

## **Bestemmingsplan**

Buitengebied; Sonniuswijk 41

Gemeente Son en Breugel

## **TOELICHTING**





**Praedium maakt het werkelijk**

## **Bestemmingsplan**

**“Buitengebied; Sonniuswijk 41”**

Gemeente Son en Breugel

## **Toelichting**

### **Regels**

**Verbeelding:**  
Schaal 1:1.000

**Vastgesteld:**  
26 juni 2014

**Identificatienummer:**  
NL.IMRO.0848.BP814BUITENGEBIED-VA01

**Contactpersoon:**  
J. van der Bruggen – van Doren

**Bezoek en postadres:**  
Dijk van Maurick 1  
5261 NA Vught  
T: 06-20070752  
E: [info@praedium.eu](mailto:info@praedium.eu)  
I: [www.praedium.eu](http://www.praedium.eu)



# INHOUDSOPGAVE

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                | <b>7</b>  |
| 1.1 Algemeen                       | 7         |
| 1.2 Aanleiding en doel             | 7         |
| 1.3 Projectlocatie                 | 7         |
| 1.4 Leeswijzer                     | 7         |
| <b>2. HET PLAN</b>                 | <b>9</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie             | 9         |
| 2.2 Toekomstige situatie           | 9         |
| <b>3. BELEID</b>                   | <b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                    | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid             | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid            | 18        |
| <b>4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>   | <b>19</b> |
| 4.1 Flora en fauna                 | 19        |
| 4.1.2 Soortenbescherming           | 19        |
| 4.1.1 Gebiedsbescherming           | 19        |
| 4.2 Water                          | 21        |
| 4.3 Milieu                         | 25        |
| 4.3.1 Bodem                        | 25        |
| 4.3.2 Geluid                       | 26        |
| 4.3.3 Luchtkwaliteit               | 26        |
| 4.3.4 Geur                         | 27        |
| 4.3.5 Bedrijven en milieuzonering  | 27        |
| 4.3.6 Hoogspanningslijnen          | 29        |
| 4.3.7 Externe veiligheid           | 30        |
| 4.4 Cultuurhistorie en archeologie | 31        |
| 4.5 Mobiliteit / Infrastructuur    | 31        |
| 4.6 Parkeren                       | 32        |
| 4.7 Leidingen en kabels            | 32        |
| <b>5. JURIDISCHE TOELICHTING</b>   | <b>33</b> |
| 5.1 Algemeen                       | 33        |
| 5.2 Toelichting op de verbeelding  | 33        |
| 5.3 Toelichting op regels          | 33        |
| <b>6. PROCEDURE</b>                | <b>35</b> |
| 6.1 Inspraak en vooroverleg        | 35        |
| 6.2 Besluitvorming                 | 35        |
| <b>REGELS</b>                      | <b>1</b>  |
| Inhoudsopgave                      | 2         |
| <b>VERBEELDING</b>                 | <b>18</b> |

## BIJLAGEN

1. Inrichtingschets
2. Beplantingsplan
3. Kopie deel koopovereenkomst
4. Resultaten HNO-tool Waterschap De Dommel, 3 augustus 2012
5. Verkennend bodemonderzoek Sonniuswijk 41 te Son, Lankelma ingenieursbureau, 10 juli 2013
6. Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant
7. Reactie vooroverleg Waterschap De Dommel
8. Raadsbesluit dd. 26 juni 2014



Figuur 1. Ligging projectlocatie



# 1. INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een initiatief binnen de gemeente Son en Breugel. Het betreft de ontwikkeling van een Plattelandscamping en logeeraccommodatie aan de Sonniuswijk 41 te Son.

## 1.2 Aanleiding en doel

Op dit moment heeft de projectlocatie een agrarische bestemming en bestaat uit een agrarische bedrijfswoning, bijgebouw, erf en landbouwgronden. De familie Witlox – Xhonneux zijn ervaren recreatieondernemers en zien markt in het exploiteren van een plattelandscamping met logeeraccommodatie aan de Sonniuswijk te Son en Breugel.

Het initiatief is in strijd met het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Son en Breugel (vastgesteld 28 april 2011). Voor de realisatie van de camping en logeeraccommodatie is daarom een partiële herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied nodig ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit rapport betreft de onderbouwing om de camping en logeeraccommodatie aan de Sonniuswijk 41 juridisch – planologisch mogelijk te maken.

## 1.3 Projectlocatie

Op voorgaande pagina is door middel van een luchtfoto de ligging van de projectlocatie weergegeven.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De juridische toelichting is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de vooroverlegreacties en inspraakreacties. De verbeelding en de regels zitten achter hoofdstuk 6. Als bijlagen zijn het door de ondernemer opgestelde inrichtingplan en beplantingsplan, inclusief dwarsdoorsneden, bijgevoegd. Verder zijn de reacties van de Provincie Noord Brabant en Waterschap De Dommel met betrekking tot het vooroverleg bijgevoegd, evenals de anterieure overeenkomst, welke door de gemeente Son en Breugel is opgesteld om de tussen hen en de initiatiefnemer gemaakte afspraken vast te leggen en de aanvulling op de anterieure overeenkomst.



Figuur 2. Huidige situatie



Figuur 3,4,5. Foto's huidige situatie



## 2. HET PLAN

### 2.1 *Bestaande situatie*

De projectlocatie ligt ten zuiden van de Sonniuswijk, vlakbij het bosgebied de Nieuwe Heide. In de bestaande situatie bestaat de planlocatie uit een agrarisch bouwblok met daarop een bedrijfswoning en een aantal bijgebouwen. De locatie waar de plattelandscamping gerealiseerd gaat worden bestaat uit een weiland met bestaande beplanting. Het bestaande bedrijfsgebouw zal worden ingericht als logeeraccommodatie. De planlocatie betreft de kadastrale percelen bekend als Son en Breugel, Sectie G, nummers 371, 407, 409, 410 en 411.

### 2.2 *Toekomstige situatie*

Op het inrichtingplan op pagina 10 is de toekomstige situatie weergegeven.

Het initiatief behelst de realisatie van een logeeraccommodatie met daarbij een plattelandscamping met bijbehorende voorzieningen aan de Sonniuswijk 41 in Son. De gemeente heeft reeds een nieuw bedrijfsadres toegekend, zijnde Sonniuswijk 41a.

De projectlocatie kenmerkt zich door een goede bereikbaarheid en een natuurlijke, landschappelijke ligging.

#### **Plattelandscamping**

De plattelandscamping wordt gerealiseerd op de gronden rondom het bouwvlak en is ruim 1 hectare groot. De camping bestaat uit 40 staanplaatsen en wordt landschappelijk ingepast. Ten behoeve van de benodigde recreatieve voorzieningen wordt een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd binnen het bouwblok.

Voor de camping geldt dat er uitsluitend sprake is van mobiele wagens en/of tenten. Woonwagens en stacaravans worden niet toegelaten.

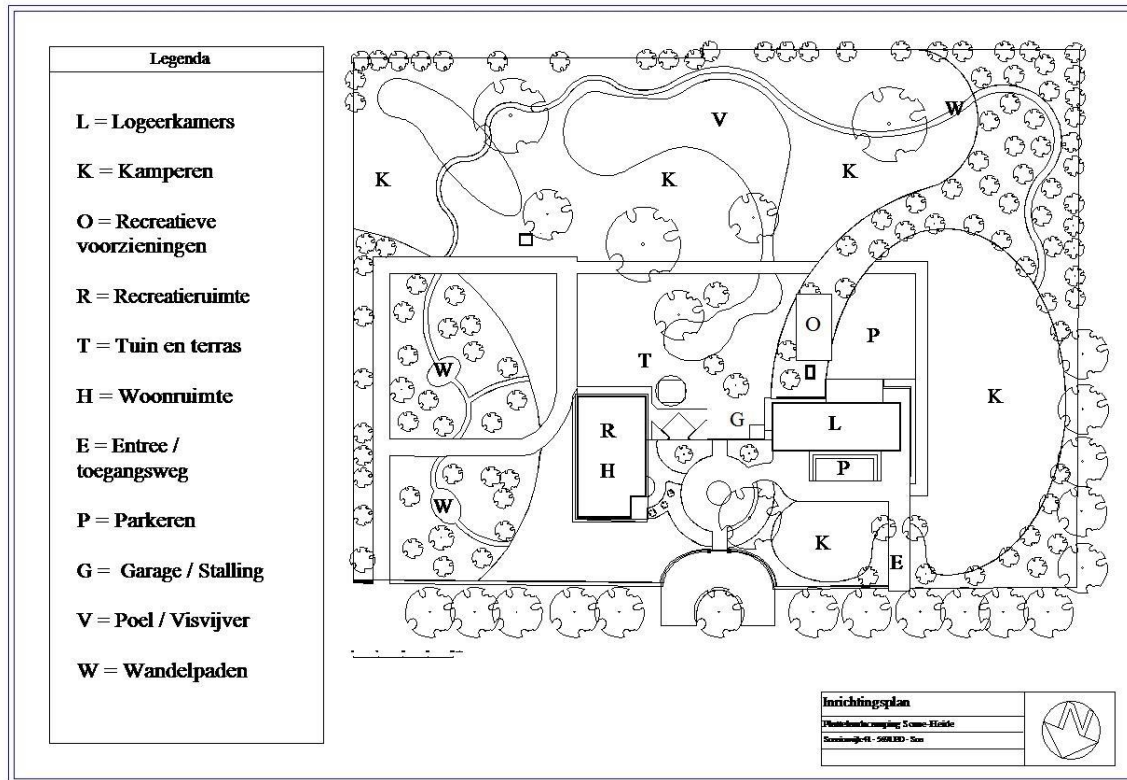
#### **Logeeraccommodatie**

De logeeraccommodatie zal bestaan uit 20 kamers voor in totaal maximaal 45 personen. De accommodatie wordt zo vorm gegeven dat de kamers per stuk te verhuren zijn, alsmede de totale accommodatie in zijn geheel. Alle kamers worden geëxploiteerd als bed & breakfast.

