met het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage bijgevoegd. Er kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling, met inachtneming van de genoemde maatregelen, niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen. Er is geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het plangebied valt onder de werking van de bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel', vastgesteld op 7 februari 2013 en de bijbehorende herziening 'Buitengebied: Herziening 2017', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2021. Deze planherziening sluit qua systematiek en bestemming deels aan op dit bestemmingsplan en deels op de bestemming 'woongebied' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Sonniuspark; Herziening 2017'.

5.2 Systematiek bestemmingen

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk regels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om regels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke regels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en een procedureregeling;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze regels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

5.3 Planopzet

In de regels is het hiervoor vermelde beleid op juridische wijze vertaald. Tezamen met de verbeelding vormen de regels het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst. Op de verbeelding zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de regels is aangegeven welke doeleinden op de betreffende gronden zijn toegestaan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij de in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw. Het bestemmingsplan kent de volgende (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen:

Agrarisch

Het agrarisch bouwvlak aan de Ockhuizenweg 18 wordt verwijderd. Een deel van de gronden wordt gewijzigd naar een woonbestemming ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning. De overige gronden kennen geen bouw mogelijkheden meer en worden als agrarisch bestemd. Voor de regeling is aangesloten bij de geldende regeling zoals ook opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Wonen

Voor de gronden binnen het agrarisch bouwvlak aan de Ockhuizenweg 18 en 9 die worden gewijzigd naar een woonbestemming ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning en ten behoeve van de nieuwe woning gaat een woonbestemming gelden. Voor de regeling is aangesloten bij de geldende regeling voor burgerwoningen zoals ook opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Toegevoegd zijn bepalingen ten aanzien van specifieke maatvoering voor de inhoud van de nieuwe woning bij nummer 9 en de oppervlakte van te resteren bijgebouwen bij de woningen.

Woongebied

Het nieuw te realiseren cluster met maximaal 50 woningen wordt bestemd als 'woongebied'. Deze bestemming regelt de ontwikkeling van woningen met bijbehorende voorzieningen in nog te bebouwen gebied. Binnen deze enkelbestemming is het rechtstreeks mogelijk wonen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en/of geschakelde woningen op te richten. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden over de wijze waarop de woningen ontwikkeld kunnen worden. Dit betreft onder parkeervoorzieningen, waterberging en natuurlijk passende maatvoering.

Leiding

Voor de leidingen ten noorden van de Ockhuizenweg 18 is de geldende bestemming overgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Voor het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – invliegfunnel', 'veiligheidszone – leiding' en 'vrijwaringszone – radar'. De geldende regelingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze regels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels voor parkeren en ondergronds bouwen opgenomen voor de bouw van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht*

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

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Onderhavig plan betreft een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente Son en Breugel zal derhalve de economische uitvoerbaarheid waarborgen, evenals de procedurele kosten. Derhalve is het financiële deel van de opgave verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overgangsfase Wet ruimtelijke ordening en inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Wet ruimtelijke ordening wordt daardoor vervangen. Procedures die zijn gestart onder de Wet ruimtelijke ordening mogen wel worden afgemaakt onder dat regime. Dat betekent voor het bestemmingsplan 'Buitengebied; Ockhuizenweg 9 en 18' dat dit in 2023 als ontwerpbestemmingsplan ter visie moet.

Alle voorbereiding heeft immers plaatsgevonden onder de Wet ruimtelijke ordening. Het is niet wenselijk deze voorbereidingen te moeten ombuigen naar het juiste instrument onder de Omgevingswet. In de fase van ontwerp naar vaststelling zal het bestemmingsplan daarom naar alle waarschijnlijkheid nog op een aantal punten worden aangevuld, hiervan is de gemeente zich bewust.

7.2 Participatie

De beoogde ontwikkeling vormt een concrete uitwerking van de 'Gebiedsvisie Sonniuswijk'. Deze gebiedsvisie is in november 2023 gereed gekomen en weer een uitwerking van het ontwerpend onderzoek naar het gebied Sonniuswijk (voorjaar 2022). Daarbij zijn de inwoners en ondernemers in het gebied betrokken. Ook is de eigenaar van de voormalige veehouderijen betrokken en is overleg geweest met de provincie Noord-Brabant.

7.3 Vervolg van de procedure

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van die procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van een zienswijze. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.