

**Bestemmingsplan**  
**Son Zuid; De Bontstraat –**  
**Kanaaldijk Noord**  
Gemeente Son en Breugel





# Bestemmingsplan

## Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord

Gemeente Son en Breugel

### Toelichting

Bijlagen

### Regels

### Verbeelding

Schaal 1:1000

### Vastgesteld

28 juni 2018

### Projectgegevens

TOE02-0253868-01B

REG02-0253868-01B

TEK02-0253868-01B

### Identificatienummer

NL.IMRO.0848.BP105SONZUID-VA01

Datum vrijgave

15-06-2018

Opsteller(s)

RD, Adv

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

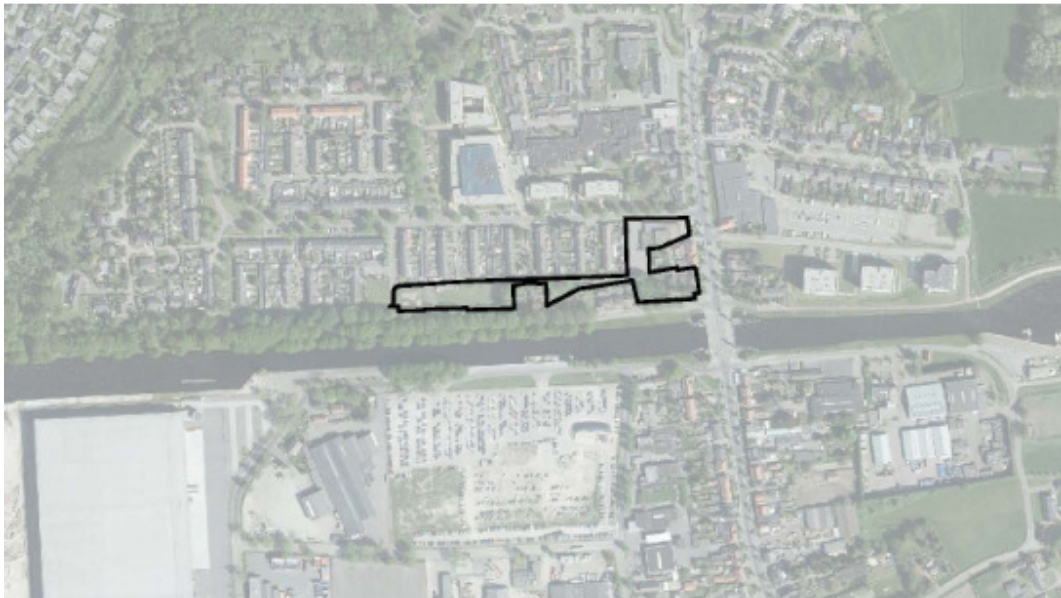




# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Conclusie	20
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>	<b>21</b>
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	23
4.3	Bedrijven en milieuzonering	25
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Kabels en leidingen	29
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Natuur	30
4.8	Water	33
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.10	Besluit milieueffectrapportage	41
<b>5</b>	<b>Financiële haalbaarheid</b>	<b>45</b>
5.1	Uitvoerbaarheid	45
5.2	Kostenverhaal	45
<b>6</b>	<b>Het bestemmingsplan</b>	<b>47</b>
6.1	Het juridisch plan	47
6.2	Opzet van de regels	47
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	48
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>51</b>
<b>Bijlagen</b>		
Bijlage 1:	Quickscan natuurwetgeving, Faunaconsult, 03 april 2017	
Bijlage 2:	Historisch vooronderzoek bodem, Antea Group, 07 juli 2017	
Bijlage 3:	Aanvullend vleermuis- en huismusonderzoek, Faunaconsult, 21 september 2017	
Bijlage 4:	Overzicht toename verharding	

- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek, Antea Group, 25 september 2017
- Bijlage 6: Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Antea Group, 13 oktober 2017
- Bijlage 7: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Antea Group, 12 december 2017
- Bijlage 8: Memo invulling wateropgave, Grasveld civiele techniek, 05 februari 2018
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 08 februari 2018
- Bijlage 10: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 11: Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord'
- Bijlage 12: Bezonningsstudie voormalige Aldi-locatie & Kanaalzone te Son
- Bijlage 13: Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan



*Ligging locatie De Bontstraat – Kanaaldijk Noord, Son en Breugel*

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek van de Nieuwstraat en de De Bontstraat staat al langer een bedrijfspand. Het bedrijfspand is binnen Son en Breugel bekend als de voormalige 'Aldi-locatie'. Bij de ombouw van de Nieuwstraat en de herontwikkeling van het 17 Septemberplein, Heistraat en omgeving is het bedrijf verhuist naar een nieuw pand aan de Heistraat. De huidige eigenaar van het voormalige bedrijfspand en de gemeente zijn in het kader van deze verhuizing overeengekomen dat ter plaatse na sloop van het pand woningbouw aan de orde is. Naast de herontwikkeling van deze locatie tot woningbouw zijn tevens afspraken gemaakt over de realisatie van woningen op een strook langs het Wilhelminakanaal en op de hoek Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord waar een bestaande pand (eigendom initiatiefnemer) wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.

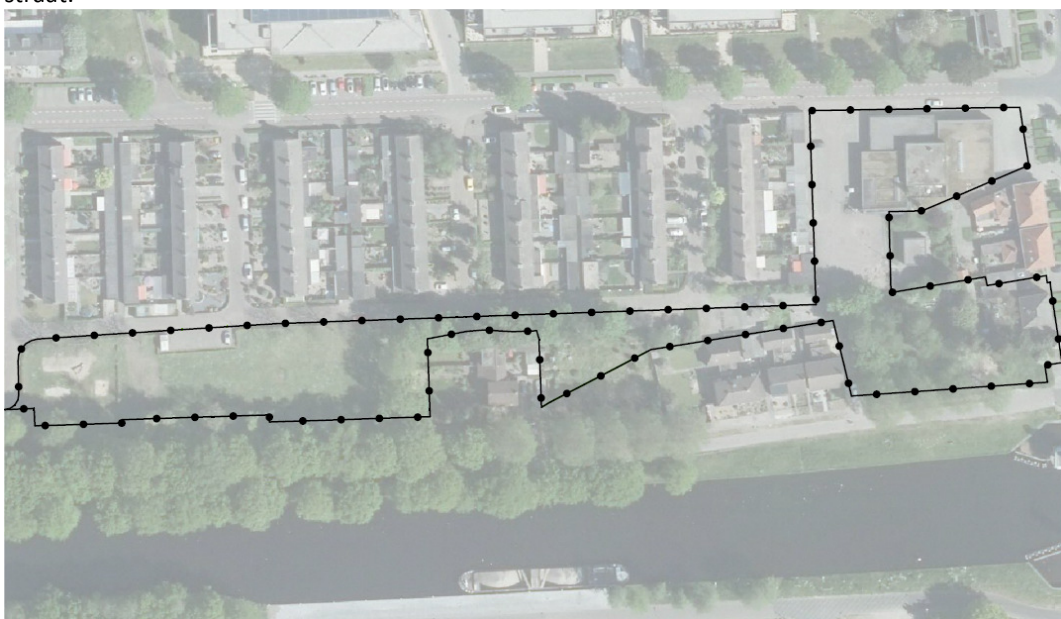
De initiatiefnemer heeft overeenstemming bereikt met de gemeente Son en Breugel voor de herontwikkeling van het plangebied. De herontwikkeling betreft de ontwikkeling van in totaal acht twee-onder-een-kapwoningen (in een strook langs het Wilhelminakanaal), 10 grondgebonden rijwoningen (aan de De Bontstraat) en 21 appartementen op de hoek Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Son Zuid'. Ter plaatse vigeren diverse bestemmingen. De gewenste ontwikkeling van het plangebied is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Het voorliggend bestemmingsplan betreft de noodzakelijke bestemmingswijziging van het plangebied.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het voormalige Aldi-terrein op de hoek van de Nieuwstraat en de De Bontstraat, de gronden langs het Wilhelminakanaal en het perceel Nieuwstraat 98. De overige bestaande woningen blijven behouden.

Het gebied wordt globaal begrensd door de Nieuwstraat in het oosten en het Wilhelminakanaal in het zuiden. De westelijke grens bestaat uit de Begoniastraat en de bosschage ten zuiden hiervan. De noordelijke rand van het plangebied wordt deels begrensd door de Begoniastraat en de De Bontstraat.



Begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Son Zuid'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel op 10 maart 2010 en is op 10 juni 2010 onherroepelijk geworden. Daarnaast is door de gemeenteraad op 31 oktober 2013 een (para-plu)bestemmingsplan 'Evenementen' vastgesteld met regels omtrent evenementen.

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Bos' en 'Verkeer'. Daarnaast is op het oostelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' opgenomen en op het westelijke deel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

Binnen het plangebied is in de vigerende situatie op drie plaatsen gestapelde woningbouw mogelijk. Namelijk op de hoek van Nieuwstraat en de De Bontstraat en langs het kanaal aan de Kanaaldijk Noord. Alhoewel deze bebouwing nooit gerealiseerd is, is er sprake van een vigerend recht.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Son Zuid' met zwart omlind de ligging van het plangebied

### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
2. regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
3. een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot komen in hoofdstuk 7 de procedures aan bod.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied kan opgeknipt worden in twee delen, namelijk een noordelijk deel en zuidelijk deel. Het noordelijk deel heeft betrekking op de voormalige Aldi-locatie op de hoek van de Nieuwstraat en de De Bontstraat. Het pand, gebouwd in 1968, heeft jarenlang dienstgedaan als supermarkt. Na het vertrek van de keten heeft het pand nog diverse andere invullingen gekend.

In de loop der jaren is, mede door het gebrek aan onderhoud, het pand lichtelijk in verval geraakt. Het gebouw wordt gekenmerkt door een relatief lage bouwhoogte (één laags), met uitzondering van het middengedeelte, waar sprake is van een verhoging.



*Bedrijfspand op de hoek Nieuwstraat/ De Bontstraat (bron: Globespotter)*

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is wezenlijk verschillend van het noordelijke gedeelte. Het plangebied grenst tegen het Wilhelminakanaal aan en kent een groene uitstraling, in tegendeel tot het noordelijke deel dat een stenige uitstraling kent. Op de hoek van de Nieuwstraat en de Kanaaldijk Noord is het perceel Nieuwstraat 98 gelegen. Dit perceel met daarop een vrijstaande woning maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Verder bestaat het plangebied uit de zone langs het kanaal, met uitzondering van de bestaande woningen. De zone wordt gekenmerkt door een opgaand groen en een fietspad met aan weerszijde bomen.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via zowel de De Bontstraat als de Nieuwstraat. De Nieuwstraat kan als hoofdontsluiting gekenmerkt worden, aangezien deze straat de noord-zuid verbinding van Son en Breugel vormt. De voorzieningen van Son en Breugel bevinden zich ook aan deze straat. Zowel Eindhoven als de A50 zijn via deze route goed bereikbaar.

Hierna volgen enkele foto's die de huidige situatie van het plangebied laten zien.