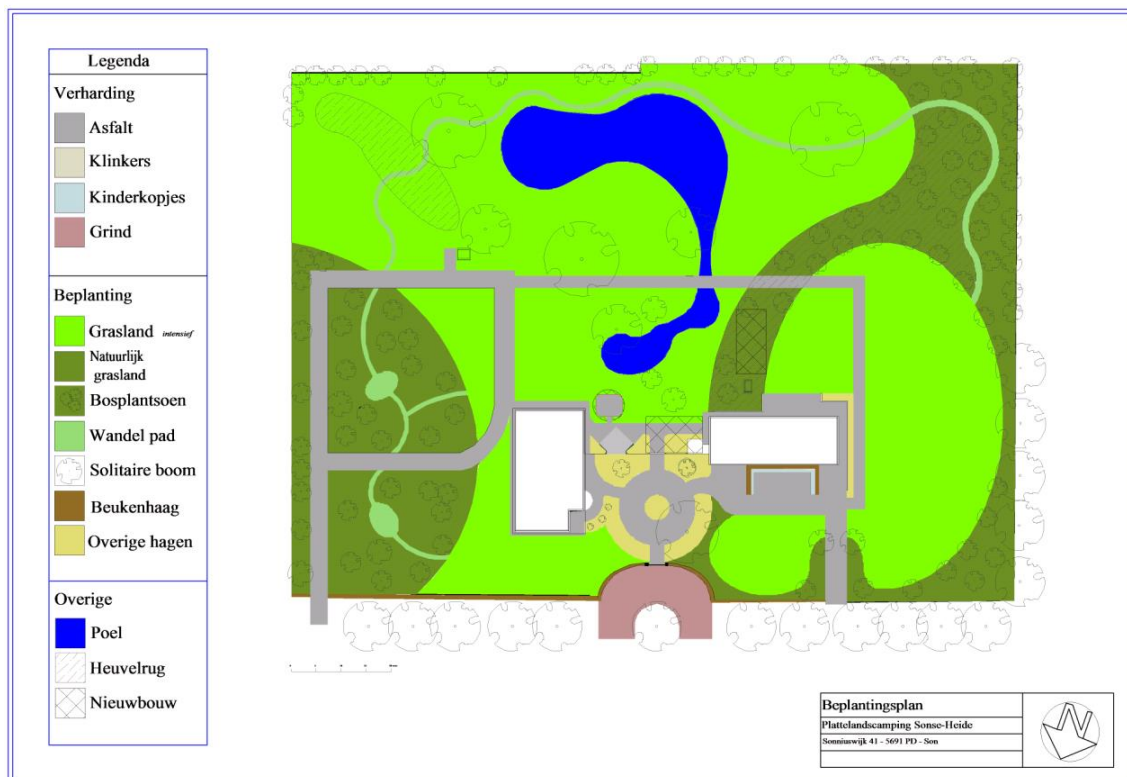
#### **Overige voorzieningen**

Ten behoeve van de exploitatie van de camping dienen een aantal voorzieningen te worden aangelegd, zijnde;

- sanitaire voorzieningen
- nutsvoorzieningen
- parkeergelegenheid
- receptie



Figuur 6. Inrichtingsplan toekomstige situatie



Figuur 7. Beplantingsplan toekomstige situatie

De nutsvoorzieningen dienen te worden aangelegd op het agrarische perceel. De overige voorzieningen worden op het huidige bouwblok gerealiseerd. De receptie wordt voorzien binnen de huidige bebouwing. Voor de recreatieve voorzieningen zal een nieuw, beperkt bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd op het bestaande bouwblok. Ten behoeve van het benodigde materieel voor het onderhoud aan de camping is voorzien in een nieuw bijgebouw ten behoeve van stalling van maximaal 50 m<sup>2</sup> bij de bedrijfswoning. Beide gebouwen zijn van beperkte omvang en zullen aansluiten bij de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing. Voor de parkeervoorzieningen wordt voorzien in een op- en afrit en voldoende parkeergelegenheid op het terrein.

### **Landschappelijke inpassing**

Het gehele terrein zal landschappelijk worden ingepast om de landschappelijke kwaliteit van de omgeving te versterken en beleving van de camping en de logeeraccommodatie te vergroten. Uitgegaan wordt van de huidige situatie met de aanwezige beplanting, waaraan houtsingels en solitaire bomen worden toegevoegd. Ook worden een aantal hoogteverschillen aangebracht om campinggasten meer beschutting en privacy te bieden. De aanwezige poel wordt in het geheel betrokken ten behoeve van waterberging en de natuurlijke beleving van de gasten.

Aan de zuidwestkant van de locatie is reeds 1.625 m<sup>2</sup> beplanting aanwezig, welke verder zal worden aangevuld en waar een wandelpad doorheen wordt gerealiseerd. De beplanting zal verder worden uitgebreid met een gedeelte bosplantsoen van inheemse soorten van 1.575 m<sup>2</sup>, een bomenrij van 300 m<sup>2</sup> en een aantal solitaire bomen met een totale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De aanwezige poel van 700 m<sup>2</sup> wordt actief betrokken in het ontwerp van de plattelandsamping en verder verfraaid door een aantal solitaire bomen nabij de poel te plaatsen.

De kampeerterreinen worden ingericht met halfnatuurlijk grasland, waarbij enkel de kampeerplaatsen intensief worden gemaaid. Het resterende grasland zal worden beheerd als halfnatuurlijk grasland. Over de gehele camping wordt een wandelpad aangelegd.

### **Beeldkwaliteit**

Uitgangspunt voor het plan is het realiseren van een recreatieve locatie met de volgende functies:

- Plattelandsamping; 40 plaatsen
- Recreatieve voorzieningen; 100 m<sup>2</sup> nieuwbouw op bestaand bouwblok
- Garage/stalling; nieuw bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> bij bedrijfswoning
- Logeeraccommodatie met sanitaire voorzieningen in bestaande bedrijfsruimte
- Receptie in bestaande bebouwing
- Parkeerplaats op bestaand bouwblok en bij de staanplaatsen

Het nieuwe bijgebouw dat dienst gaat doen als recreatieve voorzieningsruimte voor de campinggasten zal bestaan uit een lichte bouwconstructie en, evenals de stallingsruimte, ondergeschikt zijn aan de reeds aanwezige bebouwing. Beide gebouwen worden gerealiseerd in lijn van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing.



### 3. BELEID

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt kort ingegaan op specifieke gebiedsaanduidingen van de projectlocatie binnen de Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

#### 3.1 *Rijksbeleid*

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op de kaart van Brabant aangegeven dat de planlocatie is gelegen in een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren. Ten zuiden van de planlocatie is Brainport Zuidoost-Nederland gelegen, evenals Eindhoven Airport, een militair luchthaventerrein met burgermedegebruik. Op de kaart 'natuur' is ten zuiden van de planlocatie de EHS gelegen, zijnde de Nieuwe Heide welke op de grens is gelegen van Nationaal Landschap Het Groene Woud. Op andere kaarten in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de planlocatie niet nader aangeduid.

#### 3.2 *Provinciaal beleid*

##### **Structuurvisie RO**

In de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2011 is de planlocatie aangeduid als gemengd landelijk gebied en als zoekgebied voor verstedelijking. De planlocatie grenst aan het kerngebied groenblauw en is gelegen in Het Groene Woud, waar gevolg wordt gegeven aan gebiedsgerichte samenwerking.

##### **Verordening Ruimte**

In de provinciale Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant, mei 2012, is de planlocatie op een aantal kaarten aangeduid. Hieronder worden de relevante kaarten en de aanduidingen genoemd.

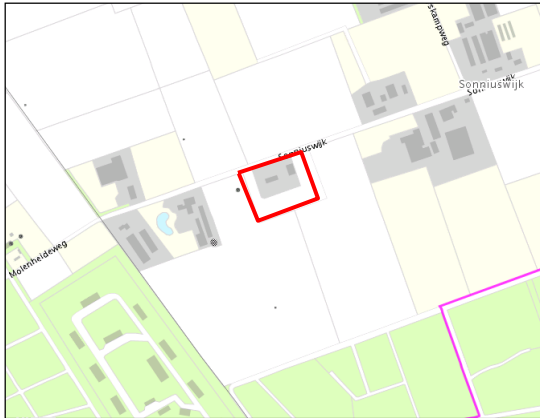
##### Water

De locatie is gelegen in een boringsvrije zone. In deze zone is het verboden grondwater te onttrekken of de bodem te verstoren beneden bepaalde dieptegrenzen. Hiermee wordt het diepe grondwater beschermd ten behoeve van de diepe grondwaterwinning.

