

Wijzigingsplan Sonniuswijk 21

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	13 november 2012
Plan identificatie:	NL.IMRO.0848.BPW807BUITENGEBIED-VA01
Auteur:	Ir. C.C.F. Mureau
Gecontroleerd:	L. Soetens

Opdrachtgever:	Familie Van den Nieuwenhof-Merks Sonniuswijk 21 5691 PD Son
----------------	---

Contactpersoon gemeente: E. Mengers

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.3 Inhoud van de toelichting	3
2. Planopzet	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Vigerende bestemmingsplan	4
2.3 Toekomstige situatie	5
2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	6
3. Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. Verantwoording	14
4.1 Flora en fauna	14
4.2 Archeologie	15
4.3 Bodemkwaliteit	15
4.4 Waterparagraaf	15
4.5 Luchtkwaliteit	19
4.6 Akoestiek	20
4.7 Bedrijven en milieuzonering	20
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Kabels en leidingen	21
4.10 Verkeer en parkeren	21
5. Juridische planopzet	22
5.1 Wijzigingsplan	22
5.2 Toelichting op planregels en verbeelding	22
6. Uitvoerbaarheid	23
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	23

Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Familie Van den Nieuwenhof-Merks is initiatiefnemer voor het wijzigingsplan Sonniuswijk 21. De familie is eigenaar van de voormalige intensieve veehouderij die op deze locatie gelegen is. De voormalige varkenshouderij ter plaatse is beëindigd en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. De initiatiefnemer wil het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat het in overeenstemming is met het feitelijk gebruik, zijnde een woonbestemming. Daarnaast mag op de locatie een bijgebouw van 200 m² gerealiseerd worden, doordat de bedrijfsgebouwen van de voormalige intensieve veehouderij zijn gesloopt. In dit wijzigingsplan wordt dit verworven bouwrecht voor het bijgebouw tevens planologisch verankerd.

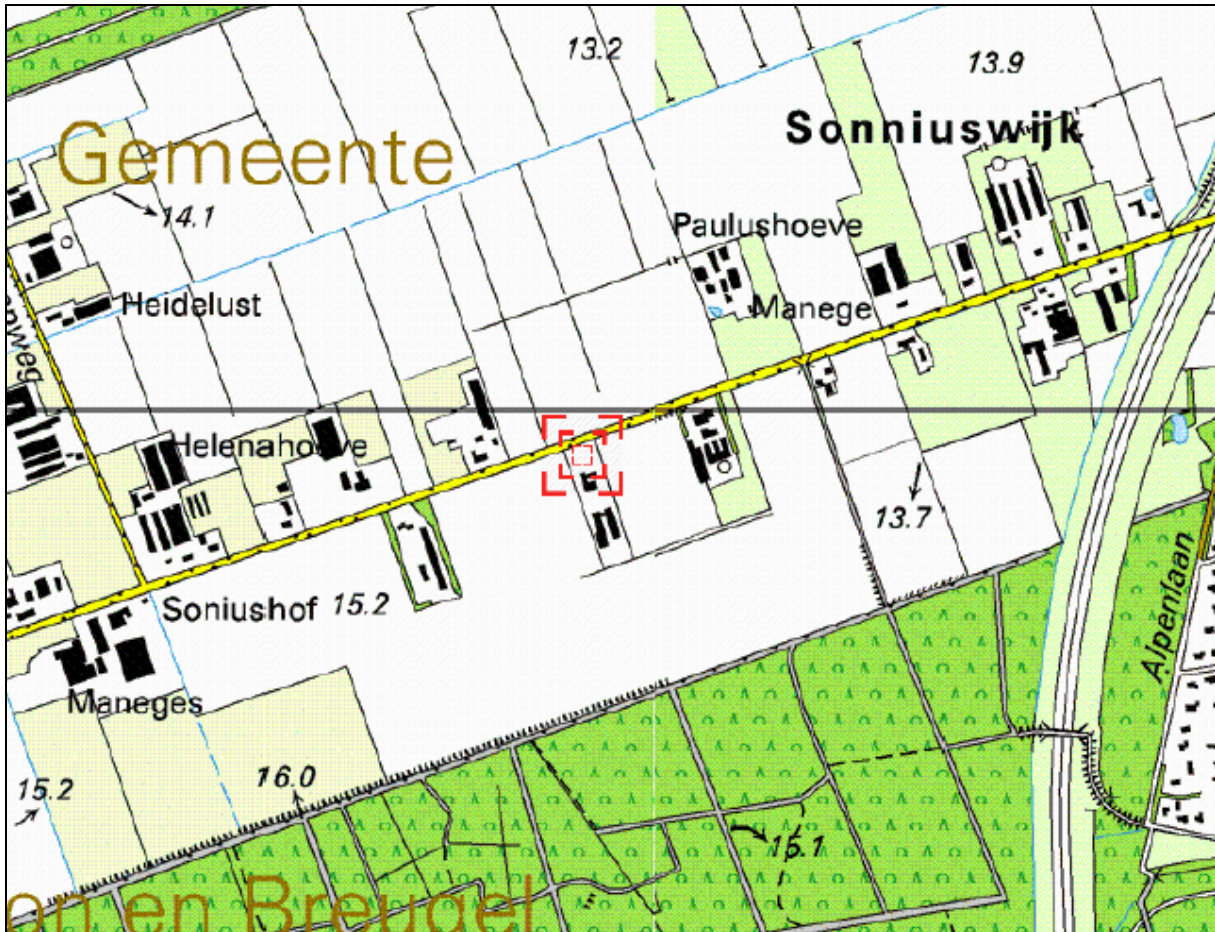
Bij het plan behoren de planregels, de verbeelding en de toelichting. In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden geregeld. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. De toelichting geeft een uitgebreide omschrijving van het wijzigingsplan 'Sonniuswijk 21' en alle relevante aspecten.



Luchtfoto Sonniuswijk 21 en omgeving

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Sonniuswijk 21, ten westen van de kern Son, in het buitengebied van gemeente Son en Breugel. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Son en Breugel, sectie G, nummers 213 en 440. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de locatie weergegeven.



Topografische kaart

1.3 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de planopzet. Hoofdstuk drie gaat in op het beleidskader dat op het verzoek van toepassing is. De verantwoording met betrekking tot planologisch relevante aspecten is opgenomen in hoofdstuk vier. Hoofdstuk vijf beschrijft de juridische planopzet en de toelichting wordt in hoofdstuk zes afgesloten met een analyse van de uitvoerbaarheid.