*Kanaaldijk Noord/ Nieuwstraat met op de voorgrond het perceel Nieuwstraat 98*



*Achterzijde bedrijfspand gezien van het parkeerplein*

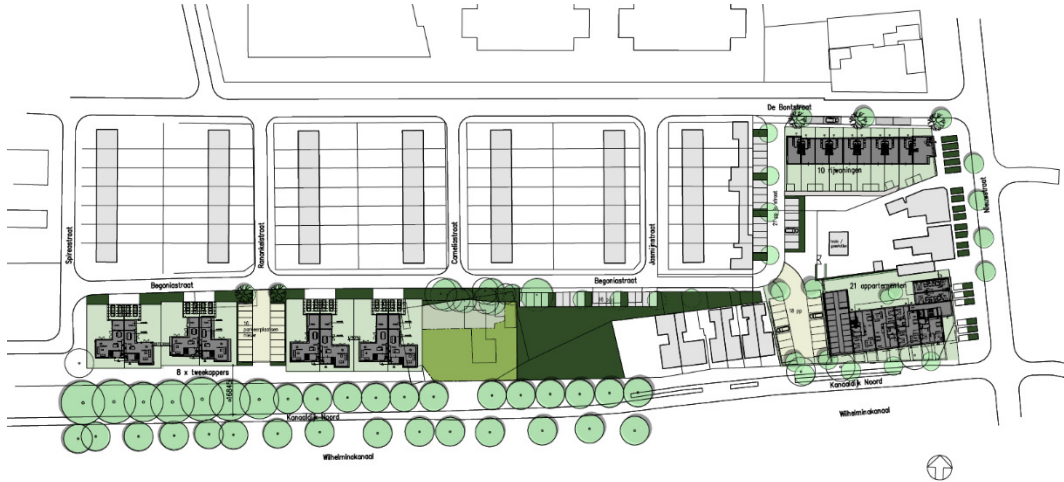


*Begoniastraat met rechts het plangebied*



## 2.2 Toekomstige situatie

Op de gronden van het plangebied zijn 39 wooneenheden gepland, namelijk 10 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 21 appartementen. De rijwoningen worden gesitueerd op de hoek van de Nieuwstraat en de De Bontstraat. De appartementen worden gerealiseerd op de hoek Kanaaldijk Noord – Nieuwstraat. De acht twee-onder-een-kapwoningen worden opgericht ten westen van de bestaande woningen Begoniastraat 2 en Kanaaldijk Noord 18.



Situatietekening



Impressie bouwplan appartementen



Impressie bouwplan twee-onder-een-kapwoningen



*Impressie bouwplan rijwoningen*

### 2.2.1 Ruimtelijk en functioneel

Gezien de ligging van het gebied in de directe nabijheid van het centrum van Son en Breugel, ligt het voor de hand de voormalige Aldi-locatie te herontwikkelen tot woongebied. Ook de ontwikkeling van de zone langs het Wilhelminakanaal is, gezien de recente ontwikkelingen langs het kanaal, een voor de hand liggende keuze. Mede gelet op de gerealiseerde appartementsgebouwen aan de andere zijde van de Nieuwstraat, is de keuze voor het oprichten van een appartementencomplex in het plangebied, een ruimtelijk aanvaardbare keuze. Door op het westelijke deel van het plangebied twee-onder-een-kapwoningen te realiseren wordt een duidelijke overgang tussen stedelijk en niet stedelijk gecreëerd. Met de herontwikkeling van het bedrijfspand tot rijwoningen wordt aangesloten op de directe omgeving van het plangebied.

### 2.2.2 Bebouwingsstructuur

Het plangebied vormt de afronding van de randzone van het woongebied van Son en Breugel. Voorzien is in een appartementencomplex op de hoek van de Nieuwstraat en de Kanaaldijk Noord. Het appartementencomplex vormt de overgang tussen de hoogbouw, in de vorm van vier appartementencomplexen, aan de oostzijde van de Nieuwstraat en de bebouwing in en om het plangebied. Het appartementencomplex is, net als de acht twee-onder-een-kapwoningen, georiënteerd op het Wilhelminakanaal. De rijwoningen sluiten aan op de structuur van de naastgelegen straten.

### 2.2.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande Begoniastraat, die, samenhangend met deze gebiedsontwikkeling, wordt doorgetrokken met een nieuw weggedeelte dat aansluit op de De Bontstraat. Deze straat sluit weer aan op de Nieuwstraat. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer van en naar de nieuwbouw te verwerken. De wegen hebben een 30 km/h regime en zijn overeenkomstig ingericht. De Kanaaldijk Noord, langs het Wilhelminakanaal, behoudt de (recreatieve) functie als (brom)fietspad.

#### Verkeerstoename

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van 39 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het betreft 21 koopwoningen (appartementen), 8 twee-onder-een-kapwoningen (koop) en 10 rijwoningen (koop). Deze woningen genereren, gebruik makend van de gegevens van het CROW, met betrekking tot de hiervoor genoemde woningcategorieën en indeling van de gemeente Son en Breugel op basis van de CBS-indeling in weinig stedelijk gebied, een verkeersgeneratie tussen 246 en 278 (worst case) motorvoertuigen per etmaal.

In de voormalige situatie was sprake van een (discount)supermarkt (ca 900 m<sup>2</sup>) en een vrijstaande (koop)woning. Deze functies genereren, gebruik makend van de gegevens van het CROW, met be-

trekking tot de hiervoor genoemde woningcategorieën en indeling van de gemeente Son en Breugel op basis van de CBS-indeling in weinig stedelijk gebied, een verkeersgeneratie tussen minimaal 115 en maximaal 151 motorvoertuigen per 100 m<sup>2</sup>. In totaal was sprake van respectievelijk minimaal 1035 tot maximaal 1359 verkeersbewegingen per etmaal.

Er is in de toekomstige situatie dan ook sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

### Ontsluiting

In de huidige situatie ontsluit de woonwinkel op de De Bontstraat. In de toekomstige situatie ontsluiten de woningen ook op de De Bontstraat. De bestaande woning Nieuwstraat 98 wordt ontsloten op de Nieuwstraat, maar wordt gesloopt. De appartementen krijgen geen ontsluiting op de Nieuwstraat. De ontsluiting zal in de toekomstige situatie plaatsvinden via of het bestaande deel van de Begoniastraat en haaks daarop staande wegen, of via het nieuwe deel (verlenging) van de Begoniastraat met een nieuwe aansluiting op de De Bontstraat.

Het verlengde deel van de Begoniastraat heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar de nieuwbouw te verwerken. De nieuwe infrastructuur zorgt er bovendien voor dat de smalle straten (zoals Jasmijnstraat) niet extra hoeven te worden belast door de nieuwbouw.

Door de ontwikkeling worden geen problemen met betrekking tot de verkeerstoename verwacht. De huidige straten kennen een beperkte capaciteit motorvoertuigen. Om die reden wordt de Begoniastraat verlengd met een nieuw wegdeel dat aansluit op de De Bontstraat. Met dit extra wegdeel en nieuwe aansluiting is met de nieuwe ontwikkeling sprake van een goede ontsluitingsstructuur.

### Parkeren

De ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan beschrijft betreft een woningbouwlocatie van 10 rijwoningen, 8 tweekappers en 21 appartementen. De gemeente Son en Breugel heeft een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'. Het plangebied bevindt zich aan de rand van het woongebied en behoort tot 'rest bebouwde kom'.

Bij de berekening van de totale parkeerbehoefte wordt er uitgegaan van een minimaal parkeercijfer en dat het koopwoningen in de middenklasse betreft (gemiddelde van goedkoop, midden en duur). De parkeernormen komen van de kennismodule 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW. Deze parkeercijfers zijn inclusief het aandeel bezoekersparkeren.

	Aantal woningen	Parkeernorm (min.)	Parkeerbehoefte
Twee-onder-een-kap	8	2	16
Rij/hoekwoning	10	1,6	16
Appartementen	21	1,5	31,5 > 32
		<b>Totale parkeerbehoefte</b>	<b>63,5 &gt; 64</b>

### Bestaande parkeersituatie

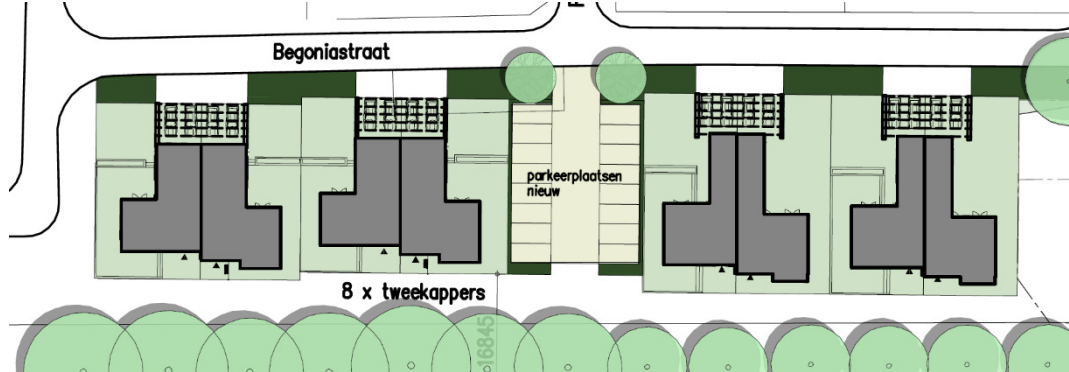
In de bestaande situatie zijn in het plangebied reeds diverse parkeervoorzieningen aanwezig. Langs de De Bontstraat is een parkeerstrook ten behoeve van 6 woningen aanwezig. Op het plein achter het bedrijfspand is een parkeerplein aanwezig. Dit parkeerterrein wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijfspand. Verder zijn er nog 7 parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Begoniastraat aanwezig en 11 parkeerplaatsen aan de westzijde van de Begoniastraat. Op het perceel Nieuwstraat 98 is ruimte om 2 auto's te parkeren.

### Nieuwe parkeersituatie

In de nieuwe situatie is er sprake van een gewijzigde situatie. De woning Nieuwstraat 98 en de woonwinkel zijn dan geamoveerd. Hiervoor in de plaats komen 8 twee-onder-een-kapwoningen, 10 rijwoningen en 21 appartementen. Hierna wordt beschreven hoe in de toekomstige situatie wordt omgegaan met parkeren.

### Twee-onder-een kapwoningen

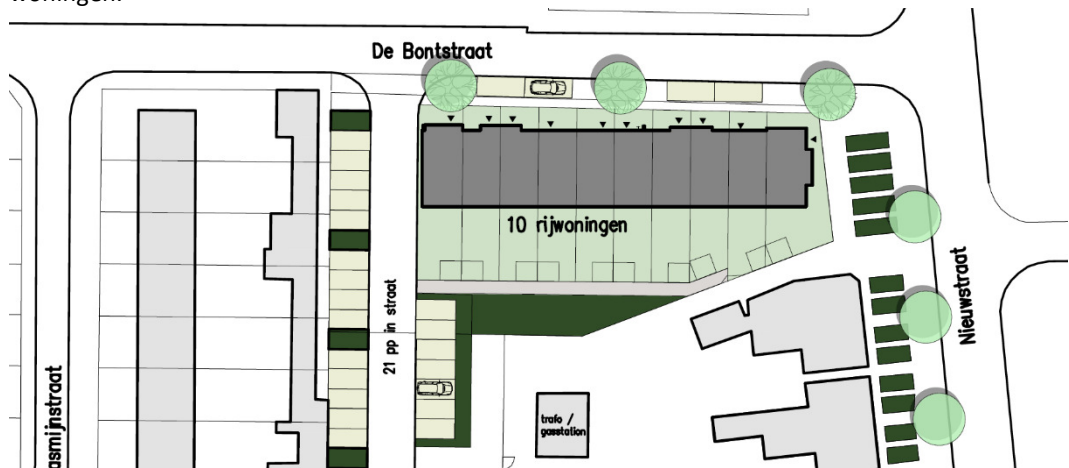
Parkeren bij de tweekappers wordt opgelost met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal 16. Daarnaast komen er 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.