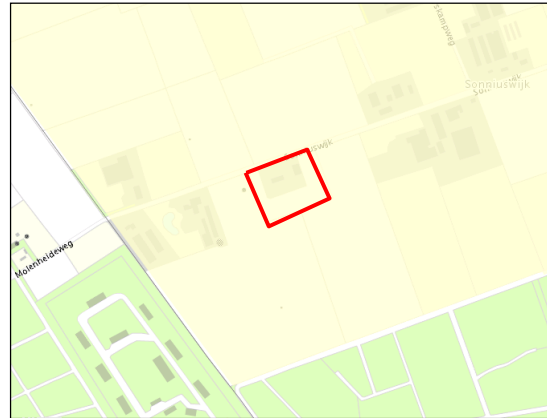
##### Ontwikkeling intensieve veehouderij

De locatie is gelegen in verwevingsgebied en grenst aan de zuidzijde aan een extensiveringsgebied.

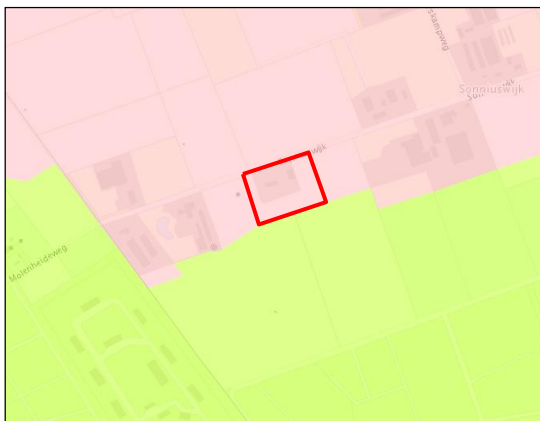




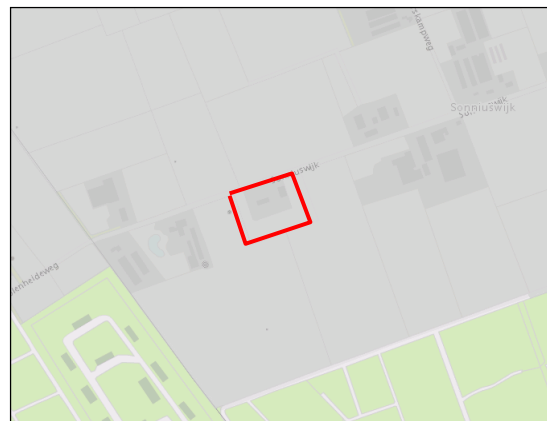
**Water**



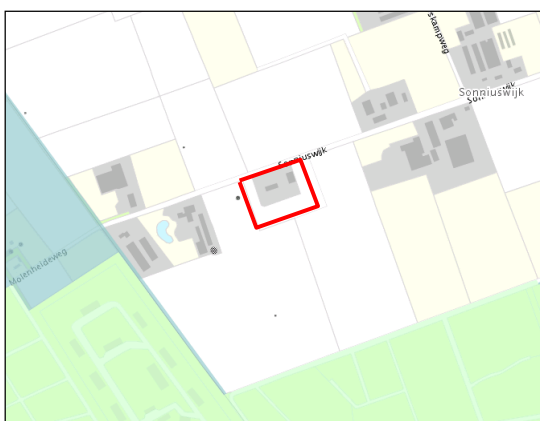
**Overige agrarische ontwikkeling en  
windturbines**



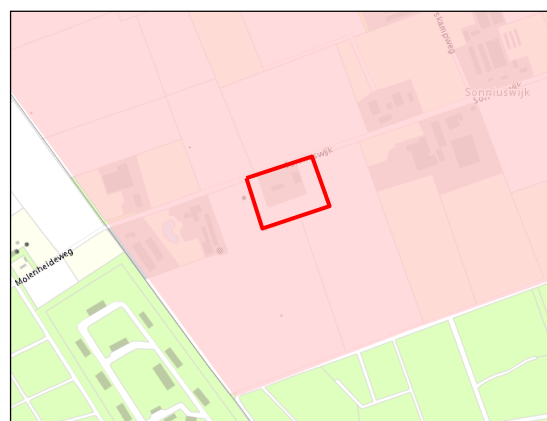
**Ontwikkeling intensieve veehouderij**



**Niet agrarische ruimtelijke  
ontwikkeling**



**Natuur en Landschap**



**Stedelijke Ontwikkeling**

Figuur 8. Kaarten verordening ruimte fase II



Figuur 9. Legenda kaarten verordening ruimte fase II

#### Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

De locatie is gelegen in agrarisch gebied. De provincie geeft gemeenten de ruimte om ontwikkelingsmogelijkheden toe te kennen voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in het bestemmingsplan uitgesloten. De locatie is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines.

#### Niet agrarische ruimtelijke ontwikkeling

De locatie is gelegen in een gebied waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Aangegeven is dat er ontwikkelingsruimte is voor niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen, mits sprake is van hergebruik van bestaande locaties, zogenaamde VAB-vestiging. Verder wordt aangegeven dat grootschalige voorzieningen niet gewenst zijn en het bestemmingsvlak voor horeca (groepsaccommodatie) maximaal 1,5 hectare mag bedragen. Met betrekking tot verblijfsrecreatie wordt een bedrijfsmatige exploitatie als voorwaarde gesteld, zodat permanente bewoning wordt tegengegaan.

#### Natuur en landschap

Op de locatie zelf is geen aanduiding weergegeven met betrekking tot natuur en landschap. Wel ligt de locatie nabij de EHS (ten zuiden) en de Groenblauwe mantel (westen).

#### Stedelijke ontwikkeling

De locatie is gelegen in het zoekgebied verstedelijking in een stedelijk concentratiegebied.

Met betrekking tot cultuurhistorie is op de planlocatie geen specifieke aanduiding weergegeven.

#### **Conclusie**

Op basis van bovengenoemd beleid is het mogelijk om op deze locatie een plattelandscamping met logeeraccommodatie te ontwikkelen. In het kader van overige agrarische ontwikkeling en niet agrarische ruimtelijke ontwikkeling wordt ruimte geboden voor een gevarieerde plattelandseconomie, zeker wanneer hergebruik van VAB locaties mogelijk is. De overige plankaarten sluiten het ontwikkelen van een plattelandscamping met logeeraccommodatie niet uit.

## **Verordening Ruimte hoofdstuk 2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt.

De planlocatie is gelegen in het gebied De Meierij waarvoor de ambitie is weergegeven de Meierij als groen hart van Brabant verder te versterken. Hieraan kan invulling gegeven worden door het versterken van landschapselementen, recreatieve verbindingen met omliggende steden versterken en het versterken van de ecologische waarden van het landschap.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de opgave worden verbonden aan de kwaliteiten van de plek. In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

### **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Er wordt eerst gekeken naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Bij de ontwikkeling van de plattelandscamping en logeeraccommodatie wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. De logeeraccommodatie wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw van 262 m<sup>2</sup>. Enkel voor de recreatieve voorzieningen wordt voorzien in een nieuw, beperkt bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Het nieuwe gebouw zal maximaal 8 meter hoog zijn en een maximale goothoogte van 6 meter. De beeldkwaliteit zal worden afgestemd op de bestaande gebouwen en de omgeving.

Het geheel zal landschappelijk zorgvuldig worden ingepast. Voor de toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het beplantingsplan in hoofdstuk 2.2 Toekomstige situatie.

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. De gemeente Son en Breugel onderschrijft beide principes.

Dit initiatief betreft handhaving van de bestaande situatie, waarbij de uitbreiding een zeer beperkt karakter heeft. De gemeente Son en Breugel geeft in de anterieure overeenkomst aan dat een landschappelijke inpassing onderdeel dient te zijn van het initiatief waarbij onder artikel 16 is opgenomen dat de landschappelijke inpassing middels dient te worden aangelegd, in stand gehouden en beheerd. De initiatiefnemer heeft hiervoor een beplantingsplan opgesteld, dat voorziet in een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen en gasten een groene en landelijke omgeving biedt.

Op het terrein is reeds 1.625 m<sup>2</sup> beplanting en een poel van 700 m<sup>2</sup> aanwezig. De beplanting zal worden aangevuld met 1.575 m<sup>2</sup> bosplantsoen, 300 m<sup>2</sup> bomenrij en 200 m<sup>2</sup> solitaire bomen. Het geheel wordt beleefbaar door de aanleg van een wandelpad over de camping.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Bestemmingsplan**

Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Son en Breugel' is op 28 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Sonniuswijk 41 heeft de bestemming 'Agrarisch bouwblok' en de omliggende grond 'Agrarisch'. Deze bestemming maakt de uitoefening van een agrarisch bedrijf mogelijk.

Het omliggende gebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied', zijnde verwevingsgebied in het kader van de reconstructie. De gronden zijn bedoeld voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsbeoefening. Nevenactiviteiten worden toegestaan zover deze via een ontheffing mogelijk zijn. Verder zijn de gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, dient de openheid te worden behouden, is erfbeplanting mogelijk en ook extensief recreatief medegebruik.

Daarnaast liggen over de projectlocatie de aanduidingen vrijwaringszone - radar en luchtvaartverkeerszone – invliegfunnel. Met betrekking tot de luchtvaartverkeerszone mogen geen gebouwen en bouwwerken hoger dan 160 meter boven NAP worden gebouwd. Dit in verband met een funnel (obstakelvrij vlak), dat het beschermingsgebied van een gedeeltelijke funnel van vliegtuigen betreft.

De vrijwaringszone geeft zelfs aan dat een bouwverbod geldt voor gebouwen en bouwwerken van 45 meter boven NAP teneinde verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Beide voorwaarden gelden ook voor antennes en vlaggenmasten e.d.