2. Planopzet

2.1 Huidige situatie

Op de locatie Sonniuswijk 21 was voorheen de intensieve veehouderij van de initiatiefnemer gevestigd. Door deelname aan de Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij (BIV) is het bedrijf gestaakt en zijn de bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 2.000 m² gesloopt. In de huidige situatie wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning gebruikt voor bewoning. Daarnaast is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m². Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie.



Woonhuis



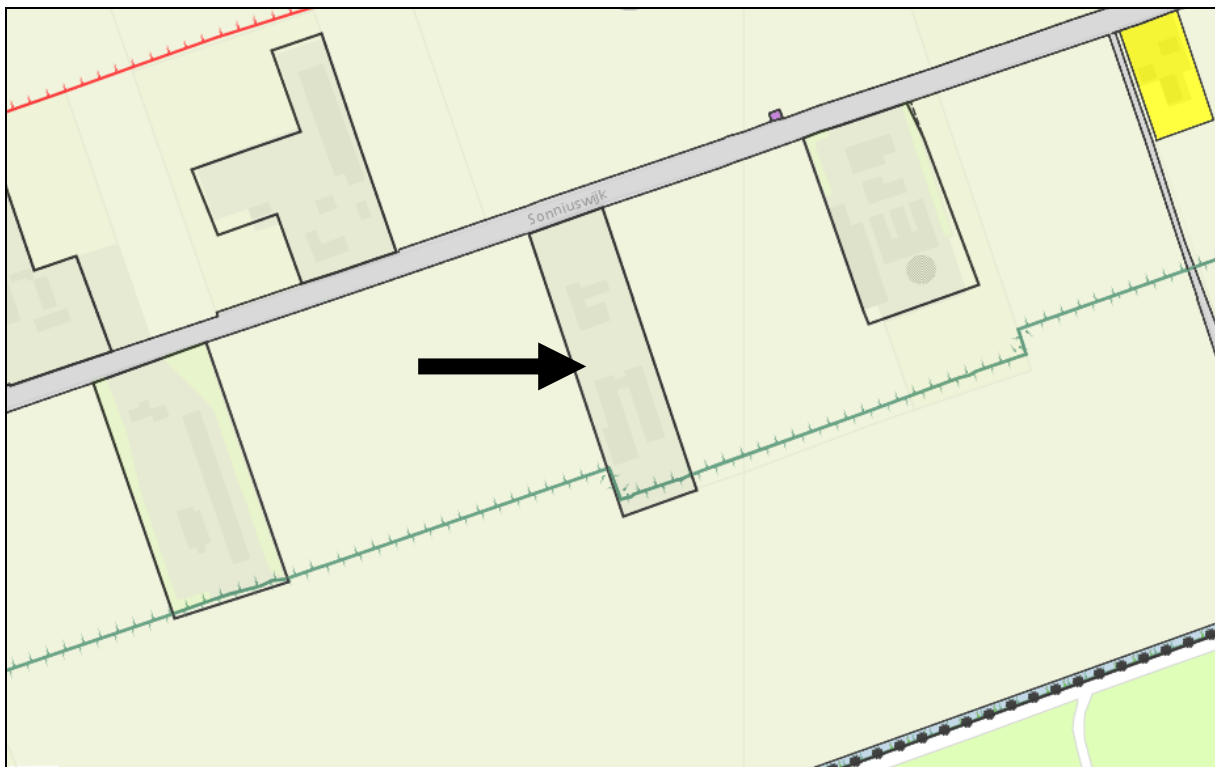
Achterzijde woonhuis



Straatbeeld Sonniuswijk

2.2 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied (2011) van gemeente Son en Breugel. Het plangebied is weergegeven op onderstaande uitsnede van de verbeelding met detailinformatie. Hieruit blijkt dat het plangebied de enkelbestemming 'agrarisch' heeft, met de aanduidingen 'bouwvlak', 'functieaanduiding IV' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone-invliegfunnel' en 'vrijwaringszone-radar'. Het plangebied heeft grotendeels de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'. De meest zuidelijk gelegen strook van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied-natuur'.



Detailinformatie locatie

📍 Enkelbestemming Agrarisch

Bestemd voor: [agrarisch](#)

📍 Bouwvlak bouwvlak

📍 Functieaanduiding intensieve veehouderij

📍 Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - invliegfunnel

Artikelnummer: 33.2

Gebiedsaanduiding groep: luchtvaartverkeerzone

[3.33 33.2 Luchtvaartverkeerzone-invliegfunnel](#)

📍 Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar

Artikelnummer: 33.8

Gebiedsaanduiding groep: vrijwaringszone

[3.33 33.8 Vrijwaringszone-radar](#)