Parkeerplaatsen twee-onder-een-kapwoningen + extra parkeerplaatsen omgeving

### Rijwoningen

Voor de parkeerbehoefte van de rijwoningen wordt parkeer capaciteit aangeboden. Het betreft de bestaande langparkeerplaatsen aan de De Bontstraat (in de nieuwe situatie 4 stuks) en de te realiseren parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen aan de Jasmijnstraat en tegen het transformatorhuisje aan. Het betreffen hier 21 parkeerplaatsen, waarvan 12 benodigd voor de rijwoningen.



Parkeerplaatsen rijwoningen

### Appartementen

De parkeerplaatsen behorende bij het appartementencomplex zijn gelegen tussen het appartementencomplex en de bestaande woning Kanaaldijk Noord 12. Het gaat hier om 18 parkeerplaatsen. Van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen aan de Jasmijnstraat en het transformatorhuisje zijn er 9 toebedeeld aan het appartementencomplex. De overige 5 parkeerplaatsen zijn westelijker gelegen in de Begoniastraat. Deze parkeerstrook wordt uitgebreid van 7 naar 16, zodat de parkeerdruk in de wijk niet oploopt.



Parkeerplaatsen appartementen met in het westen de bestaande parkeerplaatsen

### Conclusie parkeren

In totaal worden in het gebied 91 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 64 benodigd zijn voor de nieuwe ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeergelegenheid is en dat voldaan wordt aan de gestelde normen.

### Groen en water

De zone langs het Wilhelmakanaal is in de huidige situatie reeds groen ingericht. De structuur langs de Kanaaldijk Noord wordt gekenmerkt door een groenstructuur met aan weerszijde bomen. Deze structuur blijft in de toekomstige situatie behouden. De Kanaaldijk Noord krijgt, net als in de huidige situatie, geen ontsluiting voor auto's, maar is bedoeld voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). De route is geïntegreerd in het groenplan, waarin de langzaam verkeersroute (wandelen en fietsen) is opgenomen. Hiermee wordt de recreatieve waarde van het kanaal vergroot. Voor het overige deel wordt het groen in het plangebied zo veel mogelijk behouden.

### Vertaling naar het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is vertaald naar een juridisch-planologisch kader in de vorm van het bestemmingsplan. De inhoud van de regeling sluit aan op het bestemmingsplan 'Son Zuid'.

Aan de gronden onder en rondom het appartementencomplex is de bestemming 'Wonen' toegekend. Qua maatvoering is voor de nieuwbouw van het appartementencomplex aangesloten op een hoogte, welke een ruimtelijke overgang creëert tussen het appartementencomplex in het oosten en de woningen in westen.

De maatvoering van de twee-onder-een-kapwoningen en de rijwoningen is zoveel mogelijk aangesloten op de omliggende bebouwing. Aan de voorzijde en 3 meter achter de voorgevel van het bouwvlak van deze woningen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. De wegen en parkeervoorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Verkeer'. In aansluiting op de bestaande situatie zijn de overige gronden bestemd als 'Groen'.





## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

#### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan;
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de

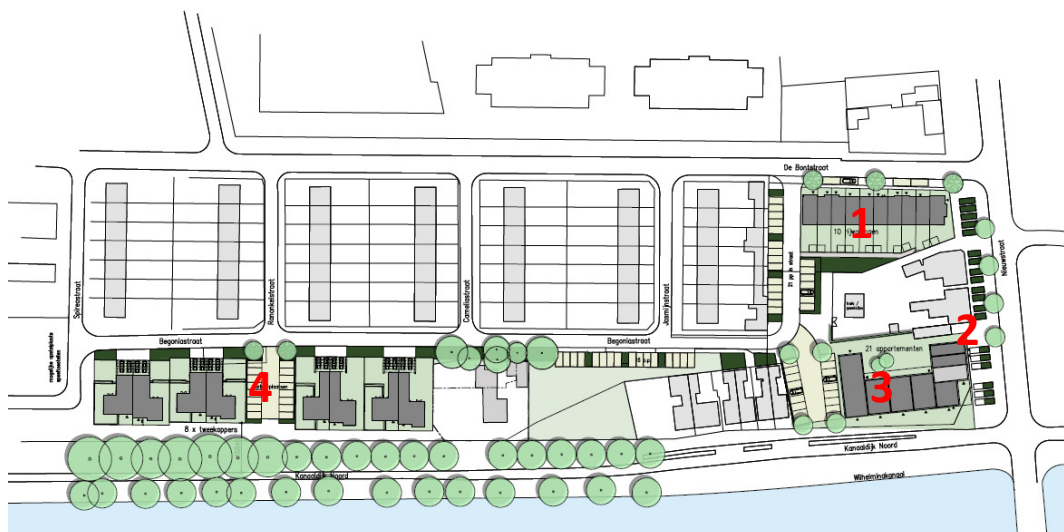
marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

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

## Relevantie voor initiatief

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder<sup>1</sup>. Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 39 woningen mogelijk verdeeld over drie deellocaties in het plangebied. Ingevolge jurisprudentie is echter bepaald dat onbenutte planologische mogelijkheden, de zogenaamde harde plancapaciteit, die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien in de beoordeling of een ontwikkeling daadwerkelijk een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft dienen te worden betrokken. Dit betekent dat deze onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen en daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreffen.



Overzicht woningbouwplan in relatie tot de Ladder

1 (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953)

Het plangebied bevat op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Son Zuid' verschillende onbenutte bouw mogelijkheden ter plaatse van de voormalige locatie van de Aldi, waarbij geen maximum aantal woningen is opgenomen. In relatie tot de Ladder leidt dit tot de volgende constatering op verschillende locaties in het plangebied (zie ook bovenstaande afbeelding):

1. De Bontstraat

Ter plaatse van De Bontstraat is in het vigerend bestemmingsplan op deze locatie een gestapeld woonblok (appartementen) voorzien. De voetafdruk van het bouwvlak is ongeveer 50 m x 12 m en de maximum toegestane bouwhoogte bedraagt 11 meter. In het vigerend bestemmingsplan is geen maximum aantal woningen vastgelegd, maar het is aannemelijk dat dit er meer zijn dan de 10 rijwoningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt op deze locatie. Gelet op de maatvoeringsvoorschriften maakt het vigerend bestemmingsplan op deze locatie ongeveer 20 tot 25 appartementen mogelijk. Bovendien betreffen het in de nieuwe situatie rijwoningen, waardoor qua bebouwingsomvang sprake is van een afname van de planologisch toegestane mate van verstedelijking.

2. Woning op perceel Nieuwstraat 98

Ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied wordt de vrijstaande woning op het perceel Nieuwstraat 98 gesloopt. Per saldo betekent dit dus dat het aantal woningen binnen het gebied met 1 naar beneden kan worden bijgesteld.

3. Appartementen ter plaatse van Nieuwstraat-Kanaaldijk Noord

Ter plaatse van de Nieuwstraat-Kanaaldijk Noord is in het vigerende bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen waarmee de bouw van een (geschakeld) gestapeld woonblok c.q. appartementen reeds is toegestaan. De beide bouwvlakken zijn 15 m x 12 m, de toegestane hoogte is in het vigerend bestemmingsplan 14 respectievelijk 11 meter. In ruimtelijk opzicht zijn daarmee theoretisch ca. 21 appartementen mogelijk in dit gebied.

De inrichting van deze deellocatie is in het herijkte ontwikkelingsplan van de 'Aldi locatie' gewijzigd ten opzichte van de vigerende mogelijkheden. Ten behoeve van de aanleg van ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid en de gewenste stedenbouwkundige inpassing is in het nieuwe ontwikkelingsplan het bouwvlak enkele meters verschoven ten opzichte van het huidige planologisch regime. In totaal zijn er 21 woningen voorzien op deze locatie. Geconcludeerd kan worden dat het volume in aantal gelijk blijft.

4. Twee-onder-een kapwoningen langs het kanaal

De acht twee-onder-een-kapwoningen langs het kanaal worden gerealiseerd op een locatie waar in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Groen' van kracht is. Hier is dus zowel sprake van een functiewijziging als een toename van de bebouwingsmogelijkheden.

Op basis van de constatering 1 t/m 3 kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de voormalige Aldi-locatie geen functiewijziging plaatsvindt. Daarnaast worden bebouwingsmogelijkheden enkel aangepast maar niet verruimd, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Per saldo neemt ook het aantal woningen dat kan worden gebouwd op deze locatie af. In het zuidwestelijk deel van het plangebied worden wel nieuwe woningbouw mogelijkheden toegevoegd bestaande uit acht twee-onder-een-kapwoningen. Dit aantal is echter onder de in jurisprudentie bepaalde ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling van 12 nieuwe woningen. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro is in voorliggend bestemmingsplan dus geen sprake.

Dit laat niet onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderbouwd dient te worden dat de ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en daarmee uitvoerbaar is<sup>2</sup>. In Noord-Brabant wordt jaarlijks per regio de kwantitatieve behoefte voor woningbouw van gemeenten voor de komende 10 jaar in beeld gebracht en afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze verdeling is gebaseerd op de meest actuele bevolkings- en woningbouwprognoses van de provincie Noord-Brabant. Hiermee wordt verzekerd dat er wordt gebouwd naar behoefte. Deze afspraken dienen doorgaans als onderbouwing en toetsingskader voor de behoefte aan nieuwe woningbouwinitiatieven.

<b>Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026</b>						
<b>RRO Zuidoost-Brabant, november 2016</b>						
Gemeente	huidige afspraken 2015 t/m 2024 *	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2016	prognose woningvoorraad per 1-1-2026 (prognose 2014; BAG)	toename woning- voorraad 2016 t/m 2025 abv prognose	Ruimte voor Ruimte	<b>Afspraak:</b> Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	1.675	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	3.780 (8.830)	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.610)
Geldrop-Mierlo	1.460	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	4.310	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	960	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	690	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	1.800	19.280	21.130	1.850		1.850
Waalre	495	7.555	8.000	445		445

Afspraken Regionale Agenda Wonen 2016

De meest recente kwantitatieve woningbouwafspraken zijn in november 2016 vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant, gebaseerd op de Bevolkingsprognose 2014 van de provincie. De gemeente Son en Breugel heeft tot 2016 een woningbouwopgave van 705 woningen. In het 'Woningbouwprogramma Son en Breugel: route naar een realistische diversiteit 2016/2020 – 2030' is een nader inzicht gegeven in de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. In de nieuwe 'route van het woningbouwprogramma' is uitgegaan van de maximale bandbreedte van 1550 woningen voor de planperiode tot en met 2030. Voor 685 woningen zijn al programmatische afspraken met betrekking tot de woningbouw vastgelegd. Dat houdt in dat voor het resterende woningbouwprogramma van 865 woningen (1550 minus 685 woningen) tot en met 2030 nog programmatische afspraken gemaakt moeten worden. Door het maken van programmatische afspraken omtrent woningbouwprojecten voorafgaand aan een ruimtelijke procedure is gewaarborgd dat ook in kwalitatief opzicht, woningtype en woonmilieu, wordt voorzien in de behoefte.