#### **Conclusie**

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van de projectlocatie naar een plattelandscamping met logeeraccommodatie. Middels dit bestemmingsplan wordt een wijziging van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming mogelijk gemaakt. Met betrekking tot de vrijwaringszone zijn er geen beperkingen. Met de nieuwe ontwikkelingen worden er geen bouwwerken of verstoringen van hoger dan 160 meter boven NAP gerealiseerd.

## 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, hoogspanningslijnen en externe veiligheid), cultuurhistorie en archeologie en verkeer.

### 4.1 *Flora en fauna*

#### 4.1.1 Gebiedsbescherming

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van een ontwikkeling in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen. De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn (de zogenoemde Natura 2000- gebieden).

In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingdoelstelling voor een bepaalde soort of habitatype bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden van beschermde vogelsoorten (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties van kenmerkende soorten van deze habitattypen (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden. Vervolgens wordt voor het betreffende natuurgebied een beheerplan opgesteld.

Gemeente Son en Breugel is niet gelegen in een Natura 2000 gebied. Een vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

#### 4.1.2 Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet is de bescherming van soorten geregeld. De Flora- en Faunawet geldt overall. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die het toebrengen van schade aan beschermde soorten verbiedt. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle soorten. Verder is een aantal specifiek beschermde soorten aangewezen. De projectlocatie is in de huidige situatie in gebruik als woonbestemming, erf en landbouwgrond. Het gebouw, welke dienst gaat doen als logeeraccommodatie is een reeds bestaand bijgebouw. Het te realiseren gebouw ten behoeve van de sanitaire voorzieningen en de parkeerplaats worden gerealiseerd op het huidige bouwblok. Door het agrarisch gebruik van de landbouwgrond wordt een lage natuurwaarde van de landbouwgrond verwacht. Voor de projectlocatie is onderstaande quick scan voor flora en fauna uitgevoerd met behulp van gegevens van het Natuurloket.





Figuur 10. Kilometerhok uit het Natuurloket

Uit de gegevens afkomstig uit de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt dat binnen een aantal soortgroepen rode-lijst dan wel Flora en Faunawet soorten voorkomen.

| 158-392                        | vaatplanten | zoogdieren | vogels     | amfibieën |
|--------------------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| <b>Rode-Lijstsoorten</b>       | 1           |            | 8          |           |
| <b>Ffwet soorten tabel 1</b>   | 1           | 6          |            |           |
| <b>Ffwet soorten tabel 2+3</b> | 1           | 1          |            |           |
| <b>Ffwet vogels</b>            |             |            | 60         |           |
| <b>Hrl soorten bijlage II</b>  |             |            |            |           |
| <b>Hrl soorten bijlage IV</b>  |             |            |            |           |
| <b>aantal soorten</b>          | 228         | 7          | 60         |           |
| <b>volledigheid onderzoek</b>  | onbepaald   | slecht     | goed/matig | niet      |
| <b>onderzoekperiode</b>        | 1990-2010   | 2000-2010  | 2000-2010  | 2000-2010 |

Figuur 11. Gegevens Nationale Databank Flora en Fauna noordelijk kilometerhok

#### *Vaatplanten*

Binnen het kilometerhok is in het verleden 1 vaatplant aangetroffen welke op de rode-lijst staat vermeld. De verwachting is dat de vaatplant in het bosgebied ten zuiden van de projectlocatie voorkomt.

#### *Zoogdieren*

Volgens waarnemingen uit de Nationale Databank Flora en Fauna komen in het kilometervlak 7 zoogdieren voor. In het gehele kilometervlak zijn geen rode lijstsoorten aangetroffen, maar wel 6

soorten die vallen binnen tabel 1 van de Flora en Faunawet. Het betreft algemene soorten (o.a. wezel en hermelijn) waar geen ontheffing voor aangevraagd hoeft te worden maar wel rekening mee gehouden moet worden. Ook is 1 zoogdier uit tabel 2-3 van de Flora en Faunawet waargenomen. Een tabel 2-3 soort is beschermd middels de Flora- en Faunawet waarvoor in het kader van ruimtelijk ontwikkelingen een ontheffing aangevraagd dient te worden. Soorten die binnen het kilometervak waargenomen zouden kunnen zijn uit tabel 2-3 zijn de eekhoorn of de veldspitsmuis. Dit zijn soorten die in het bos voorkomen en waarop de ontwikkeling van de camping en logeeraccommodatie geen nadelige invloed heeft.

#### *Vogels*

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn wettelijk beschermd. De Flora en Faunawet regelt onder meer de bescherming van vogels in het broedseizoen: het verstoren van broedende vogels, jongen, of het vernielen van nesten en eieren is verboden. Uit de Nationale Database Flora en Fauna is gebleken dat een veelheid aan vogelsoorten voorkomt op de projectlocatie, zijnde 60 soorten. In het kilometervak zijn 6 rode-lijst soorten waargenomen. Rode lijst soorten die binnen het kilometervak waargenomen kunnen zijn, zijn de Boerenzwaluw, Grauwe vliegenvanger, Groene specht, Huiszwaluw en de Ringmus ([waarnemingen.nl](http://waarnemingen.nl)).

Voor de ontwikkeling tot camping is het niet noodzakelijk aanwezige beplanting te verwijderen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van het inrichten van de plattelandscamping zullen derhalve de broedgelegenheid niet beïnvloeden, zodat wanneer op de locatie of in de nabije omgeving broedvogels aanwezig zijn deze niet worden gestoord.

#### *Amfibieën*

In het kilometervak zijn geen amfibieën waargenomen. Op de projectlocatie is een poel aanwezig, welke ten behoeve van de ontwikkeling van de plattelandscamping verder zal worden ingericht. Het is in de toekomst goed mogelijk dat dit open water een aantrekkende werking op amfibieën heeft.

#### **Conclusie**

De ontwikkeling van de plattelandscamping met logeeraccommodatie heeft geen negatieve effecten op omliggende natuurgebieden of op binnen de projectlocatie voorkomende flora en fauna.

## **4.2 Water**

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

## **Beleid**

Het projectgebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap staat beschreven in een aantal beleidsdocumenten:

### *Krachtig water (2009)*

In het waterbeheerplan 'Krachtig water' worden doelen van Waterschap de Dommel tussen 2010 en 2015 weergegeven. Het waterbeheerplan is een verder uitwerking van de EU-Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Het waterschap geeft aan dat zij zich voornamelijk willen inzetten om regionale waterlast te voorkomen (droge voeten) en het tegengaan van verdroging in Natura 2000-gebieden (voldoende water). Verder zet het waterschap in op het behalen van ecologische doelstellingen (natuurlijk water), het optimaliseren van de waterketen bij afvalwater (schoon water), het verwijderen van vervuiling in sloten en beken (schone waterbodems) en het bieden van recreatief medegebruik (mooi water).

### *Kadernota Stedelijk water (2006)*

De Kadernota Stedelijk Water geeft de ambitie van het waterschap weer. Het waterschap heeft als ambitie om stedelijke water, zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Om dit te realiseren wordt een intensieve samenwerking tussen waterschap en gemeenten opgepakt. Hierbij zal gezamenlijk worden beoordeeld hoe met stedelijk water om te gaan. Daarnaast zal het waterschap voor water met een belangrijk waterhuishoudkundige functie, actief het onderhoud op zich nemen. Om een optimaal afvalwatersysteem te waarborgen worden afspraken met de gemeente vastgelegd in de Afval Water Akkoorden (AWAK).

### *Handreiking watertoets (maart 2012)*

De Handreiking Watertoets (maart 2012) beschrijft welke aspecten ten minste in een watertoets aan de orde moeten komen. Deze handreiking is als leidraad gebruikt bij het maken van deze watertoets.

## **(Water)systemen**

### Bodem

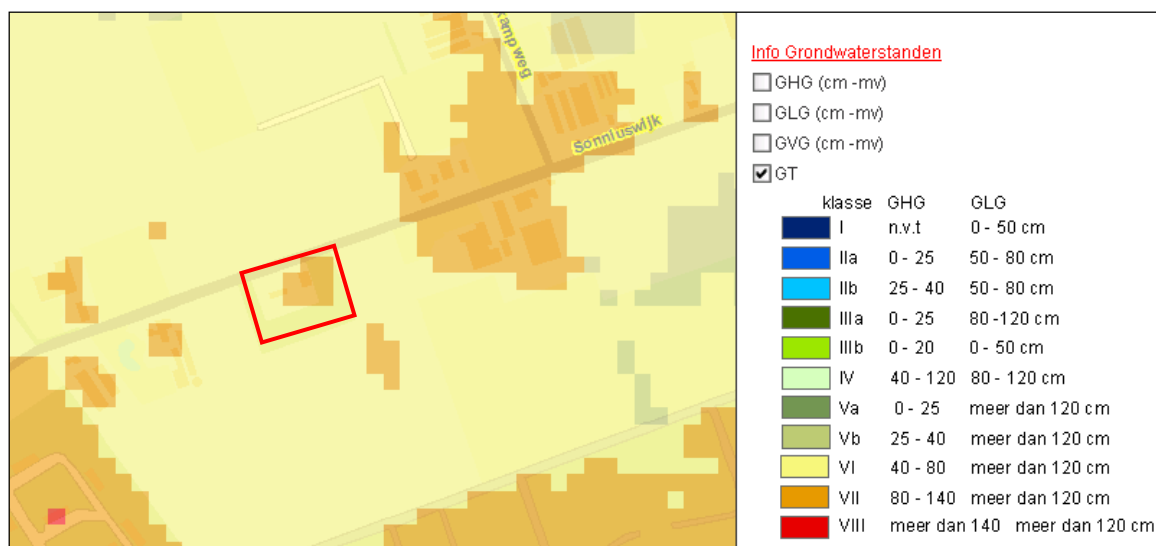
De bodem binnen de projectlocatie bestaat uit Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Bij de HNO berekening wordt uitgegaan van een K-waarde van 5 m/dag.