📍 Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Artikelnummer: 33.3

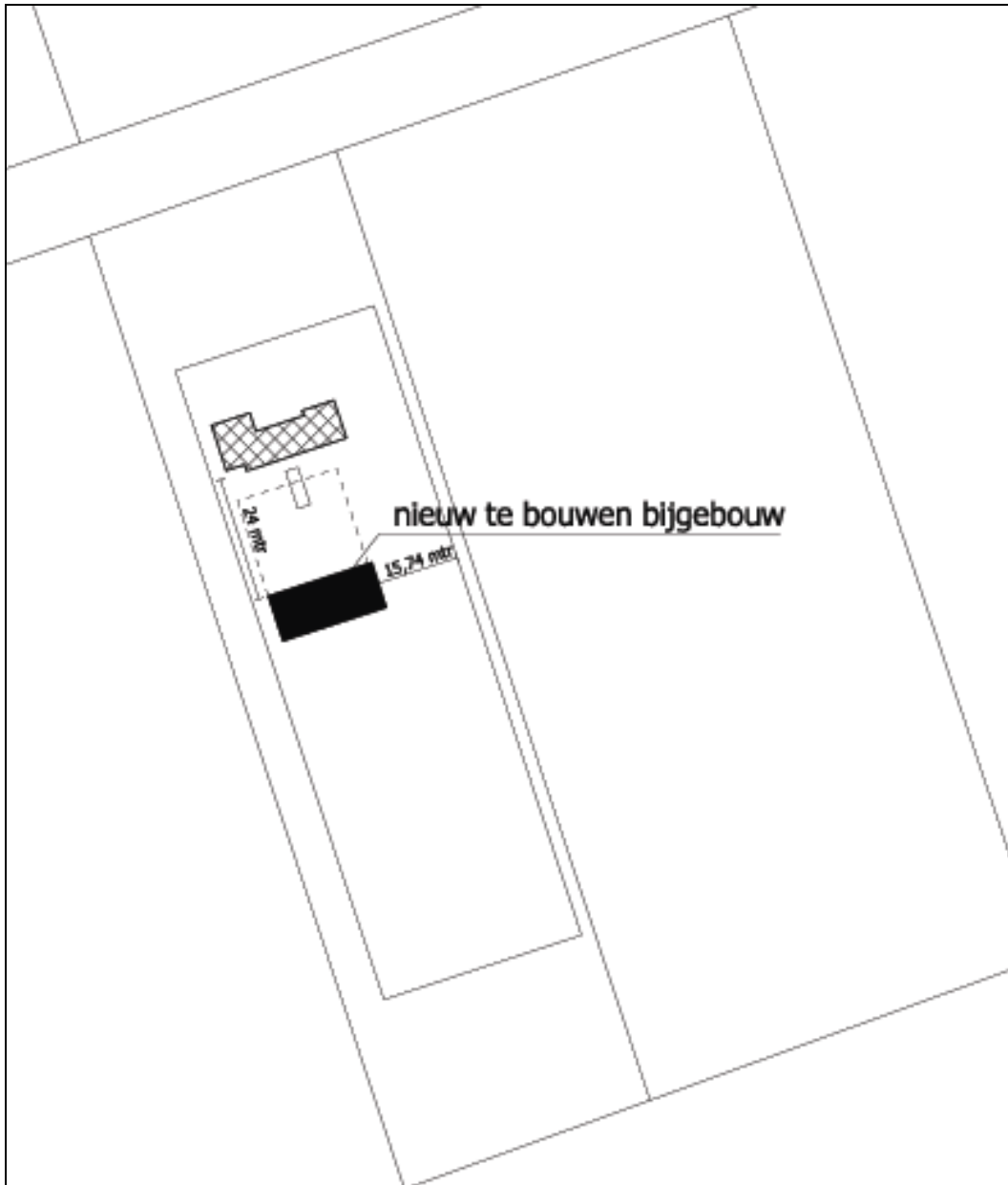
Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone

[3.33 33.3 Reconstructiewetzoneenwro-zone](#)

Uitsnede verbeelding

2.3 Toekomstige situatie

Het verzoek betreft geen wijziging van de bestaande situatie. Het huidige gebruik voor woondoeleinden wordt in de nieuwe situatie gecontinueerd. Het bijgebouw van 200 m² waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend wordt ten zuiden van de woning gebouwd. Door de wijziging van het bestemmingsplan, wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Op onderstaande situatietekening is de toekomstige situatie weergegeven.



Schets nieuwe situatie

2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In het vigerende bestemmingsplan is ten behoeve van burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarische bestemming te wijzigen in wonen. De voorwaarden voor deze wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in artikel 3.7.4 lid a tot en met q. Onderstaand wordt beargumenteerd dat de gewenste wijziging naar de bestemming woondoeleinden voor de locatie Sonniuswijk 21 voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Voorwaarde a: agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk

Zoals reeds eerder aangehaald heeft de familie Van den Nieuwenhof-Merks gebruik gemaakt van de BIV-regeling. Bedrijven komen voor deze regeling enkel in aanmerking als de locatie niet geschikt is voor agrarisch (her)gebruik. Deze ongeschiktheid komt voort uit de ligging in gebieden met extra zorg en aandacht voor natuur en landschap. De locatie aan de Sonniuswijk 21 is gedeeltelijk gelegen in extensiveringsgebied-natuur en gedeeltelijk in een zone van 250

meter om een gebied, dat in de Wet ammoniak en veehouderij is aangemerkt als zeer kwetsbaar. Ligging in deze gebieden brengt vergaande beperkingen met zich mee ten aanzien van agrarische bedrijfsontwikkeling. Hieruit blijkt dat hergebruik als agrarische bedrijfslocatie niet mogelijk is.

Voorwaarde b: de bestemmingswijziging vindt niet plaats in een gebied dat in het kader van de Reconstructiewet is aangemerkt als een landbouwontwikkelingsgebied

De locatie aan de Sonniuswijk 21 is in het kader van de Reconstructiewet grotendeels aangemerkt als verwevingsgebied en deels als extensiveringsgebied. De locatie is niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als een landbouwontwikkelingsgebied.

Voorwaarde c: de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (beide inclusief de inpandige stal/het inpandige deel) mag niet worden vergroot.

De voormalige bedrijfswoning zal niet worden vergroot.

Voorwaarde d: de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast.

De voormalige boerderij (bedrijfswoning) blijft gehandhaafd in de huidige verschijningsvorm. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn reeds gesaneerd.

Voorwaarde e: de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn reeds gesaneerd. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd. Er wordt in de nabijheid van de woning, op het voormalige agrarische erf, een bijgebouw van 200 m² gesitueerd.

Voorwaarde f: woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij als 'cultuurhistorische waarde' aangewezen cultuurhistorisch waardevolle panden of (woon)boerderijen.

De wijziging van het bestemmingsplan beoogt de omzetting van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er is geen sprake van woningsplitsing.

Voorwaarde g: bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst; de minimale inhoud van de beide gesplitste woningen dient 350 m³ te bedragen.

Niet van toepassing, er is geen sprake van woningsplitsing.

Voorwaarde h: de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m², vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden is niet toegestaan.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn volledig gesaneerd. Deze hadden een oppervlakte van 2.000 m². De berekening $80 + ((2.000 - 80) * 0,25)$ leidt tot een toegestane oppervlakte bijgebouw van 560 m². Conform de voorwaarde wordt de maximale oppervlakte bijgebouw op 200 m² gesteld. De omgevingsvergunning voor het bouwen van dit bijgebouw is reeds aangevraagd en verleend. Om de maximale oppervlakte planologisch te verankeren wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximale oppervlakte bijgebouw 200 m²' opgenomen.

Voorwaarde i: uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Er is sprake van een bestaande woning aan de Sonniuswijk 21, die al jarenlang wordt bewoond door familie Van den Nieuwenhof-Merks. Onderzoek naar de bodemkwaliteit is ter plaatse van het woonhuis, vanwege het continueren van bestaand gebruik, niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de gesloopte bedrijfsgebouwen is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het onderzoek is het vastleggen van de eindsituatie in verband met het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Dit om na te gaan of de voormalige varkensfokkerij de kwaliteit van de bodem nadelig heeft beïnvloed.