Een van de woningbouwprojecten waarover reeds concrete afspraken zijn gemaakt betreft voorliggend initiatief. In het woningbouwprogramma is de ontwikkeling van de voormalig Aldi-locatie en de acht woningen langs de kanaalzone opgenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en daarmee uitvoerbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

2 (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieu's en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op het behoud van de stedelijke uitloopgebieden met groene geleidingszones die de steden verbinden met het omliggende landelijk gebied. Om het landelijke structuur te behouden wil de Provincie zich onder andere richten op de concentratie van het stedelijk gebied en zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief in het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van woningen aan de De Bontstraat, Nieuwstraat, Kanaaldijk Noord en langs het Wilhelminakanaal. Het plangebied is volledig binnen het stedelijk concentratiegebied gelegen. Hierbij wordt er ingespeeld op de doelen die de Provincie wil bereiken om de verstedelijking te concentreren en het herkenbare contrastrijke Brabantse landschap te behouden.

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

### 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

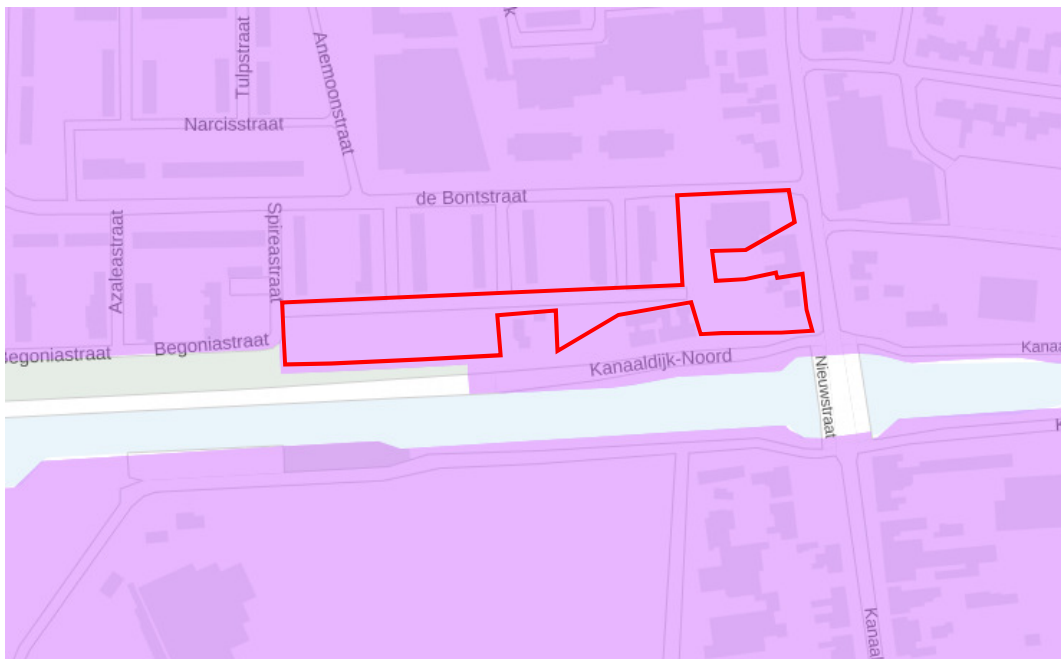
In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. Naast deze wijziging is de Verordening nog drie maal gewijzigd, namelijk in 2016 (Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden 2016) en in 2017 ('Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' en 'Aanvullende wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017'). In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij).

De regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de

Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling: bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

### Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied.



*Structuur stedelijk gebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant (Ruimtelijke plannen)*

Zoals al in de paragrafen 3.1.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) en 3.2.1 (Structuurvisie Provincie Noord-Brabant) genoemd, valt het gehele plangebied van het voorliggende bestemmingsplan binnen het bestaand stedelijk gebied. Doordat de geplande woningen en appartementen in het stedelijk gebied liggen, kan gesteld worden dat het initiatief van het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

*Consequenties voor het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan 'Son Zuid; Kanaalzone' maakt de toevoeging van 39 woningen mogelijk. De woningen worden allemaal in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In paragraaf 3.1.2. is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de gestelde woningbouwopgaven. Voor alle percelen in het plangebied zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden die passen binnen de stedenbouwkundige structuur van Son en Breugel. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beschermd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Toekomstvisie Son en Breugel

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

##### **Ontwikkeling en groei**

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

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

##### **Gemeenschapszin**

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

##### **De groene identiteit**

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

##### **Economie**

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

Het centrum van Son is het brandpunt van winkels, horeca, evenementen en allerlei sociaal-culturele activiteiten. De aantrekkelijkheid voor verschillende functies in het centrumgebied wordt versterkt omdat het van essentieel belang is voor een sterke actieve dorpsgemeenschap.

##### **Mobiliteit**

Son en Breugel vormt een spin in het mobiliteitsnetwerk van de regio. Dat geldt voor de auto, de fiets, het openbaar vervoer, te voet, over water. Dat biedt kansen, maar geeft ook beperkingen en overlast. Het vinden en bewaken van de juiste balans hierin is een belangrijke opgave voor de gemeente. Son en Breugel heeft op het gebied van mobiliteit diverse ambities, deze ambities richten zich onder andere op verkeersveiligheid, goed openbaar vervoer, creëren van korte fietsverbindingen.



### 3.3.2 Structuurvisie Son en Breugel

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

Het plangebied maakt op de kaart behorende bij de Structuurvisie onderdeel uit van leefgebied wijken in de kern. De diverse woonwijken die Son en Breugel kent hebben een grote mate van leefbaarheid. De grote ruimte, de groene aankleding, de directe nabijheid van voorzieningen, sociale en verkeersveilige wijken en straten dragen bij aan deze leefbaarheid. De dynamiek kan verschillend zijn. Centrumgebieden zijn door hun aard en de ruimte die zij bieden voor andere functies en activiteiten (winkels, terrassen, horeca, evenementen, uiteenlopende maatschappelijke, sociale en culturele voorzieningen) anders van karakter dan de rustigere woonwijken.

De ontwikkelingsmogelijkheden in Son en Breugel zijn in beeld gebracht in het project 'ontwikkelingslocaties Son en Breugel'. Er zijn circa 40 mogelijke ontwikkelingslocaties in beeld waar woningen kunnen worden gerealiseerd.



*Uitsnede Structuurvisie Son en Breugel met in geel de globale ligging van het plangebied*

Het gaat om mogelijkheden in Sonniuspark, de kernranden en de bebouwde kommen. Als één van de ontwikkelingsmogelijkheden is de herontwikkeling van de voormalige Aldi-locatie en het omliggende gebied tot woongebied. De voorgestane woningbouwontwikkeling sluit daarmee aan bij de uitgangspunten uit de structuurvisie.

### 3.3.3 Woonvisie 2012 – 2020

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 woningverkopen 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.

Deze beleidsdoelen zijn in de woonvisie en het woningbouwprogramma uitgewerkt in maatregelen. Middels de geplande ontwikkeling wordt ingespeeld op de opgave zoals benoemd in de Woonvisie. In het plan worden diverse typen woningen gerealiseerd waaronder tweekappers, appartementen en rijwoningen. Door deze diversiteit wordt een geschikt woonklimaat voor o.a. de middengroep gerealiseerd. Door de herontwikkeling van het bedrijfspand en de woning wordt met het oog op de toekomst het duurzame karakter van de gemeente vergroot en ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

### 3.3.4 Beleidsnota Duurzaamheid 2016 – 2020

Op 6 oktober 2016 is door de gemeenteraad van Son en Breugel de 'Beleidsnota Duurzaamheid 2016 – 2020' vastgesteld. In deze beleidsnota is als doelstelling gesteld de klimaatdoelstellingen waar te maken.

De gemeente is zich er van bewust dat ze die ambities niet alleen kunnen waarmaken, maar dat het een samenspel is tussen inwoners, gemeenten, andere overheden, onderwijsinstellingen, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Iedere partij heeft een eigen belang, rol en verantwoordelijkheid, maar de gemeente wil hierin graag een regiorol nemen.

In de beleidsnota Duurzaamheid zijn een aantal ambities vastgelegd:

- energie en Klimaat: Gemeenschap Son en Breugel klimaatneutraal in 2030 Gemeentelijke organisatie klimaatneutraal in 2020;
- materiaaltransitie: 5 % restafval in 2020 / 35 kg restafval per inwoner in 2020;
- biodiversiteit: Het behoud en creëren van groene buffers en verbetering van de rijkdom aan planten en diersoorten in Son en Breugel;
- milieu: Het voorkomen van bodemverontreinigingen en het optimaliseren van grondstromen, het voorkomen van verdroging en waterverontreinigingen, het voorkomen van luchtverontreiniging en geuroverlast, het voorkomen van geluidshinder en het voorkomen van onacceptabele situaties met betrekking tot externe veiligheid en volksgezondheid.

Het thema 'duurzaamheid' wordt bij de ontwikkeling van het plangebied ingevuld door alle woningen zonder gasaansluiting te realiseren. Hiermee wordt aangesloten bij de beleidsnota duurzaamheid 2016 – 2020 van de gemeente Son en Breugel.

## 3.4 Conclusie

Qua beleid ligt binnen de gemeente Son en Breugel de aandacht op herontwikkeling /inbreidingslocaties. De ontwikkeling van het plangebied De Bontstraat – Kanaaldijk Noord voldoet aan de gemeentelijke beleidsintenties van 'bouwen binnen het stedelijk gebied'. Ook is sprake van een duurzame gebiedsontwikkeling.

## 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

### 4.1 Bodem

#### Historisch vooronderzoek

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Door Antea Group is een historisch vooronderzoek uitgevoerd d.d. 7 juli 2017. De conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt het volgende:

- uit de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat op het perceel van het bedrijfspand (voormalige supermarkt) in het verleden een benzinstation heeft gezeten. Vooralsnog zijn er geen gegevens dat de aanwezige tanks zijn gesaneerd. Een eerder uitgevoerd bodemonderzoek (BKK) toont aan dat er ter plaatse van de verdachte activiteiten licht verhoogde gehalten aan toluen en xylenen voorkomen. Daarnaast zijn bij uitvoering van de veldwerkzaamheden bodemvreemde bijmengingen (matig tot sterk puinhoudend, resten houtskool) aangetroffen. Aangezien geen asbestonderzoek is uitgevoerd kan derhalve geen uitspraak worden gedaan of er asbest voorkomt;
- de gemeente Son en Breugel beschikt niet over een bodemkwaliteitskaart. Ondanks dat op het terreindeel, met uitzondering van het perceel van de voormalige supermarkt, geen verdachte activiteiten bekend zijn, kan wegens het ontbreken van een bodemkwaliteitskaart geen uitspraak worden gedaan over de te verwachten bodemkwaliteit.

In het kader van de herontwikkeling van de locatie wordt geadviseerd om middels een bodemonderzoek de bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele onderzoeksterrein in beeld te brengen. Daarbij worden bij de tanks en de vulpunten ter plaatse van het voormalig benzinstation aanvullend onderzoek verricht. In onderstaande tabel zijn de onderzoekslocaties schematisch weergegeven.