### Oppervlaktewater:

Binnen de projectlocatie en in de omgeving zijn geen leggerwatergangen aanwezig.

### Grondwater

Het grootste gedeelte van de planlocatie bestaat uit grondwatertrap VI, waarbij de GHG 40 – 80 cm bedraagt en de GLG meer dan 120 cm (zie Wateratlas Provincie Noord Brabant). Via het actueel hoogtebestand Nederland is de hoogte van het maaiveld ten opzichte van NAP berekend, namelijk 15,3 mtr +NAP.



Figuur 12. Wateratlas Provincie Noord-Brabant, kaart GT met planlocatie

## Huidige en toekomstige situatie

### Verhard oppervlak

#### *Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak*

| Oppervlaktes                      | Huidig m2     | Toekomstig m2 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Daken                             | 610           | 760           |
| Terrein verharding (halfverhard)  | 630           | 680           |
| Verhard terrein (inrit en terras) | 820           | 820           |
| Onverhard terrein                 | 13.515        | 13.315        |
| <i>Totaal</i>                     | <i>15.575</i> | <i>15.575</i> |

Het initiatief betreft de realisatie van een plattelandscamping met logeeraccommodatie. Ten behoeve van de recreatieve voorzieningen voor de camping en de opslag van materialen wordt beperkt nieuwe bebouwing gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>.

### Afvalwater

De nieuwe functie, in de vorm van een plattelandscamping en logeeraccommodatie zal afvalwater opleveren. Dit vuile water, blijft gescheiden van het schoon hemelwater en zal via het riool worden afgevoerd.

### **Wateroverlastvrij bestemmen**

De projectlocatie bestaat momenteel grotendeels uit agrarische grond. Bij de realisatie van dit plan wordt 150 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing en 50 m<sup>2</sup> aan erfverharding (veelal halfverhard) gerealiseerd. De hoeveelheid afvalwater zal met het nieuwe gebruik als camping en groepsaccommodatie toenemen ten aanzien van de huidige situatie, maar zal door de wijziging van zijn bestemming minder belastend zijn in vergelijking met de huidige agrarische mogelijkheden. Gezien de beperkte toename in verharding zal deze ontwikkeling relatief weinig effect hebben op de hydrologische situatie van de projectlocatie.

### **Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer**

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen de projectlocatie wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer.

In verband met de beperkte hoeveelheid hemelwater zal geen hergebruik plaatsvinden. Infiltratie van schoon hemelwater binnen de projectlocatie is bij de aanwezige GHG van 40 tot 80 cm onder NAP mogelijk indien de bergruimte wordt aangelegd boven de GHG.

### **Verwerking hemelwater**

De gronden binnen de projectlocatie zijn zandgronden en daarmee geschikt voor infiltratie. Binnen de projectlocatie is hier in voldoende mate ruimte voor aanwezig. Bij de inrichting van de camping wordt gebruik gemaakt van de bestaande poel als bergruimte, waar het hemelwater naar wordt afgevoerd. Vanuit de bergruimte infiltreert het hemelwater naar de bodem.

Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de reeds bestaande poel die voldoende groot is (700 m<sup>2</sup>). De GHG op de locatie van de poel ligt 40 tot 80 cm onder maaiveld waardoor er voldoende mogelijkheid is voor infiltratie.

### **HNO-tool**

Met behulp van de HNO tool is de bergingscapaciteit berekend. Uit deze berekening is op te maken dat de minimale berging 10 m<sup>3</sup> moet zijn in een normaal nat jaar ( $T = 10 + 10\%$ ). Voor een bui van  $T = 100 + 10\%$  is een wateropgaaf van 13 m<sup>3</sup>.

In het ontwerp is rekening gehouden met een poel, waarin het hemelwater kan worden opgevangen en langzaam in het gebied kan infiltreren. De poel met een oppervlakte van 700 m<sup>2</sup> heeft boven de GHG voldoende bergingscapaciteit.

### **Waterkwaliteit**

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de realisatie van het sanitair gebouw ten behoeve van de plattelandscamping en de inrichting van de logeeraccommodatie wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare materialen en of zink. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

### **Conclusie**

Het initiatief voldoet aan de beleidsmatige uitgangsprincipes van Waterschap De Dommel. Het waterschap geeft in hun reactie op het voorontwerp bestemmingsplan aan dat de hoeveelheid hemelwater op locatie boven de GHG geborgen kan worden in de bestaande waterpartij. Wanneer de hemelwaterafvoer volgens het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, voldoet het plan aan de uitgangspunten en randvoorwaarden om tot een hydrologische neutrale ontwikkeling te komen.

## **4.3 Milieu**

### **4.3.1 Bodem**

Om een bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken is het noodzakelijk om bodemonderzoek te verrichten op het perceel waarvan de bestemming zal wijzigen naar een bestemming die een gevoelige functie mogelijk maakt. Het bodemonderzoek is nodig om na te gaan of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Aan de Sonniuswijk 41 te Son wordt een wijziging in de bestemming voorgesteld in de vorm van recreatie in de vorm van een groepsaccommodatie en een camping.

In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging is een verkennend bodemonderzoek volgens de norm NEN 5740:2009 uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de locatie en de directe omgeving, alsmede informatie over de bodemgesteldheid en geohydrologische situatie (NEN-5725). Uit het vooronderzoek is geen informatie naar boven gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op of in de directe nabijheid van de locatie (<25 meter) sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio op lokaal niveau in het grondwater (sterk) verhoogde gehalten aan metalen kunnen voorkomen. Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek is de locatie als “onverdacht” gekwalificeerd ten aanzien van grond- en grondwaterverontreiniging en wordt de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie gehanteerd.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder procescertificaat van de BRL SIKB 2000, conform protocol 2001 en 2002 van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer. Het betreft de uitvoering van boringen, plaatsing peilbuizen en bemonstering grond. In de uitkomende grond zijn lokaal waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijkheid van verontreinigde stoffen in de bodem.

### **Conclusie**

In het grondwater is onder andere een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. Daar koper, xylenen, naftaleen en minerale olie in het grondwater de desbetreffende streefwaarden overschrijden, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen.

Formeel is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande bestemmingsplanwijziging.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. Voor een verdere

toelichting wordt verwezen naar het Verkennen bodemonderzoek Sonniuswijk 41 te Son van Lankelma ingenieursbureau<sup>1</sup>.

#### **4.3.2 Geluid**

De Wet Geluidhinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid. De Wet Geluidhinder bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer, spoorwegverkeer en vliegverkeer. De wet richt zich onder andere op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis. Andere geluidsgevoelige objecten zijn onderwijsinstellingen, zieken- en verzorgingstehuizen en kinderdagverblijven.

Kampeerterreinen en logeeraccommodaties worden niet als geluidsgevoelige objecten beschouwd in het kader van de Wet Geluidhinder. Dit aangezien personen zich slechts gedurende korte tijd op deze locatie bevinden en de locatie niet tot pertinent verblijf dient.

Op enige afstand van het plangebied ligt Eindhoven Airport. Hierop is het Besluit militaire luchthavens van kracht. Het geluid dat het vliegverkeer van en naar Eindhoven mag maken is vastgelegd in geluidcontouren, die worden weergegeven in het aantal Kosten-eenheden (Ke). De locatie aan de Sonniuswijk is gelegen in de 20 Ke contour. Deze contour geeft geen wettelijke beperkingen met betrekking tot ontwikkelingen binnen deze contour.

Met betrekking tot de bouwregelgeving dient de geluidwerendheid van de gevels van de logeeraccommodatie voldoende te zijn. Aangezien het logeergebouw met dezelfde spouwmuurisolatie en dakisolatie is uitgevoerd als de woning, kan er vanuit worden gegaan dat de logeeraccommodatie voldoet aan de regelgeving met betrekking tot geluidwerendheid.

#### **4.3.3 Luchtkwaliteit**

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitswet) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM10 of NO2 40 µg/m<sup>3</sup>, dus 0,4 µg/m<sup>3</sup>) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet in betekende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de realisatie van een plattelandscamping met 40 plaatsen en een logeeraccommodatie met 20 kamers. Dit valt binnen de 'niet in betekende mate'-categorie 'woningbouwlocaties'. De grens voor deze categorie ligt bij 500 woningen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek Sonniuswijk 41 te Son, Lankelma ingenieursbureau, 10 juli 2013.



#### **4.3.4 Geur**

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven en veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object. In dit bestemmingsplan worden geurgevoelige objecten gerealiseerd in de vorm van een logeeraccommodatie en camping.

Op grond van artikel 14.2 en 14.3 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor ruimte-voor-ruimte woningen of geurgevoelige objecten die na 19 maart 2000 zijn gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij een afwijkend toetsingskader.

In dit kader geldt een afwijkend toetsingskader, waarbij een minimale afstand wordt gesteld tussen de gevel van de woning en/of het geurgevoelige object en het emissiepunt van een diervverblijf, zijnde;

- binnen de bebouwde kom 100 meter;
- buiten de bebouwde kom 50 meter.