Aan de hand van het totaal aan resultaten kan worden geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteit (varkensfokkerij) de kwaliteit van de bodem niet nadelig heeft beïnvloed. Er bestaan uit oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen ten aanzien van het handhaven van de huidige situatie. De volledige rapportage van 15 juni 2011 met kenmerk 65253 is opgenomen in bijlage 1.

Voorwaarde j: voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.

Er is sprake van een bestaande woning aan de Sonniuswijk 21, die al jarenlang wordt bewoond door familie Van den Nieuwenhof-Merks. Een akoestisch onderzoek is vanwege het continueren van bestaand gebruik niet noodzakelijk.

Voorwaarde k: er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening.

De intensieve veehouderij ter plaatse is beëindigd. Dit betekent dat de odourunits die samenhangen met de bedrijfsvoering verdwijnen. De milieusituatie voor de omgeving ten aanzien van onder andere het aspect geur wordt derhalve aanzienlijk verbeterd. Daarnaast zijn voormalige agrarische bedrijfswoningen uitgezonderd als geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij. Enkel vaste afstanden dienen te worden aangehouden. De gewenste wijziging naar een woonbestemming levert derhalve geen beperkingen op voor omliggende agrarische bedrijven.

Voorwaarde l: de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering leidt tot een aanzienlijke afname van de verkeersbewegingen op de Sonniuswijk. Transportbewegingen met vrachtwagens en tractoren behoren tot het verleden. In de nieuwe situatie is enkele sprake van verkeer ten behoeve van de woonbestemming en beperken de verkeersbewegingen zich tot enkele personenauto's per dag. De bestaande inrit blijft als ontsluiting van het erf gehandhaafd.

Voorwaarde m: het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

De wijziging van de locatie Sonniuswijk 21 naar een woonbestemming levert geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Ten aanzien van het aspect geur wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning

uitgezonderd van toetsing als geurgevoelig object. Ten aanzien van andere aspecten (fijnstof, ammoniak, geluid) is het toetsingskader voor burgerwoningen en bedrijfswoningen gelijk.

Voorwaarde n: het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt door de beëindiging van de intensieve veehouderij verbeterd. De diverse emissies vinden immers niet langer plaats. De wijziging heeft geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Voorwaarde o: er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd.

De locatie is reeds voorzien van passende beplanting. Op de perceelsranden bevinden zich volwassen bomen, die aansluiten op de karakteristieke laanbeplanting van de Sonniuswijk. Hagen en struweel vormen een natuurlijke begrenzing van het perceel. Daarnaast is rondom de woning een siertuin aangelegd met diverse groene elementen. Mede met het oog op de aanzienlijke afname van bebouwing op de locatie, voldoet de bestaande situatie aan de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

Voorwaarde p: er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. De voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt voor woondoeleinden en er wordt een bijgebouw van 200 m² geplaatst. Binnen de nadere detaillering van de bestemming zijn geen waarden geformuleerd. De gewenste ontwikkeling zorgt niet voor een aantasting van de waarden die eventueel ter plaatse aanwezig zijn. De gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone-invliegfunnel’ en ‘vrijwaringszone-radar’ vormen evenmin een beperking, aangezien de gewijzigde bestemming niet de mogelijkheid biedt de gestelde maximale bouwhoogte van 160 meter, respectievelijk 45 meter te overschrijden.

Voorwaarde q: de regels van ‘Wonen’ worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

In de planregels van het wijzigingsplan ‘Sonniuswijk 21’ worden de regels van ‘Wonen’ zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing verklaard.

De conclusie luidt dat het initiatief voldoet aan alle voorwaarden die gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 3.7.4 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

3. Beleid

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid met een ruimtelijke component aan bod, dat van belang is voor het wijzigingsplan ‘Sonniuswijk 21’. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt de basis voor het landelijk (ruimtelijk) beleid. De nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De centrale doelstellingen zijn:

- Decentralisatie van het ruimtelijk beleid;
- Rijk beperkt zich tot brain-, main-, en greenports;
- Vereenvoudiging van het omgevingsrecht.

De rijksoverheid wil met de Structuurvisie zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen, waarmee het accent verschuift van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’. De ruimte hiervoor wil ze scheppen door uit te gaan van het principe ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Son en Breugel. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het relevante beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011.

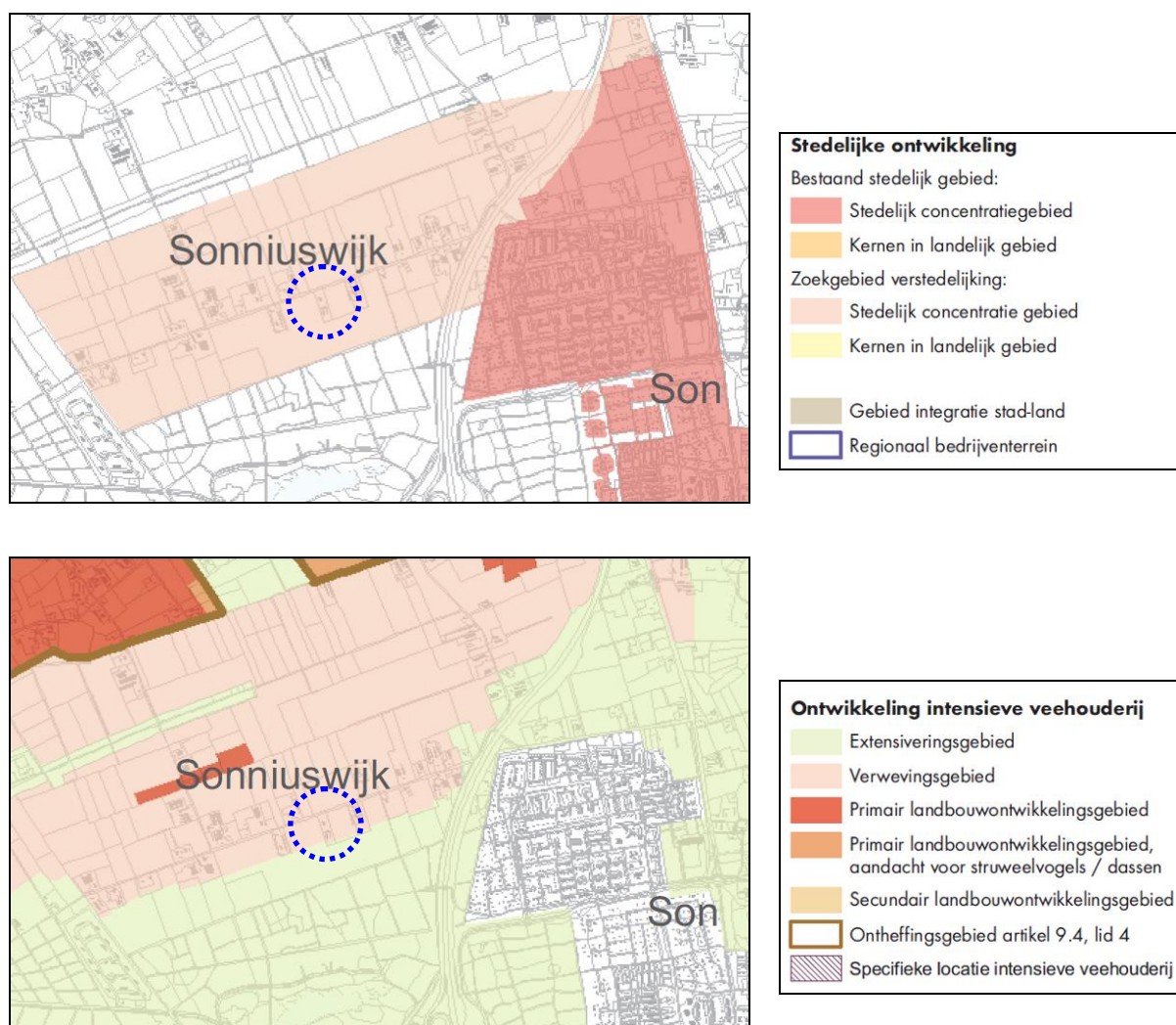
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