<b>Deellocatie 1: Tanks en vulpunten voormalig benzinstation (ondergronds)</b>	
Locatie onderzoek verdachtmaking	De Bontstraat 84
Onderzoeksstrategie	VED-OO
Hypothese	Verdacht op verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten
<b>Deellocatie 2: (Sterk) puinhoudend grond voormalig benzinstation</b>	
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 2.250 m <sup>2</sup>
Locatie onderzoek verdachtmaking	De Bontstraat 84
Onderzoeksstrategie	VED-HE (gebaseerd op de NEN 5897)
Hypothese	Verdacht op verontreinigingen met asbest
<b>Deellocatie 3: overig (onverdacht) terreindeel</b>	
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 11.500 m <sup>2</sup>
Onderzoeksstrategie	ONV-NL (gebaseerd op de NEN 5740/A1)
Hypothese	Onverdacht

Verder dient rekening te worden gehouden dat het voorkomen van bodemvreemde bijmengingen in de bodem leidt tot een verdachtmaking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis van het vooronderzoek is hier geen eenduidige uitspraak over te doen. Bij het aantreffen van bodemvreemde bijmengingen als puin, kolengruis, baksteen en sintels tijdens het verkennend bodemonderzoek dient de locatie als asbestverdacht te worden beschouwd en dient het onderzoeksprogramma te worden uitgebreid met onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem.

### **Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

Door Antea Group is naar aanleiding van het reeds uitgevoerde historisch vooronderzoek een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht (d.d. 13 oktober 2017). De conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Middels het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Kanaaldijk Noord te Son in beeld gebracht.

#### **Deellocatie A**

##### *Grond*

Ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse tanks zijn zintuigelijk en met de PID meter geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op een verontreiniging met aromaten en/of minerale olie. In de grond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetroffen. De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt hiermee verworpen.

##### *Grondwater*

Ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse tanks en van het voormalig pompeiland zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aangetoond met de onderzochte vluchtige stoffen. Wel is er sprake van een streefwaardeoverschrijding voor barium.

Omdat grondwater belucht bemonsterd is dient het resultaat voor de vluchtige stoffen formeel als indicatief te worden beschouwd. Gezien het resultaat waarbij geen van de concentraties van de vluchtige stoffen boven de detectielimiet zijn aangetoond en in de grond geen verhoogde concentraties zijn gemeten wordt een herbemonstering niet noodzakelijk geacht. De licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater geeft geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt op basis van het bovenstaande verworpen.

#### **Deellocatie B**

##### *Asbestonderzoek*

In het opgegraven en opgeboorde materiaal zijn visueel geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In één van de geanalyseerde (meng)monsters is analytisch een asbestgehalte van 3,0 mg/kg ds. aangetoond. In overige twee asbestmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Het gehalte van 3,0 mg/kg ds. ligt ruimschoots beneden de norm van 50 mg/kg ds. voor het uitvoeren van nader asbestonderzoek.

De locatie wordt onverdacht beschouwd op het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

## Deellocatie C

### *Grond*

Zintuigelijk zijn uitsluitend ter hoogte van het zuidelijk deel van het parkeerterrein aan de De Bontstraat 84 in beperkte mate bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

De bovengrond bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten met PAK, koper, zink en lood. De ondergrond bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten met kobalt en kwik.

De vooraf opgestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ dient op basis van het bovenstaande formeel te worden verworpen. De overschrijdingen ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn echter zo gering dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

### *Grondwater*

Het grondwater ter plaatse blijkt licht verhoogde concentraties met barium en zink te bevatten. Plaatselijk bevat het grondwater licht verhoogde concentraties met xylenen en monochlooretheen.

Formeel dient de hypothese voor een onverdachte locatie te worden verworpen.

Omdat grondwater belucht bemonsterd is dient het resultaat voor de vluchtige stoffen formeel als indicatief te worden beschouwd. Gezien het resultaat waarbij maximaal een zeer beperkte overschrijding van de streefwaarde is geconstateerd van xylenen en monochlooretheen wordt een herbemonstering niet noodzakelijk geacht. De licht verhoogde concentraties aan barium en zink in het grondwater geeft geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

### **Resumé**

Middels de resultaten in onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bepaald.

De resultaten van het onderhavig onderzoek vormen geen belemmering voor de voorliggende bestemmingsplanwijziging en aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen voor het onderzochte terreindeel.

Het onderzoek doet geen uitspraak over de bodemkwaliteit van het voormalig garagebedrijf ter hoogte van de huidige bebouwing aan De Bontstraat 84. Mogelijk dient hier in een later stadium, na sloop van de bebouwing, aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.

## 4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is geen sprake vanwege de Kanaaldijk Zuid (50 km/uur weg). De toekomstige woningen zijn binnen de zone geprojecteerd. Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd d.d. 08 februari 2018. Hierna volgen de belangrijkste conclusies. Het akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen.

De onderzoekzone van de Kanaaldijk Zuid en Ekkersrijt is 200 meter aan weerszijde van de weg. De te projecteren woningen worden gesitueerd binnen de onderzoekzones van de Kanaaldijk Zuid en Ekkersrijt. Conform de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek opgesteld. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, conform de Wet geluidhinder, de woningen vanwege de Kanaaldijk Zuid en Ekkersrijt voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn de 30 km wegen, ter toetsing aan het woon- en leefklimaat, beschouwd. Als beoordelingscriterium worden daarbij de waarden uit de Wet geluidhinder gehanteerd. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woningen vanwege de Molenstraat (noord), Molenstraat (zuid) en de De Bontstraat voldoen aan de grenswaarde van 48 dB.

Uit de resultaten vanwege de Nieuwstraat/Kanaalstraat blijkt dat de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en daarmee ook niet aan de grens van de geluidwering gevels. Voor deze woningen kan worden gesteld dat zij op de naar de genoemde wegen gekeerde gevels een dusdanig geluidniveau hebben dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Indien de woningen binnen het regime van de Wet geluidhinder zouden vallen, zou een hogere waarde kunnen worden verleend en zou voldaan moeten worden aan eisen en inspanningsverplichtingen. Het gaat daarbij om het creëren van een geluidluwe gevel (waaraan getracht moet worden zoveel mogelijk geluidgevoelige ruimten te situeren), een geluidluwe buitenruimte en het voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woningen/ appartementen met de waarneempunten 08 t/m 15 en 18 t/m 24 een gevelbelasting hebben van meer dan 48 dB. De woningen met waarneempunten 8 t/m 11, 14, 15 en 20 t/m 22 hebben aan de achterzijde van de woning een geluidluwe gevel. Ter plaatse van waarneempunten 13 en 15 wordt de gevel uitgevoerd als dove gevel. In de regels van het bestemmingsplan is dit middels een specifieke bouwaanduiding vastgelegd.

De (rij)woningen aan de De Bontstraat met de waarneempunten 20 t/m 22 hebben naast een geluidluwe gevel ook een geluidluwe buitenruimte. Voor de rijwoningen aan de De Bontstraat met de waarneempunten 18 en 19 geldt dat er geen sprake is van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Door het realiseren van een geluidafschermende voorziening (tuinmuur) van twee meter in een gesloten uitvoering met een minimale massa van  $10 \text{ kg/m}^3$  op de perceelgrens aan de zijde van de Nieuwstraat kan een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd worden. De verplichting om een dergelijke geluidwerende voorziening te realiseren is in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor de appartementen (waarneempunten 08 t/m 15) met een geluidbelasting van meer dan 48 dB die geen geluidluwe buitenruimte hebben is getracht om een geluidluwe buitenruimte aan de balkonzijde van de woningen te creëren. Om de geluidbelasting ter plaatse van de inpandige balkons te meten zijn nieuwe waarneempunten toegevoegd (100 t/m 105). Op de balkons worden, om een geluidluwe buitenruimte te creëren, afschermingen gerealiseerd. Uitgangspunt is dat het wooncomfort gerelateerd wordt aan de omgeving. Het appartementengebouw is geprojecteerd op een levendige plek nabij het centrum van Son. Een plek met een diversiteit aan functies met het daarbij behorende akoestisch achtergrondniveau. Derhalve zal in eerste instantie getracht worden het geluidniveau daar waar mogelijk, zonder de sfeer van de gebouwen aan te tasten door overdreven maatregelen, terug te brengen naar 48 dB (is 53 dB zonder aftrek). Indien dit niet haalbaar is wordt het geluidniveau met minimaal 5 dB ten opzichte van de situatie zonder maatregelen teruggebracht. Voor de appartementen op de begane grond, waarbij de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, is afscherming door schermen niet realistisch, daarnaast blijkt uit diverse (test)berekening dat een tuinmuur/scherm op deze locatie nagenoeg geen geluidreducerende werking heeft.

Door de genomen maatregelen is getracht een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren. Daarom zal middels een nader onderzoek aangetoond moeten worden dat de woningen voldoen aan de binnenwaarde van de woning conform het Bouwbesluit.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

### 4.3.1 Algemeen

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

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

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

### 4.3.2 Omgevingstype

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

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan, door de aanwezigheid van diverse bedrijven, winkels en horecagelegenheden in de directe omgeving, worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Doordat er sprake is van een gemengd gebied kunnen de indicatieve afstanden worden gecorrigeerd.

### 4.3.3 Toetsing initiatief

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op de invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Volgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, stof, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en woningen in een rustige woonwijk,

waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven, winkels en horecagelegenheden, zowel op het bedrijventerrein zuidelijk van het Wilhelminakanaal als aan weerszijden van de Nieuwstraat. De bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2, met indicatieve afstanden variërend van 10 tot 100 meter en in een gemengd gebied tot 50 meter. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen, dat is gebaseerd op de feitelijke situatie en de vigerende bestemmingsplannen.

Adres	Bedrijf	Categorie en indicatieve afstand	Gecorrigeerde afstanden (gemengd gebied)	Afstand tot nieuwe woningen
Nieuwstraat 75	Supermarkt	1 (10 m)	0 m	30 m
Nieuwstraat 90/90a	(afhaal)restaurant	1 (10 m)	0 m	0 m
Kanaalstraat 1a	Restaurant	1 (10 m)	0 m	90 m
Kanaaldijk Zuid 1	Bouwbedrijf	3.2 (100 m)	50 m	180 m
Kanaaldijk Zuid 1a	Banketfabriek	2 (30 m) tot 3.2 (100 m)	10 m tot 50m	117 m
Kanaaldijk Zuid 3	Transportbedrijf (<1.000 m <sup>2</sup> )	3,1 (50 m)	30 m	119 m
Kanaalstraat 2	Aannemersbedrijf (<1.000 m <sup>2</sup> )	2 (30 m)	10 m	70 m
Ekkersrijt 3018	-	3.1 (50 m)	30 m	125 m
Percelen 6778, 6779 en 5598	(tijdelijk) parkeerterrein. Mogelijkheid voor 3.2 bedrijf*.	autoparkeerterrein: 2 (30m) 3.1 (100 m)	10 m 50 m	75 m
Ekkersrijt 3205, 3205a, 3207, 3209, 3104, 3104a, 3106, 3106a	Diverse bedrijven met variërende milieu categorieën tot cat. 3.2*	3.2 (100 m)	50 m	80 m
Ekkersrijt 3108	Niet in gebruik.	3.2* (100 m) + vuiloverslag toegestaan**	50 m	140 m
Ekkersrijt 2060a,b,c,d	Logistieke dienstverlener	3.2 (100 m)	50 m	140 m

\* De indicatieve afstand 'gevaar' uit de VNG-Brochure mag niet gecorrigeerd worden. Op de percelen waar milieucategorie 3.2 mogelijk is, zijn op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' inrichtingen toegestaan met een maximale afstand voor 'gevaar' van 50 meter toegestaan.