De ligging van het geurgevoelige object bepaalt of er sprake is van ligging binnen of buiten de bebouwde kom.

#### **Conclusie**

De woning en het bijgebouw dat is voorzien als groepsaccommodatie zijn gebouwen welke voortkomen uit de Regeling Beëindiging Veehouderij 1 (vaststellingsbeschikking 7 januari 2002). Deze gebouwen zijn gerealiseerd na het beëindigen van de veehouderij op deze locatie en de sloop van de daarvoor bestemde gebouwen.

Gelet op bovenstaande toelichting kan geconcludeerd worden dat de camping en de logeeraccommodatie buiten de bebouwde kom zijn gelegen en op meer dan 50 meter afstand van nabijgelegen emissiepunten. Op de locatie aan de Sonniuswijk 41 te Son kan een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Tevens kan geconcludeerd worden dat er geen veehouderijen en derden in hun belangen worden geschaad.

#### **4.3.5 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt is bij nieuwe activiteiten voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen.

Voor de bepaling of de beoogde ontwikkeling belemmerend kan werken ten aanzien van de omliggende bedrijven, zijn de richtafstanden geraadpleegd, welke vermeld staan in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

In deze publicatie zijn de meest voorkomende bedrijfsoorten gecategoriseerd, waar voor de verschillende milieuaspecten zoals geur, stof, gevaar en geluid per categorie richtafstanden zijn

opgenomen. Deze richtafstanden geven een eerste indicatie bij ruimtelijke ordening of een beoogde bestemming omliggende bedrijven kan hinderen.

In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich de volgende maatgevende bedrijven:

- Vitanova Paardensportcentrum  
Sonniuswijk 37 te Son
- Sonniushof Sport bv  
Sonniuswijk 35 te Son
- Melkveebedrijf C. van Hal  
Sonniuswijk 66 te Son
- Van Eck Bedrijfshygiëne BV  
Sonniuswijk 43-45 te Son

Andere bedrijven zijn verder van de planlocatie gelegen en derhalve niet nader bekeken.

#### **Vitanova Paardensportcentrum**

Voor het fokken en houden van paarden zijn specifieke gegevens opgenomen. Voor geur geldt een afstand van 50 meter, voor stof 30 meter, voor geluid 30 meter en voor gevaar 0 meter. De te ontwikkelen locatie is gelegen op 220 meter van de dichtstbijzijnde bouwblokgrens.

#### **Sonniushof Sport bv**

Voor het fokken en houden van paarden zijn specifieke gegevens opgenomen. Voor geur geldt een afstand van 50 meter, voor stof 30 meter, voor geluid 30 meter en voor gevaar 0 meter. De te ontwikkelen locatie is gelegen op 300 meter van de dichtstbijzijnde bouwblokgrens.

#### **Melkveebedrijf van Hal**

Voor het fokken en houden van rundvee zijn specifieke gegevens opgenomen. Voor geur geldt een afstand van 100 meter, voor stof 30 meter, voor geluid 30 meter en voor gevaar 0 meter. De te ontwikkelen locatie is gelegen op 220 meter van de dichtstbijzijnde bouwblokgrens.

#### **Van Eck Bedrijfshygiëne BV**

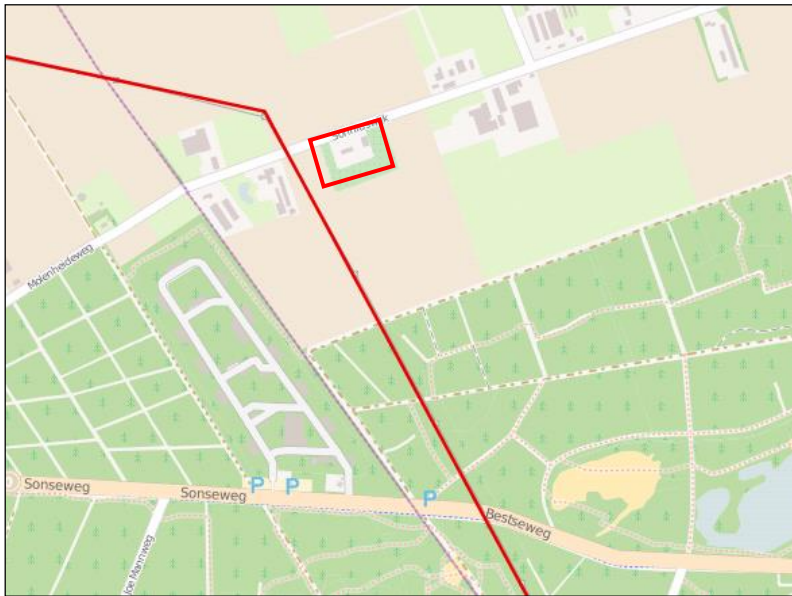
Dit bedrijf is gespecialiseerd in het bedrijfshygiëne op het gebied van ongediertebestrijding, alsmede ontsmetten en bouwkundige aanpassingen voor zowel de levensmiddelenindustrie, agrarische bedrijven en particulieren. Bij het bedrijf is een opslag van 2.500m<sup>2</sup>. Voor de opslag van chemische producten zijn specifieke gegevens opgenomen. Voor geur geldt een afstand van 50 meter, voor stof 10 meter, voor geluid 30 meter en voor gevaar 100 meter. De te ontwikkelen locatie is gelegen op 100 meter van de dichtstbijzijnde bouwblokgrens.

In al deze situaties is de voorgenomen ontwikkeling buiten de hindercontouren van omliggende bedrijven gelegen.

#### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen binnen de bij deze bedrijven behorende hindercontouren op basis van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

#### 4.3.6 Hoogspanningslijnen



Figuur 13. Locatie hoogspanningslijn

De mogelijke negatieve gezondheidseffecten van hoogspanningslijnen is de reden waarom het Ministerie van VROM preventief beleid heeft ontwikkeld voor bouwen rondom hoogspanningsleidingen. Bij nieuwbouwplannen wordt geadviseerd te voorkomen dat kinderen langdurig (ofwel 14-18 uur per dag, langer dan een jaar) in de nabijheid van hoogspanningsleidingen bevinden. Als gevoelige objecten worden woningen, scholen en kinderdagverblijven aangemerkt, welke niet gerealiseerd mogen worden in de zone waar het magnetisch veld sterker is dan 0,4 microtesla. Beoordeling vindt plaats op basis van de indicatieve zone.

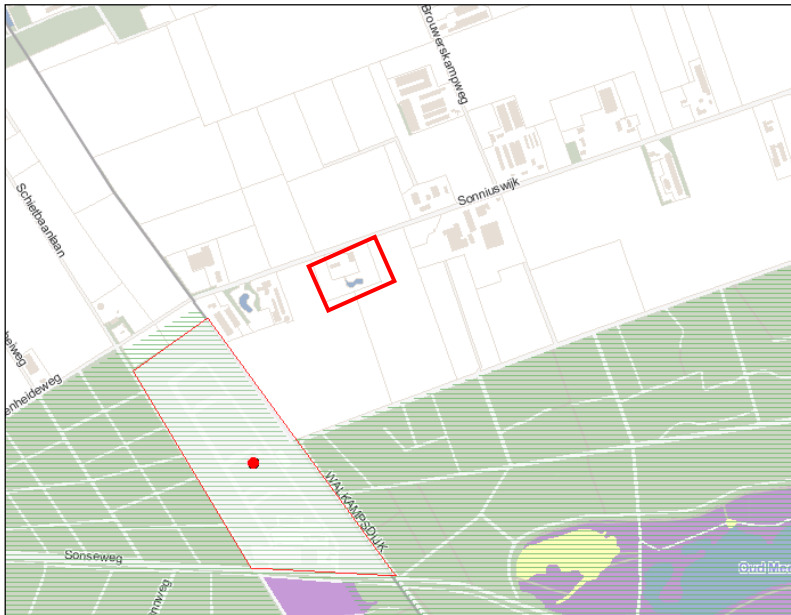
Op bovenstaande kaart is te zien dat de locatie is gelegen nabij een hoogspanningslijn met een spanning van 380 kV. Met betrekking tot de risico's van hoogspanningslijnen wordt aangegeven dat binnen 6 meter geen opgaande voorwerpen of beplanting mag worden aangelegd. Verder wordt aangegeven dat er een indicatieve zone van 150 meter wordt gehanteerd waar binnen geen nieuwe bebouwing van gevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

De 150 meter zone loopt over het westelijke gedeelte van het agrarische perceel en een stukje over het bouwblok. In deze zone wordt veelal de nieuwe beplanting gerealiseerd en een klein gedeelte van de camping. De nieuwe bebouwing is voorzien buiten de indicatieve zone van 150 meter.

#### Conclusie

De hoogspanningslijn is gelegen op een afstand van meer dan 150 meter van de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing. Een camping wordt niet gezien als gevoelig object in het kader van het beleid met betrekking tot hoogspanningslijnen. Dit aangezien personen zich slechts gedurende korte tijd op deze locatie bevinden en de locatie niet tot pertinent verblijf dient. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van de hoogspanningslijn geen invloed heeft op de te realiseren logeeraccommodatie en plattelandscamping.

#### 4.3.7 Externe veiligheid



Figuur 14. Risicokaart Provincie Noord-Brabant

Op bovenstaande risicokaart van de Provincie Noord-Brabant is te zien dat er in de omgeving van de projectlocatie een inrichting aan de Sonseweg 39 die valt onder de categorie "Overige inrichtingen met gevaarlijke stoffen". Dit zijn de inrichtingen welke niet afzonderlijk als categorie zijn genoemd.