In de Verordening Ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 is op 17 december 2010 door GS vastgesteld en sinds 1 maart 2011 in deels gewijzigde vorm van kracht.

De Verordening Ruimte bevat een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe ‘zorgvuldig ruimtegebruik’.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een verantwoording met betrekking tot de aspecten bodem, waterhuishouding, aardkundige en cultuurhistorische waarden, ecologische en landschappelijke waarden, verkeer en de inpasbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving.

De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daarnaast een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezig of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden. De bedoelde verbetering kan mede betreffen het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.



Kaarten Verordening Ruimte

Op bovenstaand kaartmateriaal is weergegeven dat het plangebied wordt aangeduid als zoekgebied voor stedelijke concentratie en is gelegen in een verwevingsgebied en deels extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij. Het beëindigen van de intensieve veehouderij en het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming sluit hierbij aan.

Aan de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik wordt in het voorliggende geval voldaan. Er is sprake van een aanzienlijke afname van de bebouwde oppervlakte en de bebouwing

wordt in de nieuwe situatie geconcentreerd door de woning en het bijgebouw op relatief korte afstand van elkaar te situeren.

In hoofdstuk vier van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de aspecten bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt aanzienlijk verbeterd door het slopen van de varkensstallen en overige agrarische bedrijfsgebouwen. In de nieuwe situatie past de korrelgrootte van de woning en het bijgebouw beter bij omgeving, dan de bestaande varkensstallen. De totale bebouwde oppervlakte en inhoud neemt in de nieuwe situatie aanzienlijk af.

Door het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is sprake van een aanzienlijke vermindering van emissies van ammoniak, geur en fijnstof, waardoor de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu ter plaatse verbetert. Daarnaast zorgt de afname van de ammoniakemissie voor een depositieafname op de diverse natuurgebieden in de omgeving.

De locatie is voorzien van passende beplanting. Op de perceelsranden bevinden zich volwassen bomen, die aansluiten op de karakteristieke laanbeplanting van de Sonniuswijk. Hagen en struweel vormen een natuurlijke begrenzing van het perceel. Daarnaast is rondom de woning een siertuin aangelegd met diverse groene elementen. Mede met het oog op de afname van bebouwing op de locatie door het slopen van de varkensstallen en overige bedrijfsgebouwen, voldoet de bestaande situatie aan de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologische beleid van gemeente Son en Breugel is neergelegd in de toekomstvisie Son en Breugel 2005-2030 en het groenbeleidsplan, die mede de bouwstenen vormen voor het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Toekomstvisie Son en Breugel 2005-2030

De toekomstvisie beschrijft hoe de gemeente zich op de lange termijn zou moeten ontwikkelen. Dit gebeurt aan de hand van vijf kernthema's: sociale samenhang en voorzieningen, economie, natuur en landschap, verkeer en ruimtelijke ontwikkeling.

Het groene dorps karakter in een dynamische regio staat centraal. Versterking van de kwaliteit van de natuur en het landschap spelen een belangrijke rol bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen.

Groenbeleidsplan

De gemeente Son en Breugel is een groene gemeente en wil zich dan ook als zodanig profileren. Het uiterlijk van de gemeente wordt sterk bepaald door een ligging in een groene omgeving. Om het groene karakter te behouden en op sommige plaatsen te versterken, is een gestructureerd beheer en onderhoud van de openbare voorzieningen onontbeerlijk. Het groenbeleidsplan uit 2004 bevat een lange termijn planning waarin de gewenste kwaliteit van de groenvoorzieningen zijn vastgelegd. De beplantingen buiten de bebouwde kom zullen (matig) extensief beheerd worden. Hierdoor krijgt het een natuurlijk groen aanzien en worden de natuurwaarden vergroot.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied (2011) en heeft een agrarische bestemming. In hoofdstuk twee van deze toelichting is een uitgebreidere omschrijving van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Het initiatief past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders op 4 november 2011 een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming aan de Sonniuswijk 21. In het schrijven van 4 november 2011 geeft het college aan medewerking te willen verlenen en worden enkele randvoorwaarden gesteld. Deze zijn door de initiatiefnemer meegenomen in de uiteindelijke planvorming.

4. Verantwoording

De voor het initiatief planologisch relevante aspecten worden in dit hoofdstuk puntsgewijs geanalyseerd. Het betreft de aspecten flora en fauna, archeologie, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen en verkeer en parkeren.

4.1 Flora en fauna

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het grootste deel zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Gemeenten wordt verzocht om de EHS in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Het plangebied aan de Sonniuswijk is niet gelegen in de EHS en valt niet onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn reeds gesloopt. Het intensieve historische gebruik van de locatie en de recente sloopactiviteiten maken de aanwezigheid van beschermde plantensoorten, diersoorten en vogels niet waarschijnlijk. Daarnaast zijn in de directe omgeving voldoende vergelijkbare percelen aanwezig, die voor eventueel aanwezige dieren een alternatieve rust- of verblijfplaats vormen.