\*\* Op de locatie Ekkersrijt 3108 was, voor het vertrek van het bedrijf, een vuiloverslag aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is deze aanduiding nog aanwezig. Het is niet aannemelijk dat deze activiteiten opnieuw ontplooid worden, echter wordt een dergelijk bedrijf toch getoetst. Voor vuiloverslag gelden de volgende normen: geur (200 m), stof (200 m), geluid (300 m) en gevaar (30 m). Deze afstanden kunnen, met uitzondering van gevaar, gecorrigeerd worden (gemengd gebied) tot geur (100 m), stof (100 m), geluid (200 m). Het plangebied is gelegen op 140 meter, ruim buiten de afstanden m.b.t. geur en stof. Aangezien het een geluidgezoneerd bedrijventerrein betreft kan voor het aspect geluid gesteld worden dat deze geen hinder veroorzaakt.

Uit de tabel blijkt dat ten opzichte van de meeste bedrijfsactiviteiten (ruimschoots) wordt voldaan aan de indicatieve afstand zoals opgenomen in de VNG-brochure. Hinder vanwege deze bedrijfsactiviteiten is derhalve niet te verwachten. Zeker gezien het feit dat bedrijventerrein Ekkersrijt een geluidgezoneerd bedrijventerrein betreft. De 50 dB (A) contour van het bedrijventerrein ligt buiten



het onderhavige plangebied. Het aspect ‘geluid’ dat in de meeste gevallen leidinggevend is, zal dus geen hinder veroorzaken.

Daarnaast is ook niet te verwachten dat de woningen belemmerd zijn voor de activiteiten van deze bedrijven/ bedrijfspercelen. In de huidige situatie zijn namelijk op korte afstand diverse bestaande (bedrijfs)woningen aanwezig die reeds een belemmerende werking hebben.

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren;
- het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

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

### 4.4.2 Toetsing initiatief

#### Risicovolle inrichtingen

##### *LPG-stations*

Het dichtstbijzijnde lpg-station (Ekkersrijt 3012) ligt op ruim 200 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt derhalve volledig buiten het invloedsgebied van de lpg-stations, dat 150 meter bedraagt, gemeten vanaf het vulpunt en het reservoir. De lpg-stations leggen geen beperkingen op aan ontwikkelingen binnen het plangebied.

##### **Conlac/Quaron**

Op ruim 750 meter ten zuiden van het plangebied, aan de Ekkersrijt 1301, was het bedrijf Conlac gevestigd. Op de risicokaart staat dit bedrijf nog, ondanks het vertrek, aangegeven. Conlac viel

onder het regime van het Bevi, aangezien in deze inrichting opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvond. Conlac heeft de locatie inmiddels verlaten waardoor geen sprake meer is van een belemmerende situatie. Het nieuwe bedrijf op deze locatie, Quaron, valt niet onder het regime van de Bevi en kent daardoor ook geen dussdanige invloedsgebied als Conlac. Geconcludeerd kan worden dat het bedrijf Conlac, zoals weergegeven op de risicokaart, geen beperking oplegt aan de ontwikkeling binnen het plangebied.

### Buisleidingen

Op ruim 300 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een brandstofleiding, die in beheer is bij de Defensie Pijpleiding Organisatie. Door de leiding wordt kerosine (K2- brandstof) getransporteerd. De leiding heeft geen PR 10-6 contour, waardoor het plaatsgebonden risico geen beperking oplevert voor de bouw van woningen in het plangebied. De omvang van het invloedsgebied van leidingen waardoor aardolieproducten worden vervoerd is beperkt (enkele meters tot enkele tientallen meters). Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze leiding, waardoor geen sprake is van een extern veiligheidsrisico.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

#### Transport van gevaarlijke stoffen

In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen.

Het Bevt bepaalt dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is (Bevt artikel 8). Bij ontwikkelingen buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied, moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Het invloedsgebied van een transportroute varieert, afhankelijk van de stofcategorieën die worden getransporteerd, van 40 tot meer dan 4.000 meter.

#### A50

De dichtstbijzijnde Basisnetroute is de A50, op ruim 1.100 meter ten westen van het plangebied. Op de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is weergegeven dat de A50 (afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven)) een PR-plafond (plaatsgevonden risico) van 0 meter heeft en een GR-plafond (groepsrisico) van 48 meter. Het plangebied ligt derhalve niet binnen het invloedsgebied van de A50, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet relevant is voor onderhavig bestemmingsplan.

#### Nieuwstraat/Kanaalstraat/Eindhovenseweg

De Nieuwstraat, die direct ten oosten van het plangebied ligt, is een belangrijke ontsluitingsweg voor Son en Breugel, met name voor personenauto's. Over de Kanaalstraat en de Eindhovenseweg (het verlengde van de Nieuwstraat ten zuiden van het Wilhelminakanaal) vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere voor de bevoorrading van de lpg-stations aan de Eindhovenseweg en de Ekkersrijt. Vanaf de brug over het Wilhelminakanaal geldt een inrijverbod voor vrachtwagens, met uitzondering van bestemmingsverkeer. Over de Nieuwstraat, ter hoogte van het plangebied, worden daarom niet of nauwelijks gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Het plangebied ligt binnen een afstand van 200 meter van de Kanaalstraat/Eindhovenseweg, waarover (in beperkte mate) gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Op grond van artikel 8, sub 1 van het Bevt moet in een bestemmingsplan binnen 200 meter van zo'n transportroute worden ingegaan op diverse aspecten die samenhangen met (de toename van) het groepsrisico. Dit hoeft niet als kan worden aangetoond dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde

óf als het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (artikel 8 sub 2 Bevt).

Op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan aan de hand van vuistregels een indruk worden gekregen van de hoogte van het GR vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Kanaalstraat/Eindhovenseweg. Volgens het HART kan voor Ekkersrijt (industriegebied met gemiddelde personeelsdichtheid) worden uitgegaan van een personendichtheid van 40 personen/hectare. Voor incidentele woonbebouwing geldt een dichtheid van 5 personen/hectare, voor een rustige woonwijk geldt een dichtheid van 25 personen/hectare.

Indien wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 30 personen/hectare, een weg binnen de bebouwde kom (50 km/h) en een afstand van de bebouwing tot de weg van 10 meter, wordt bij minder dan 3.250 lpg-transporten per jaar (GF3) de 10% oriëntatiewaarde niet overschreden. Dit aantal lpg-transporten wordt op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg niet gehaald (ter vergelijking: voor de A50 moet op grond van de Regeling basisnet worden uitgegaan van een plafond van 1.500 GF3-transporten per jaar). De hoogte van het GR is dus niet hoger dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 8 sub 2 van het Bevt derhalve niet nodig.

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient wel te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de personen in de geprojecteerde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Met betrekking tot deze aspecten kan worden aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de mogelijkheden om een calamiteit op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg te bestrijden: het plangebied ligt op ruime afstand van deze weg, ten noorden van het Wilhelminakanaal en de ontwikkeling leidt niet tot aanpassingen aan deze wegen. In het plangebied worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De bewoners van de woningen zijn voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg in noordelijke richting van de ramp af vluchten.

#### **Wilhelminakanaal**

Direct ten zuiden van het plangebied ligt het Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal is niet opgenomen in bijlage 3 van de Regeling basisnet en maakt dus geen deel uit van het Basisnet water. Op grond van het Bevt gelden in en rond vaarwegen die geen deel uitmaken van het Basisnet water, gezien de zeer beperkte risico's, geen beperkingen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten en is geen sprake van een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het Wilhelminakanaal valt in bevaarbaarheidsklasse 2 (CEMT-klasse 2). In de Handleiding Risicoanalyse Transport is aangegeven dat transport van gevaarlijke stoffen alleen op vaarwegen met een bevaarbaarheidsklasse 4, 5 en 6 plaatsvindt in zulke hoeveelheden dat er mogelijk externe risico's kunnen optreden. Vanwege het Wilhelminakanaal is derhalve geen sprake van een relevant externe veiligheidsrisico. Een toetsing van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

## **4.5 Kabels en leidingen**

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

## 4.6 Luchtkwaliteit

### 4.6.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

### 4.6.2 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 39 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

## 4.7 Natuur

### Algemeen

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

### Quickscan natuurwetgeving

Door Faunaconsult is een quickscan natuurwetgeving verricht (d.d. 3 april 2017). De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

### Natura 2000

Vanwege de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden, zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming (Wn).

### **Natuurnetwerk Brabant**

De realisatie van de woningen en de ingebruikname heeft waarschijnlijk geen negatieve effecten op het nat schraalland in het NNB (zie paragraaf 5.2). Daarnaast is er mogelijk een licht negatief effect op het NNB, omdat een deel van de te kappen houtsingels mogelijk ecologische waarde heeft voor de wezel (en broedvogels).

### **Beschermde planten en dieren**

#### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën: vrijstelling*

In het plangebied komen mogelijk enkele algemene zoogdieren voor, die onder de Wn 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 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

#### *Wezel: (deel) houtsingels behouden*

De houtsingels naast de Kanaaldijk Noord fungeren mogelijk als voorplantingsplaats en rustplaats van de wezel. In alle provincies, uitgezonderd Noord-Holland en Noord-Brabant, bestaat onder de Wn voor de wezel een vrijstelling (onder de Flora- en faunawet bestond er voor de wezel een landelijke vrijstelling). Wel geldt in de provincie Noord-Brabant tot 1 oktober 2017 een tijdelijke vrijstelling voor deze soort (Provincie Noord-Brabant, 2016; Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Vanuit het provinciale beleid heeft het dus de voorkeur in ieder geval een deel van de houtsingels te behouden (zie figuur 22).

#### *Vleermuizen: aanvullend onderzoek*

De laanbomen naast de Kanaaldijk Noord fungeren mogelijk als vaste vliegrouwe en foeragegebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen rond het plangebied alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

De te slopen meubelwinkel bevat mogelijk vleermuisverblijven. De sloop van dit gebouw kan leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2017) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 4 onderzoeksronden nodig:

- 2 ronden (2 avonden) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (periode 15 mei – 15 juli, waarbij er minimaal 30 dagen zit tussen de twee bezoeken);
- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gerenoveerd (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Tevens is het aan te raden om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuizenonderzoek alvast vleermuiskasten op te hangen. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) voorkomen.

#### *Vogels: kap buiten het broedseizoen*

Vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de opgaande vegetatie in het plangebied buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te rooien.

*Ekster: kap buiten het broedseizoen*

In het plangebied bevond zich tijdens het veldbezoek een eksternest in aanbouw. Het nest van de ekster is niet jaarrond beschermd, maar er moet middels een omgevingscheck worden nagegaan of er in en rond het plangebied voldoende alternatieven aanwezig zijn (Dienst Regelingen, 2009; Ministerie van Economische zaken, 2016). Omdat dat het geval is dient er voor de kap van de boom met het eksternest geen ontheffing op de Wn te worden aangevraagd. Uiteraard dient dit wel buiten het broedseizoen van de ekster te gebeuren; dus buiten de periode 15 maart – 15 juli.