Verder is te zien dat het omliggende bosgebied 'De Nieuwe Heide' is aangemerkt als gebied waar natuurbranden voor kunnen komen.

Op het terrein aan de Sonseweg 39 is een propaantank aanwezig welke kleiner is dan 5 m<sup>3</sup> waarvan de risicocontour 10-6 bedraagt, zijnde 10 meter.

Het omliggende bosgebied bestaat uit gemengd bos met heide. Het terrein is aangegeven als mogelijk gebied voor natuurbrand. Hoe hoog dit risico daadwerkelijk is, is niet bekend en niet aangegeven.

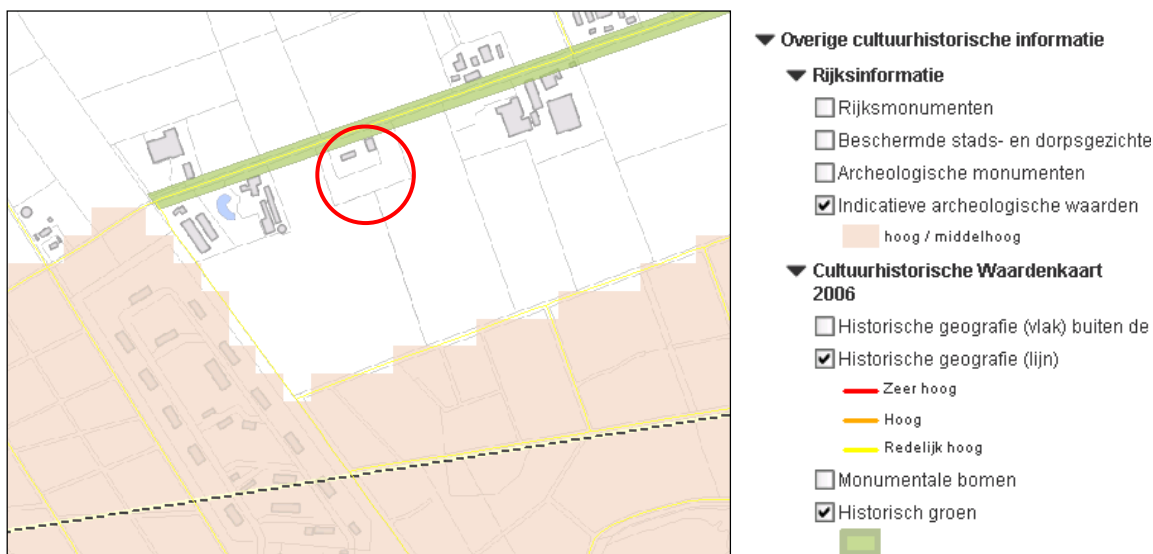
#### Conclusie

Het bosgebied is gelegen op een afstand van 350 meter vanaf de projectlocatie. Deze afstand is ruim voldoende om bescherming te bieden tegen een eventuele bosbrand. De propaantank is gelegen op een afstand van 530 meter en ligt daarmee op meer dan voldoende afstand van de projectlocatie.

#### 4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is voor de projectlocatie geen archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Om deze reden is geen nader archeologisch onderzoek verricht.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 is de Sonniuswijk aangegeven als geografische lijn in de gradatie 'redelijk hoog' en de bijbehorende wegbeplanting is aangegeven als historisch groen.



Figuur 15. Cultuurhistorische Waardenkaart (2010-2006), Provincie Noord-Brabant

De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan het bevoegd gezag. Vanwege deze lage verwachtingswaarde is ervoor gekozen om in het omgevingsvergunningstelsel geen onderzoekverplichting op te leggen voor graafwerkzaamheden binnen de bestemming agrarisch gebied.

#### 4.5 Mobiliteit / Infrastructuur

De projectlocatie ligt aan de Sonniuswijk, welke is aangemerkt als een 60 km/uur weg. Met de realisatie van de plattelandscamping en logeeraccommodatie zal de verkeersaantrekkende werking ter plaatse licht toenemen. Wanneer deze nieuwe situatie vergeleken wordt met de oorspronkelijke situatie, zal de verkeersaantrekkende werking minimaal zijn. Ten tijde van de exploitatie van het agrarisch bedrijf kwam er veel vrachtverkeer naar de locatie.

Aan de Sonniuswijk zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd en een aantal maneges en handelstallen. Deze bedrijvigheid zorgt ervoor dat er reeds behoorlijk veel verkeersbewegingen zijn. De verwachting is dat de ontwikkeling tot een plattelandscamping met logeeraccommodatie de verkeersaantrekkende werking nauwelijks zal beïnvloeden.

## 4.6 Parkeren

Bij de plattelandscamping en logeeraccommodatie wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd op eigen terrein. Conform de Parkeercijfers van CROW is een indicatie gemaakt van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor campings en logeeraccommodaties zijn geen normen aangegeven. Ter vergelijking wordt gekeken naar de normen voor 'kamer verhuur' en 'hotel', zie onderstaande tabel.

*Aantal parkeerplaatsen volgens CROW*

| <b>Functie</b> | <b>Aantal parkeerplaatsen volgens CROW</b> | <b>Eenheid parkeerplaatsen volgens CROW</b> |
|----------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Kamer verhuur  | 0,2 tot 0,6                                | Per kamer                                   |
| Hotel          | 0,5 tot 1,5                                | Per kamer                                   |
| gemiddeld      | 0,7 tot 1,05                               | Per kamer                                   |

Volgens de CROW zouden er per kamer gemiddeld 0,7 tot 1,05 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Voor de camping wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per staanplaats, omdat aannemelijk is dat iedere groep gasten gezamenlijk naar de vakantiebestemming reist en ter plaatse 1 staanplaats in gebruik nemen.

Auto's van campinggasten parkeren bij de staanplaats. Voor gasten is het veelal handig om de auto dicht bij hun staanplaats te kunnen parkeren. Voor de logeeraccommodatie wordt uitgegaan van 20 parkeerplaatsen, zijnde 1 parkeerplaats per kamer. Hiermee wordt ruim voldaan aan het gemiddelde van de CROW normen.

### Conclusie

In het inrichtingsplan is voorzien in een tweetal parkeergelegenheden. De parkeerplaats aan de voorzijde van de logeeraccommodatie is 100 m<sup>2</sup> groot en voorziet in het parkeren van 6 auto's. De parkeerplaats aan de achterzijde van het logeergebouw is 320 m<sup>2</sup> groot en voorziet minimaal in het parkeren van 18 auto's. Met het totaal van 24 parkeerplaatsen wordt ruim voldaan aan het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de CROW gegevens is berekend. De overcapaciteit wordt benut ten behoeve van extra bezoekers.

In de berekening is er vanuit gegaan dat de privé auto's op het eigen privéterrein geparkeerd kunnen worden.

## 4.7 Leidingen en kabels

Voor het initiatief wordt een Klic-melding gedaan. Met de gegevens over leidingen en kabels, die de initiatiefnemers ontvangen naar aanleiding van de Klic-melding, wordt rekening gehouden bij de uitvoering van het initiatief.

## 5. JURIDISCHE TOELICHTING

Hierna is een korte toelichting met betrekking tot de planologisch-juridische regeling bij de betreffende bestemmingen opgenomen.

### 5.1 Algemeen

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is één bestemming met standaard kleur en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Qua vormgeving en systematiek sluit dit bestemmingsplan aan bij het bestemmingsplan Buitengebied Son en Breugel (vastgesteld 28 april 2011) en voldoet het aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De verbeelding is digitaal getekend en afgedrukt op schaal 1:1000. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding worden door middel van vlakken de bestemming weergegeven.

### 5.3 Toelichting op regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

*Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

*Hoofdstuk 2* bevat de bestemming. Het artikel heeft een vaste opbouw conform SVBP 2008.

*Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling, algemene afwijkingsregels, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels.

*Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

#### Artikelgewijze bespreking regels

##### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

###### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

###### *Wijze van meten*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.



## **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

In het plan is de volgende bestemming opgenomen:

- *Recreatie.*

Uitgangspunt voor de regels is de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Son en Breugel. Voor het recreatieve bedrijf is een specifieke bestemming (Recreatie) opgenomen, waarin voor dit bedrijf specifieke regels zijn opgenomen. Zo mag er een camping en logeerkamers worden geëxploiteerd, gelden voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m en 8 m, en mag het totale oppervlak van de bedrijfsgebouwen 450 m<sup>2</sup> bedragen. Verder is één bedrijfswoning toegestaan. De gebouwen mogen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd.

## **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

### *Anti-dubbeltelbepaling*

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

### *Algemene bouwregels*

In deze bepaling is conform het bestemmingsplan Buitengebied o.a. geregeld dat bestaande legale bouwwerken die afwijken van het Bestemmingsplan zijn toegestaan en zijn regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en bouwen in relatie tot de afstand tot de weg.

### *Algemene aanduidingsregels*

Vanwege een in de nabijheid van het plangebied gelegen vliegveld zijn de algemene aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone-invliegfunnel' en 'vrijwaringszone-radar' op de verbeelding opgenomen. De hieraan gekoppelde regels geven zorgen ervoor dat er geen bouwwerken worden gerealiseerd die gevaarlijk zijn voor het luchtverkeer.

### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling worden regels gesteld met betrekking tot mantelzorg en afhankelijke woonruimte.