Op basis van een visuele waarneming ter plaatse door Mureau Advies op 14 februari 2012 zijn er geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn.

Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Voor de meer algemene soorten die tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen (konijn, mol, huisspitsmuis) maar gezien de aard en ligging van de locatie in de nabije toekomst wel voor zouden kunnen komen, bestaat een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing. Het voorliggende initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect natuur en landschap en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

Het initiatief kan door het beëindigen van de intensieve agrarische bedrijfsvoering en het opnieuw inrichten van het voormalige agrarische erf op termijn een positieve invloed hebben op het aspect flora en fauna.

4.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel dient bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan het aspect archeologie mee te wegen. Op 22 april 2009 is het gemeentelijk beleid voor archeologie vastgesteld, zoals dat is opgenomen in het rapport ‘Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel’.

De archeologische beleidskaart geeft aan voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Son en Breugel, zonder archeologisch inhoudelijke informatie. De locatie Sonniuswijk 21 en omgeving is aangeduid als een gebied met een lage verwachtingswaarde. In gebieden met een lage archeologische verwachting gelden in Son en Breugel geen archeologische voorschriften. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is voor de omgeving van het plangebied dan ook geen dubbelbestemming ‘Waarde-archeologie’ opgenomen.

Daarnaast maken bodemverstoringen uit het verleden de kans op archeologische resten erg klein. Tijdens de bouw en sloop van de varkensstallen met ondergrondse mestkelders en het egaliseren van het terrein is de grond binnen het volledige plangebied geroerd.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor het plangebied wordt op basis van het bovenstaande niet noodzakelijk geacht.

4.3 Bodemkwaliteit

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de gemeente geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht.

De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Sonniuswijk 21 wordt al jarenlang door de initiatiefnemer bewoond. De bestaande situatie wordt gecontinueerd, zodat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de bestaande woning niet nodig wordt geacht. Aangezien het bijgebouw niet meer dan 2 uur per dag gebruikt wordt voor het verblijf van mensen, is een verkennend bodemonderzoek voor de bouw ervan niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de gesloopte bedrijfsgebouwen is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het onderzoek is het vastleggen van de eindsituatie in verband met het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Dit om na te gaan of de voormalige varkensfokkerij de kwaliteit van de bodem nadelig heeft beïnvloed.

Aan de hand van het totaal aan resultaten kan worden geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteit (varkensfokkerij) de kwaliteit van de bodem niet nadelig heeft beïnvloed. Er bestaan uit oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen ten aanzien van het handhaven van de huidige

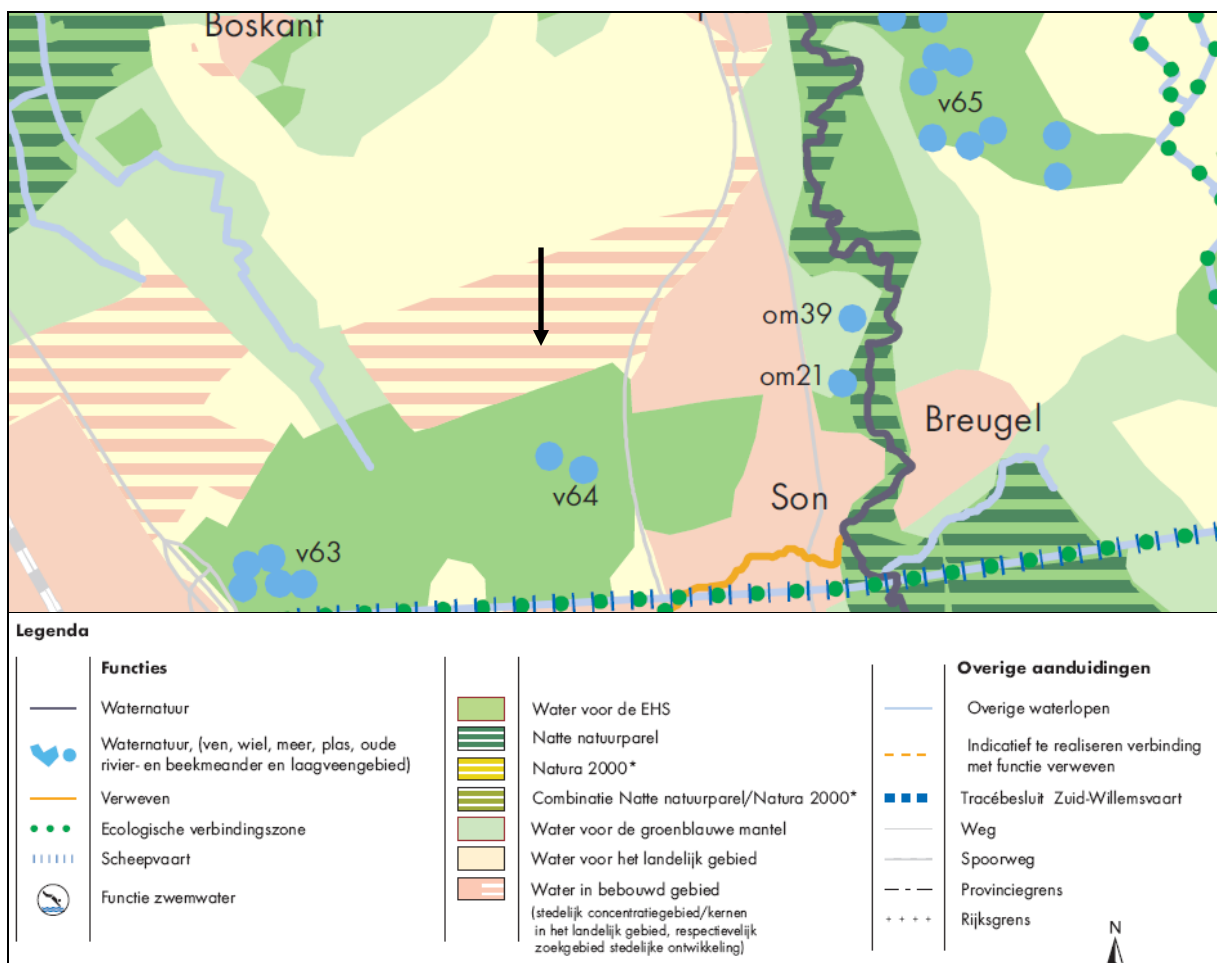
situatie. De volledige rapportage van 15 juni 2011 met kenmerk 65253 is opgenomen in bijlage 1.