*Huismus: aanvullend onderzoek*

In het dak van de te slopen woning aan de Nieuwstraat 98 broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd (Dienst Regelingen, 2009). Voordat het huis wordt gesloopt dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform de Soortenstandaard Huismus (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

Indien blijkt dat er huismusnesten aanwezig zijn, dan dient, vóór 15 maart van het jaar waarin de sloop plaatsvindt, een tweevoud van het aantal te vernietigen nestlocaties voor de huismus te worden gerealiseerd (conform Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014). Dat kan door het plaatsen van vogelvides of nestkasten. Om schade aan jongen en eieren van de huismus te voorkomen, dient het dak van de woning met huismusnesten buiten de periode 15 maart - 1 september te worden gerenoveerd.

**Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismussen**

In de quickscan, uitgevoerd door Faunaconsult d.d. 3 april 2017, is aangegeven dat er aanvullend onderzoek dient plaats te vinden naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen. Door Faunaconsult is dit aanvullende onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het aanvullende onderzoek (d.d. 21 september 2017) is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen. De resultaten en conclusies uit het onderzoek zijn hierna weergegeven.

*Resultaten*

Tijdens het onderzoek werden geen zwermende, in- of uitvliegende vleermuizen of territoriaal gedrag waargenomen. Er zijn dus geen vleermuisverblijven in de te slopen bebouwing aanwezig.

Wel zijn er 2 huismusnesten aanwezig onder de onderste rij dakpannen van de te slopen woning aan de Nieuwstraat 98.

**Conclusies***Vleermuizen: geen rekening mee houden*

Vleermuisverblijven zijn afwezig; er hoeft bij de werkzaamheden geen rekening met vleermuizen te worden gehouden.

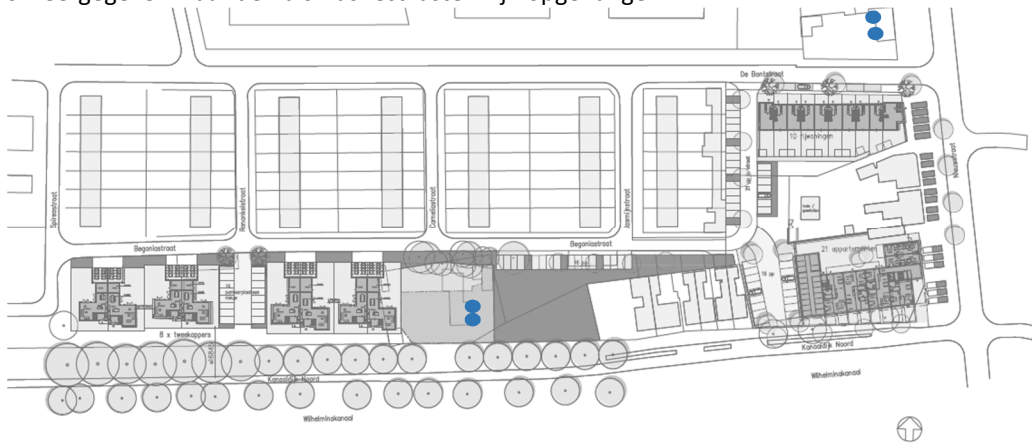
*Huismusnesten: aangepaste werkwijze en mitigatie*

In het plangebied zijn 2 huismusnesten aanwezig. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Conform het Kennisdocument huismus4 dient het verlies aan nestlocaties te worden gemitigeerd. Door tegen woningen, binnen een afstand van 100 tot maximaal 200 meter van de huidige nesten, 4 houtbetonnen huismusnestkasten op te hangen, wordt voorkomen dat het plangebied zijn functie als leefgebied voor de huismus verliest. Het ophangen van de nestkasten dient te gebeuren onder begeleiding van een ecologische deskundige.

Ook dient er met een aangepaste werkwijze te worden voorkomen dat er eieren of jonge huismussen worden vernietigd. De woning met huismusnesten dient daarom ruim buiten het broedseizoen, dus buiten de periode 15 maart – 1 september te worden gesloopt.

Indien er op de hierboven beschreven wijze wordt gewerkt, is de functionaliteit van het plangebied voor de huismus niet in het geding en hoeft er geen ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd<sup>5</sup> (Provincie Noord-Brabant, 2016).

In de omgeving (100 m – 200 m) van het plangebied zijn zoals in het ecologisch advies aangegeven, voor de sloop van de woning, vier huismusnestkasten opgehangen. In onderhavig overzichtskaartje is weergegeven waar de huismusnestkasten zijn opgehangen.



● Locatie huismuskasten



Foto's opgehangen huismusnestkasten

## 4.8 Water

### 4.8.1 Inleiding

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

### 4.8.2 Waterrelevant beleid en regelgeving

#### Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) zet



de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Het PMWP staat voor:

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

## Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap de Dommel

### Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

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

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

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

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

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

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

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: [www.dommel.nl](http://www.dommel.nl).

### Keur Waterschap de Dommel 2015

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



tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

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

### **Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

## **4.8.3 Beleid gemeente**

### **Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2016 - 2022 gemeente Son en Breugel**

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

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

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

### **Strategie hemelwater Son en Breugel**

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

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

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

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

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

### Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverstort constructie kan er dan

voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

### Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

- afvalwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- berging 50 mm/m<sup>2</sup> van het regenwater dat op het verhard oppervlak van daken en verhardingen valt. Hemelwaterberging op eigen terrein;
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat dit mogelijk is (bodem/grondwaterstand);
- wanneer een hemelwatervoorziening een overloop heeft richting het gemengde stelsel dient een terugslagklep te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

#### 4.8.4 Toetsing initiatief

##### Waterhuishoudkundige situatie

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap de Watertoetsviewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar.

Uit de Watertoetsviewer blijkt dat er geen relevante wateraspecten gelden in het plangebied. Het Wilhelminakanaal, ten zuiden van het plangebied, is aangemerkt als ‘beschermde gebieden waterhuishouding’. Aangezien de ontwikkeling op een dusdanige afstand is gelegen en er geen wijzigingen plaatsvinden die betrekking hebben op het Wilhelminakanaal, kan gesteld worden dat hieruit geen belemmering ontstaat.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen. In het plangebied zijn eveneens geen kunstwerken aanwezig, wel bevindt zich ten zuidoosten van het plangebied wel een hefbrug over het Wilhelminakanaal.

De planlocatie zelf ligt op een maaiveld niveau variërend van 17.3 +NAP (AHN 2) tot 15.8 + NAP, waarbij het plangebied heel licht afloopt in westelijke richting. De grondwaterstand bevindt zich op een diepte van 2,90 meter onder maaiveld. De bodem bestaat vanaf maaiveld tot ca. 2,5 m - maaiveld uit matig fijn zand. Zie voor de details ook het bodemonderzoek dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

##### Waterkwantiteit

In het onderhavige bestemmingsplan worden extra bebouwingmogelijkheden mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is reeds een deel verhard, namelijk de gronden ter plaatse van het bedrijfspand, het achterliggende plein en het perceel Nieuwstraat 98. In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing geamoveerd en de openbare ruimte opnieuw ingericht. In de bijlage van de toelichting is een kaart opgenomen waarin de toekomstige verharding is weergegeven.

Doordat ook een deel van de nu nog onbebouwde gronden bebouwd worden kan gesproken worden over een toename van verharding. Als bijlage van deze toelichting is een kaart opgenomen waarin de verharding van de huidige situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie. In onderstaande tabel zijn deze getallen in een tabel verwerkt. In onderstaande mail zijn deze gegevens in een tabel weergegeven.

Oppervlakte	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )
Dakoppervlakte bebouwing	2295
Terreinverharding	1745
Tuinen (er wordt gerekend met een verhardingspercentage van de tuinen van 50%)	1250 (2500/2)
<b>Totaal verhard</b>	<b>5290</b>

Tabel toekomstige verharding

Op basis van het beleid van het waterschap mag de bestaande verharding van de toekomstige afgetrokken worden, echter op basis van het beleid van de gemeente Son en Breugel is dit niet toegestaan. Voor een toename van het verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 50 mm (0,05 m), zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan van Son en Breugel. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m<sup>3</sup>).

De benodigde compensatie bedraagt 264,5 m<sup>3</sup> (5.290 m<sup>2</sup> x 0,05 m).

Door Grasveld civiele techniek is een memo opgesteld (d.d. 05-02-2018) waarin is uitgewerkt op

welke wijze de compensatie wordt ingevuld. In de memo wordt uitgegaan van een waterbergingsopgave van 275 m<sup>3</sup>. De memo is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In onderstaande alinea wordt beschreven op welke manier de benodigde compensatie plaatsvindt. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt per onderdeel.

#### **Appartementencomplex**

Dit betreft een appartementencomplex aan de Begoniastraat. Het totale verhard oppervlak (dakoppervlak en bestrating) van dit complex bedraagt 1.750 m<sup>2</sup>. De wateropgave bedraagt hiermee 87,5 m<sup>3</sup>. Deze wateropgave zal worden ingevuld middels een ondergrondse infiltratievoorziening op eigen terrein. Uitgaand van een netto hoogte van deze voorziening van 0,80 m bedraagt het oppervlak van deze ondergrondse infiltratievoorziening 109,38 m<sup>2</sup>.

#### **Woningen aan de De Bontstraat**

Het betreft tien grondgebonden woningen met een verhard oppervlak (dakoppervlak en bestrating) van 105 m<sup>2</sup> per woning. De wateropgave bedraagt hiermee 5,25 m<sup>3</sup> per woning. Deze wateropgave zal worden ingevuld middels een ondergrondse infiltratievoorziening op eigen terrein. Uitgaand van een netto hoogte van deze voorziening van 0,80 m bedraagt het oppervlak van deze ondergrondse infiltratievoorziening 6,56 m<sup>2</sup>.

#### **Verlenging Begoniastraat naar De Bontstraat**

Het betreft het verlengen van de Begoniastraat tot aan de De Bontstraat. Het totale verhard oppervlak (bestrating) bedraagt 700 m<sup>2</sup>. De wateropgave bedraagt hiermee 35 m<sup>3</sup>. Deze wateropgave zal worden ingevuld middels 50 m IT-riool aangebracht in een lava koffer. Om hieraan te voldoen zal een IT-riool van Ø 400 mm in een lavakoffer van 1,15 m<sup>2</sup> per meter worden toegepast.

#### **Woningen aan de Begoniastraat**

Het betreft acht grondgebonden woningen met een verhard oppervlak (dakoppervlak en bestrating) van 200 m<sup>2</sup> per woning. De wateropgave bedraagt hiermee 10 m<sup>3</sup> per woning. Deze wateropgave zal worden ingevuld middels een ondergrondse infiltratievoorziening op eigen terrein. Uitgaand van een netto hoogte van deze voorziening van 0,80 m bedraagt het oppervlak van deze ondergrondse infiltratievoorziening 12,5 m<sup>2</sup>.

#### **Parkeerkoffer Begoniastraat**

Het betreft een parkeerkoffer tussen de acht grondgebonden woningen aan de Begoniastraat. Het totale verhard oppervlak (bestrating) bedraagt 400 m<sup>2</sup>. De wateropgave bedraagt hiermee 20 m<sup>3</sup>. Deze wateropgave zal worden ingevuld middels 20 m IT-riool aangebracht in een lava koffer. Om hieraan te voldoen zal een IT-riool van Ø 400 mm in een lavakoffer van 1,75 m<sup>2</sup> per meter worden toegepast.

De uitwerking van alle systemen zal tijdens de civieltechnische voorbereiding plaatsvinden.

### **Waterkwaliteit**

#### **Afvalwaterketen en riolering**

De nieuwe woningen worden aangesloten op een nieuw te realiseren hemelwaterafvoer (HWA) riolering. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande of nieuw te realiseren droogweerafvoer (DWA).

#### **Waterkwaliteit**

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het

water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.9.1 Archeologische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel'. Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel met de vaststelling van dit rapport het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd.

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

Door Antea Group is een archeologisch bureauonderzoek verricht. De rapportage (d.d. 25 september 2017) is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De conclusies en het (selectie)advies van het rapport zijn hierna weergegeven.

#### *Conclusie*

Voor het plangebied geldt een brede archeologische verwachting. Er kunnen in principe archeologische resten worden aangetroffen uit de steentijd tot en met de middeleeuwen, afhankelijk van de bodemopbouw in het plangebied. De hoogste verwachting geldt echter op het aantreffen van resten uit de bronstijd, ijzertijd en Romeinse tijd, gebaseerd op de onderzoeken uit de directe omgeving van het plangebied.

Door Antea Group is naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek, d.d. 12 december 2017 een bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek d.m.v. boringen verricht. Dit rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De conclusies en het (selectie)advies van het rapport zijn hierna weergegeven.

In paragraaf 3.1 is een aantal vragen gesteld. Hier wordt geprobeerd die kort en bondig te beantwoorden, voor zover mogelijk en relevant.

#### – *Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?*

Er is sprake van een gehomogeniseerd, dik antropogeen dek (esdek) op het uitgangsmateriaal, de C-horizont. Het esdek heeft de eventueel aanwezige oorspronkelijke podzol opgenomen, waardoor de top van de oorspronkelijke C-horizont verloren is gegaan. Dit wil echter niet zeggen dat er geen archeologische grondsporen aanwezig kunnen zijn binnen het plangebied, zeker als er gekeken wordt naar de resultaten van het naastgelegen HIVA-terrein. Ook hier was een AC-profiel aanwezig, waarbij er tijdens een opgraving grote hoeveelheden archeologische sporen werden aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen dat de top van de C-horizont significant

verstoord is, hoewel dat met name bij de boorpunten 7 en 8, nabij de Nieuwstraat niet uitgesloten kan worden.

- *Er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren aangetroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats?*<sup>3</sup>  
Er zijn in de uitgevoerde boringen geen archeologische indicatoren aangetroffen, uitgezonderd enkele fragmenten baksteen in boring 7 en 8. De bodemopbouw is echter zodanig intact dat de aanwezigheid van archeologisch vindplaatsen niet uitgesloten kan worden.
- *Indien archeologische lagen aanwezig zijn; op welke diepte bevinden deze zich en wat is de maximale diepte?*  
Niet van toepassing ander dan dat deze schuil gaan in de top van de C-horizont onder een afdekkend dek van 1,0 tot 1,4 meter minus maaiveld.
- *In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen?*  
De plannen zijn nog niet zodanig uitgewerkt dat duidelijk is waar welke woningen of appartementencomplexen komen en hoe die gefundeerd worden of dat parkeerkelders onder de gebouwen worden gegraven. De gebruikelijke werkwijze bij funderen is dat de zogenaamde zwarte grond wordt verwijderd. In dit geval betekent dat het afgraven van het volledige antropogene dek. In dat geval wordt het potentiële archeologische vlak bedreigd.
- *Hoe kan deze verstoring door plaanpassing tot een minimum worden beperkt?*  
In dit stadium van de planvorming is daar niets over te zeggen.
- *In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van de bureaustudie?*  
Het bureauonderzoek leverde een brede verwachting op met nadruk op de bronstijd, ijzertijd en Romeinse tijd. Tijdens het verkennend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel is de bodemopbouw zodanig intact dat het aantreffen van archeologische resten niet uitgesloten kan worden.
- *Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan deze bestaan?*  
Zie paragraaf 4.2 van het betreffende archeologisch onderzoek.

Op basis van het veldonderzoek is niet uit te sluiten dat archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. In een later stadium wordt vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen wordt de reeds aanwezige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

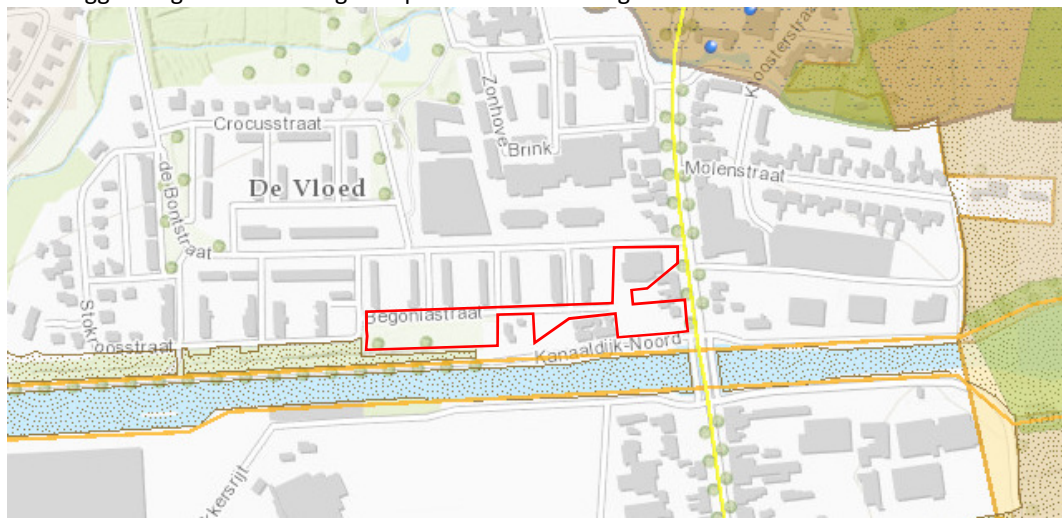
<sup>3</sup>Hoewel het aantonen van een archeologische vindplaats niet het doel is van een verkennend booronderzoek, kan het aantreffen van archeologische indicatoren (die op een vindplaats wijzen) niet worden uitgesloten. Daarom is de vraag hier toch opgenomen.

## 4.9.2 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen op de hoek Wilhelminakanaal – Nieuwstraat. De Nieuwstraat is aangeduid als lijn van redelijk hoge waarden. In en rond het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Het zuidwestelijke deel van het plangebied en het ten zuiden liggende kanaal zijn aangeduid als een archeologisch landschap van provinciaal belang (Dommeldal Nuenen-Gestel). De strategie voor deze gebieden is gericht op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Bij de planvorming voor de Kanaalzone is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het initiatief past binnen de stedenbouwkundige opzet van de omliggende gebieden. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.



Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

## 4.10 Besluit milieueffectrapportage

### 4.10.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-



beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ gehanteerd.

#### 4.10.2 Activiteit en drempelwaarden

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

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het plan voorziet in maximaal 39 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 8,5 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

#### 4.10.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn ‘betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten’. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

#### 4.10.4 Toetsing

##### Kenmerken van het project

Het plan De Bontstraat – Kanaaldijk Noord voorziet in de herontwikkeling van de voormalige Aldi-locatie en de ontwikkeling van de zone langs het Wilhelminakanaal met in totaal 39 woningen/appartementen. Op dit perceel worden in de toekomstige situatie 10 rijwoningen, 8 tweekappers en 21 appartementen gerealiseerd. Tevens is ruimte gereserveerd voor verhardingen, parkeerplaatsen, tuinen en (achter)paden. De initiatiefnemer is voornemens de woningen te ontwikkelen zonder gasaansluiting. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

### **Plaats van het project**

De rijwoningen wordt gerealiseerd op de gronden van het bestaande bedrijfsgebouw op de hoek van de De Bontstraat en de Nieuwstraat, de appartementen op de hoek van de Nieuwstraat en Kanaaldijk Noord en de twee-onder-een-kapwoningen langs het Wilhelminakanaal. De locatie kent een vrij divers gebruik door de aanwezigheid van een bedrijfsgebouw, parkeerterrein, woning, boschages en groen- en speelvoorzieningen. De locatie ligt geheel binnen het bestaand bebouwd gebied van Son en Breugel. De omgeving bestaat uit (grondgebonden) woningbouw, het Wilhelminakanaal met ten zuiden daarvan bedrijventerrein Ekkersrijt en aan de Nieuwstraat enkele functies. Daarnaast zijn verhardingen en groenvoorzieningen in het plangebied aanwezig.

Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat er, conform de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen zijn voor de bouw van de woningen. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat vanwege de Nieuwstraat/Kanaalstraat de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Na het nemen van maatregelen (balkonschermen) is de geluidbelasting dermate teruggebracht dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de quickscan natuurwetgeving blijkt dat vanwege de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura-2000 gebieden (of andere gevoelige gebieden in de omgeving) zijn te verwachten.

### **Kenmerken van het potentiële effect**

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt (her)ontwikkeld naar 18 woningen en 21 appartementen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de De Bontstraat en Kanaaldijk Noord stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

## **4.10.5 Conclusie**

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de De Bontstraat – Kanaaldijk Noord. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.



## 5 Financiële haalbaarheid

### 5.1 Uitvoerbaarheid

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

### 5.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Het juridisch plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Son Zuid' waarbij, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, op sommige aspecten is afgeweken van deze standaard. Tevens zijn de wijzigingen uit het bestemmingsplan 'Bebouwde kommen; herziening 2017' verwerkt.

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

### 6.2 Opzet van de regels

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

#### 6.2.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

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

#### 6.2.2 Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

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

#### 6.2.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: hierin is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen;
- overige regels: hierin is een regeling voor parkeren en laden en lossen opgenomen.

#### 6.2.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

## 6.3 Beschrijving van de bestemmingen

### Groen

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaamverkeer, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen.

De bebouwingsregels voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

### Tuin

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, inritten ten behoeve van parkeren, onoverdekte zwembaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

In de planregels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een dubbele carport.

### Verkeer

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, (on- en halfverharde) paden en parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeerskundige doeleinden.

De bebouwingsregels voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeerskundige doeleinden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

### Wonen

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven, onoverdekte zwembaden, groenvoorzieningen, paden en wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

De bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de bouwregels.

Onder bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve



van het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf tot een maximum beroepsvloerooppervlak van 60 m<sup>2</sup>.

**Waarde archeologie 1**

De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlaktenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 10 m<sup>2</sup>.

In de planregels is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel t.b.v. sloop. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.

**Waarde archeologie 3**

De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlaktenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m<sup>2</sup>.

In de planregels is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel t.b.v. sloop. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.



## 7 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord' heeft van 22 maart 2018 tot en met 02 mei 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode 3 zienswijzen ontvangen.

Het resultaat van deze procedure is in de Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord' samengevat. In deze notitie, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Het bestemmingsplan 'Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord' is op 28 juni 2018 door de gemeenteraad van Son en Breugel vastgesteld.