4.4 Waterparagraaf

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De locatie aan de Sonniuswijk ligt in het beheersgebied van waterschap De Dommel. Op basis van de gegevens in deze toelichting zal het waterschap de watertoets uitvoeren.

Beleid

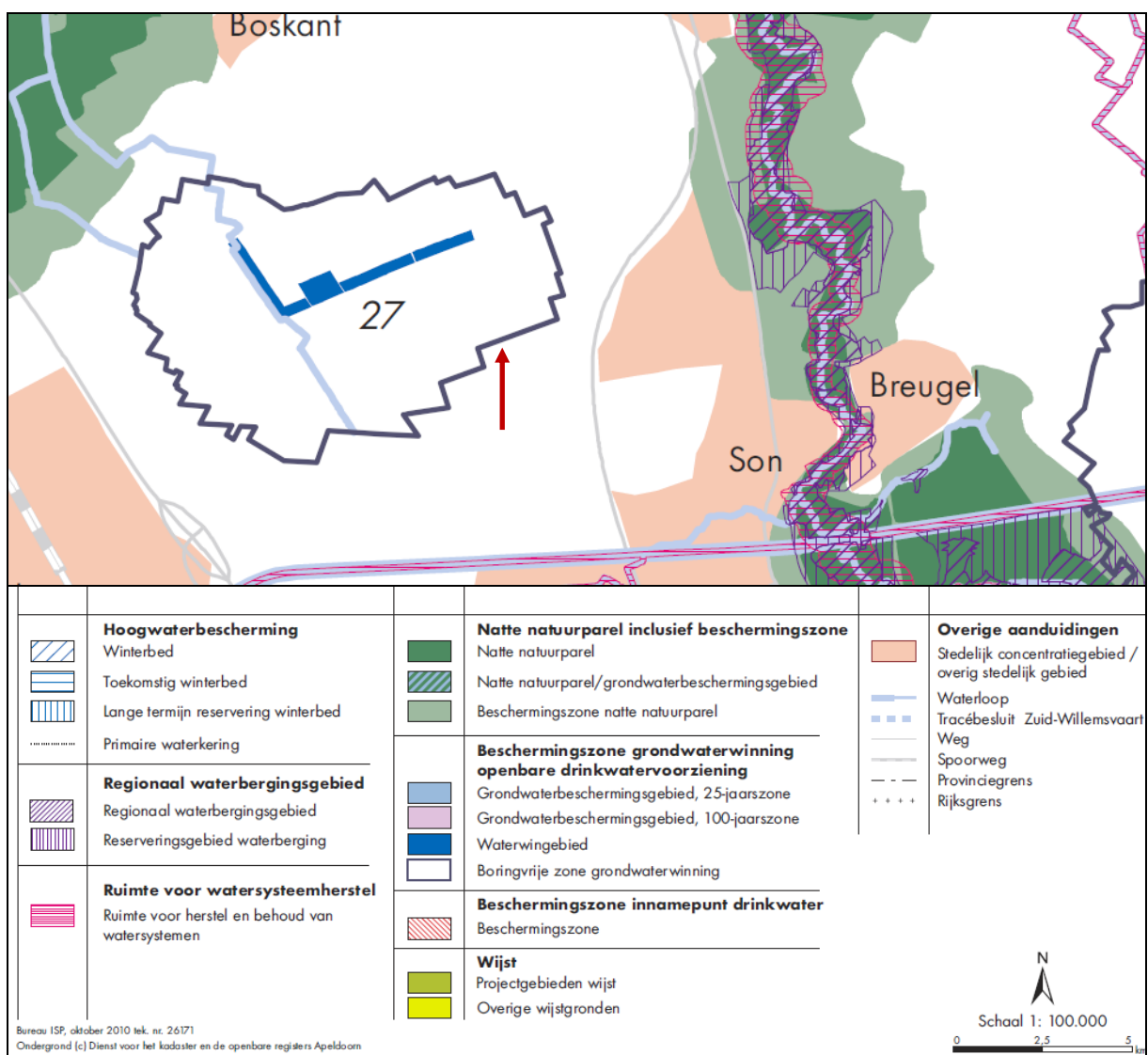
In de provinciale Structuurvisie wordt een indeling gemaakt in de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, het stedelijk gebied en de infrastructuur. Het aspect water is verder uitgewerkt in het Provinciaal Waterplan. In de Verordening Ruimte is het beleid opgenomen voor specifieke doelstellingen, zoals regionale waterbergingsgebieden, waterwingebieden en primaire waterkeringen.



Plankaart 1: Waterhuishoudkundige functies

Het Provinciaal Waterplan (PWP) bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een zesjarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen van de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In het PWP wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waarvoor algemene doelstellingen gelden en gebieden met specifieke doelstellingen. Deze gebieden zijn op bovenstaande uitsnede uit plankaart 1 weergegeven. De ruimtelijke begrenzing van een deel van deze functies (onder andere voor de EHS, het landelijk gebied en het stedelijk gebied) is ontleend aan de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010). De omgeving van Sonniuswijk 21 heeft de aanduiding ‘water in bebouwd gebied’. Er vloeien uit het PWP geen specifieke doelstellingen voort.



Plankaart 2: Structuurvisie Water

Op grond van de Waterwet fungeert het PWP tevens als structuurvisie. Hieraan wordt invulling gegeven door in het plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen, waarvoor de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt deze te verankeren in bestemmingsplannen. Het betreft gebieden voor hoogwaterbescherming, regionale waterbergingsgebieden, ruimte voor watersysteemherstel, natte natuurplek inclusief beschermingszone, beschermingszones voor grondwaterwinning voor de openbare drinkwatervoorziening, beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Plankaart 2 van het PWP geeft weer dat deze aanduidingen niet van toepassing zijn op de omgeving van Sonniuswijk 21. De locatie is net buiten de grens van de beschermingszone voor grondwaterwinning ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Plangebied: bestaande en nieuwe situatie

Het beëindigen van de intensieve veehouderij gaat gepaard met het slopen van de bedrijfsgebouwen en verwijderen van de aanwezige erfverhardingen. De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.000 m². De erfverhardingen hebben een oppervlakte van circa 800 m². De totale verharde oppervlakte, exclusief de woning, bedraagt circa 2.800 m².

Voor het hemelwater dat valt op de bestaande verharde oppervlakte zijn momenteel geen bijzondere maatregelen getroffen. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen vloeit af naar het omliggende terrein en infiltreert daar grotendeels op natuurlijke wijze. Daarnaast kan onder bepaalde omstandigheden sprake zijn van afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater.

Het initiatief betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Het bijgebouw bij de woning heeft een oppervlakte van 200 m² en de resterende erfverhardingen hebben een oppervlakte van circa 500 m². Door de voorgenomen ontwikkeling neemt de verharde oppervlakte in het plangebied af met circa 2.100 m².

De afstroming van hemelwater van verhard oppervlak neemt in vergelijking met de bestaande situatie niet toe. Er is sprake van een aanzienlijke afname van de verharde oppervlakte. Evenals in de huidige situatie, zal in de nieuwe situatie het overgrote deel van het hemelwater infiltreren in het omliggende terrein. Het initiatief voldoet aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Afvalwater

Het afvalwater van de woning wordt in overeenstemming met de bestaande situatie geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel. In vergelijking met een reguliere agrarische bedrijfsvoering is sprake van een aanzienlijke afname van de hoeveelheid afvalwater. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Materiaalgebruik

Bij de bouw van het bijgebouw zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende

dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Uit de voorliggende analyse blijkt dat de waterhuishoudkundige aspecten geen belemmeringen opwerpen voor de realisatie van het project. Het initiatief heeft door het beëindigen van de intensieve veehouderij en de sloop van de bedrijfsgebouwen een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg. Het voornemen is niet in strijd met het beleid van waterschap De Dommel.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de ‘Wet luchtkwaliteit’ en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 3% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de 3% grens overschreden wordt bij woningbouwprojecten met 1.500 woningen of meer (bij minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling betreft een bestaande woning en een nieuw bijgebouw en draagt gezien het kleinschalig karakter ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Akoestiek

De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Sonniuswijk 21 wordt al jarenlang door de initiatiefnemer bewoond. De bestaande situatie wordt gecontinueerd, zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig wordt geacht.

Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen op de Sonniuswijk door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering aanzienlijk afnemen. De aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens die de agrarische bedrijfsvoering met zich meebrengt behoren tot het verleden. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt tot het normale verkeer van een gezin.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

De omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is met het beëindigen van de intensieve veehouderij ingetrokken. Het woon- en leefmilieu van de omgeving is hierdoor blijvend verbeterd. De diverse emissies en mogelijk hiermee samenhangende overlast zijn immers verdwenen.

Het initiatief betreft de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Sonniuswijk 21. Er is geen sprake van een verkleining van de afstand tussen omliggende veehouderijen en de woning. De wijziging naar een woonbestemming leidt niet tot extra belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Ten aanzien van het aspect geur wordt de voormalige bedrijfswoning uitgezonderd van toetsing als geurgevoelig object. Ten aanzien van de aspecten fijn stof, ammoniak en geluid is het toetsingskader voor burgerwoningen en bedrijfswoningen gelijk. De woning zal bij de toetsing van toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning van omliggende veehouderijen dezelfde bescherming krijgen als een agrarische bedrijfswoning en daardoor geen belemmering vormen voor de eventuele bedrijfsontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Uit de risicokaart van provincie Noord-Brabant blijkt dat ook in de directe omgeving geen inrichtingen gelegen zijn waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van

toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.9 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Een en ander is bevestigd door de initiatiefnemer die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte is. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Sonniuswijk. Deze geasfalteerde weg verbindt de kern Son met het ten westen gelegen buitengebied. Vanuit Son is rijksweg A50 (Eindhoven-Emmeloord) goed bereikbaar.

Het initiatief leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen op de Sonniuswijk. Transportbewegingen met vrachtwagens en tractoren behoren door de beëindiging van het agrarisch bedrijf tot het verleden. In de nieuwe situatie is enkele sprake van verkeer ten behoeve van de woonbestemming en beperken de verkeersbewegingen zich tot enkele personenauto's per dag. De bestaande inrit blijft als ontsluiting van het erf gehandhaafd.

Het perceel biedt ruim voldoende gelegenheid voor parkeren op eigen terrein, zowel voor eigen auto's als voor bezoekers. Hiervoor worden naast de woning enkele parkeerplaatsen aangelegd. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden dat parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein en de ontsluiting voor het autoverkeer plaatsvindt via de bestaande wegen.

5. Juridische planopzet

5.1 Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan Sonniuswijk 21 heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het wijzigingsplan sluit aan bij het moederplan bestemmingsplan Buitengebied. Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in het moederplan in artikel 3.7.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Het wijzigingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd conserverend plan. In een dergelijk plan ligt het accent vooral op het planologisch vastleggen van de bestaande situatie. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het wijzigingsplan Sonniuswijk 21 bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het wijzigingsplan Sonniuswijk 21 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2008.

5.2 Toelichting op planregels en verbeelding

De regels van het wijzigingsplan Sonniuswijk 21 zijn gebaseerd op de inhoud van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2011.

Op de verbeelding wordt de enkelbestemming ‘agrarisch’ voor het noordelijk deel van het plangebied gewijzigd in ‘wonen’. De functieaanduiding IV wordt verwijderd. Het bestemmingsvlak ‘wonen’ krijgt de aanduiding ‘maximale oppervlakte bijgebouw 200 m²’. Het zuidelijke deel van het plangebied krijgt de bestemming ‘agrarisch’.

De gebiedsaanduidingen ‘luchtverkeerzone-invliegfunnel’ en ‘vrijwaringszone-radar’, ‘reconstructiewetzone-verwevingsgebied’ en ‘reconstructiewetzone-extensiveringsgebied natuur’ worden conform het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied gehandhaafd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld wijzigingsplan. De initiatiefnemer heeft de omwonenden informeel geïnformeerd. Een openbare informatiebijeenkomst wordt voor het relatief kleinschalige initiatief niet noodzakelijk geacht.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro is het plan toegezonden aan de overleginstanties. Vervolgens is het ontwerpwijzigingsplan voor inspraak ter inzage gelegd worden. Betrokkenen en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op de inhoud van het ontwerp.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen. Het wijzigingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vastgesteld.

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het wijzigingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het wijzigingsplan Sonniuswijk 21 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouw mogelijkheden zijn concreet in de regels van het wijzigingsplan weergegeven.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Gemeente Son en Breugel zal met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst sluiten, waarin wordt opgenomen dat alle kosten van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen. Daarnaast wordt onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Son en Breugel op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Voor de gemeente wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit financieel oogpunt verantwoord.

Bijlage 1: Rapport verkennend bodemonderzoek