## **Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel**

### *Overgangsrecht*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voorbestemmingsplannen is opgenomen.

### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## 6. PROCEDURE

### **6.1 *Inspraak en vooroverleg***

Op 30 maart 2012 heeft de gemeente Son & Breugel een principeakkoord afgegeven ten aanzien van het realiseren van een camping en logeeraccommodatie aan de Sonniuswijk 41 te Son. Naar aanleiding van dit principebesluit is met de ondernemer een anterieure overeenkomst opgesteld ten behoeve van de bestemmingsplanherziening.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap en de diensten van het rijk en de provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel

De vooroverlegreactie van beide partners is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de Provincie Noord-Brabant de gemeente erop geattendeerd dat de anterieure overeenkomst nog dient te worden aangevuld met een bepaling met betrekking tot ruimtelijke randvoorwaarden. Om te kunnen voldoen aan de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2012 en de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Son en Breugel, dient de landschappelijke inpassing conform het beplantingsplan te worden uitgevoerd. Deze aanvulling is door de gemeente Son en Breugel opgesteld en door beide partijen ondertekend. De aanvulling op de anterieure overeenkomst is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

### **6.2 *Besluitvorming***

In de gemeenteraadsvergadering van 26 juni 2014 is besloten het bestemmingsplan “Buitengebied, Sonniuswijk 41” gewijzigd vast te stellen. Ter vergadering is een amendement aangenomen inzake een aanpassing van het bouwvlak en de hierboven genoemde aanpassing in de anterieure overeenkomst met een extra artikel ter borging van de vastgestelde landschapsregeling in voorliggend bestemmingsplan. Het amendement is in het raadsbesluit opgenomen.



## REGELS

# Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende bepalingen</b>    | <b>3</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>8</b>  |
| Artikel 3          | Recreatie                       | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene Regels</b>          | <b>12</b> |
| Artikel 4          | Anti-dubbeltelbepaling          | 12        |
| Artikel 5          | Algemene bouwregels             | 12        |
| Artikel 6          | Algemene aanduidingsregels      | 13        |
| Artikel 7          | Algemene afwijkingsregels       | 14        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>15</b> |
| Artikel 8          | Overgangsrecht                  | 15        |
| Artikel 9          | Slotregel                       | 16        |

## Hoofdstuk 1

## Inleidende regels

### Artikel 1

### Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Sonniuswijk 41 van de gemeente Son en Breugel;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0848.BP814BUITENGEBIED-VA01, met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

#### 1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### 1.7 bed & breakfast:

een of meerdere gastenkamers of zelfstandige units in een woning of bedrijfsgebouw, die periodiek wordt verhuurd voor recreatief nachtgebruik op basis van logies en ontbijt dan wel als groepsaccommodatie;

#### 1.8 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

#### 1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

#### 1.10 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

#### 1.11 bestaande bebouwing/ bestaand gebruik:

bebouwing en gebruik, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.15 bijgebouw:**

een gebouw of onderdeel van een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn kleinere constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt. Hieronder worden ook carports en overkappingen begrepen;

**1.16 bouwen:**

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.19 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.20 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse. Hieronder wordt tevens verstaan het verrichten van handelingen ten behoeve van de verkoop van goederen via internet, waarbij de levering elders plaatsvindt;

**1.21 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.22 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

**1.23 groepsaccommodatie/logeergebouw:**

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

**1.24 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

**1.25 kampeerterrein:**

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

**1.26 omgevingsvergunning:**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.27 overkapping/ carport:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**1.28 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.29 stacaravan:**

een kampeermiddel in de vorm van een caravan, dat een bouwwerk is;

**1.30 verblijfsrecreatie:**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

**1.31 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

**1.32 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

**1.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de ter inzage legging van dit plan;

**1.34 Wet geluidhinder:**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan;



**1.35 Wet milieubeheer:**

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.36 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**1.37 (woon)boerderij:**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgebouwen van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

## **Artikel 2        Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### **2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.8 de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.9 peil:**

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **2.10 ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Recreatie

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. wonen;
- c. wandelpaden;
- d. water- en waterhuishoudkundige doeleinden;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen .

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

##### 3.2.2 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

##### 3.2.3 Bedrijfswoning

In het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

##### 3.2.4 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

| Bedrijfsgebouwen                    | Min.   | Max.               |
|-------------------------------------|--------|--------------------|
| goethoogte                          | n.v.t. | 6 m                |
| bouwhoogte                          | n.v.t. | 8 m                |
| afstand zijdelingse perceelsgrens   | 5 m    | n.v.t.             |
| totaal oppervlakte bedrijfsgebouwen | n.v.t. | 450 m <sup>2</sup> |

| Bouwwerken, geen gebouw zijnde                    | Max.                                       |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                       | Voor voorgevelrooilijn: 1m;<br>Overige: 2m |
| bouwhoogte carport c.q. overkappingen             | 3 m                                        |
| oppervlakte carport c.q. overkappingen            | 20 m <sup>2</sup>                          |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde | 10 m                                       |

|                         |        |                                                                                                                                                          |
|-------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedrijfswoning          | MIN.   | MAX.                                                                                                                                                     |
| Goothoogte              | n.v.t. | 6 m                                                                                                                                                      |
| Bouwhoogte              | n.v.t. | 10 m                                                                                                                                                     |
| Inhoud                  | n.v.t. | 750 m <sup>3</sup> , exclusief aangebouwde bijgebouwen                                                                                                   |
| Inhoud bestaande woning | n.v.t. | indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 750 m <sup>3</sup> , mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud; |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Bijgebouwen bij woning               | MAX.              |
| Gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen | 80 m <sup>2</sup> |
| Goothoogte                           | 3,5 m             |
| Bouwhoogte                           | 6 m               |

### 3.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- Indien de te herbouwen woning een groter inhoud heeft dan 750 m<sup>3</sup>, is de grotere inhoud de maximum inhoud van de te herbouwen woning.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde van de in 3.2.4 gestelde maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in 3.2.4 opgenomen maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag met maximaal 15% worden vergroot;
- de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en –of ontwikkeling;
- de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen toename van milieubelasting plaats;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### **3.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. herbouw van gesplitste boerderij(woningen) is niet toegestaan;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- f. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Strijdig gebruik**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen;

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel, anders dan ondergeschikt aan en in direct verband met de in artikel 3.1 genoemde bestemmingsomschrijving;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. het bewonen van bedrijfsruimte;
- e. een seksinrichting;
- f. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- g. risicovolle inrichtingen.

### **3.4.2 Verblijfsrecreatie Kampeerterrein**

Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal 40 kampeermiddelen toegestaan met een niet permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke). Stacaravans zijn niet toegestaan.

### **3.4.3 Verblijfsrecreatie Logeerkamers**

Binnen het op de verbeelding aanwezige bouwvlak is recreatief verblijf in de vorm van logeerkamers toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 20 kamers met in totaal maximaal 45 slaapplaatsen;
- b. de kamers mogen individueel (bed and breakfast) dan wel als geheel (groepsaccommodatie) worden verhuurd;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. opslag vindt uitsluitend inpandig plaats.

#### **3.4.4 Beroep aan huis**

In de bedrijfswoning mag een beroep aan huis worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. opslag vindt uitsluitend inpandig plaats;
- e. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

## **Hoofdstuk 3                    Algemene regels**

### **Artikel 4                    Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 5                    Algemene bouwregels**

#### **5.1 Afwijkende maatvoering**

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan.

#### **5.2 Ondergronds bouwen**

- a. Op plaatsen waar een woning met bijgebouwen is of gelijktijdig wordt gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder de woning of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

#### **5.3 Afstand bebouwing tot wegen**

##### **5.3.1 Afstand**

Voor de bebouwing van de langs de hierna genoemde wegen gelegen gronden, moeten de volgende afstanden in acht genomen worden:

- a. verharde wegen: 15 m uit de as van de rijbaan;
- b. onverharde wegen: 10 m uit de as van de rijbaan.

##### **5.3.2 Omgevingsvergunning afwijken afstand**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1, teneinde het oprichten van bebouwing binnen de voorgeschreven afstand toe te kunnen staan, mits de verkeersveiligheid blijft gewaarborgd.

## **Artikel 6            Algemene aanduidingsregels**

### **6.1            Luchtvaartverkeerzone - invliegfunnel**

#### **6.1.1 Verbod**

Ter plaatse van de aanduiding "luchtvaartverkeerzone - invliegfunnel" geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 160 m boven NAP tot 170 m boven NAP in verband met een funnel (obstakelvrij vlak), dat aangeeft het beschermingsgebied van een gedeeltelijke funnel van vliegtuigen. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d..

#### **6.1.2 Afwijken**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.1 onder de voorwaarde dat de werking van de funnel niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie.

### **6.2            Vrijwaringszone - radar**

#### **6.2.1 Verbod**

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – radar" geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 45 m boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Deze maximum hoogte mag ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

#### **6.2.2 Afwijken**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.3.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie.



## **Artikel 7            Algemene afwijkingsregels**

### **7.1            Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. het een bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijk melding wordt gemaakt bij het bevoegd gezag en het vrijstaand bijgebouw binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning.

## **Hoofdstuk 4                      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 8                      Overgangsrecht**

#### **8.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### **8.1.1 Algemeen**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### **8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning**

bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10%.

##### **8.1.3 Uitzondering**

Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **8.2 Overgangsrecht gebruik**

##### **8.2.1 Algemeen**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### **8.2.2 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### **8.2.3 Onderbroken gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### **8.2.4 Uitzondering**

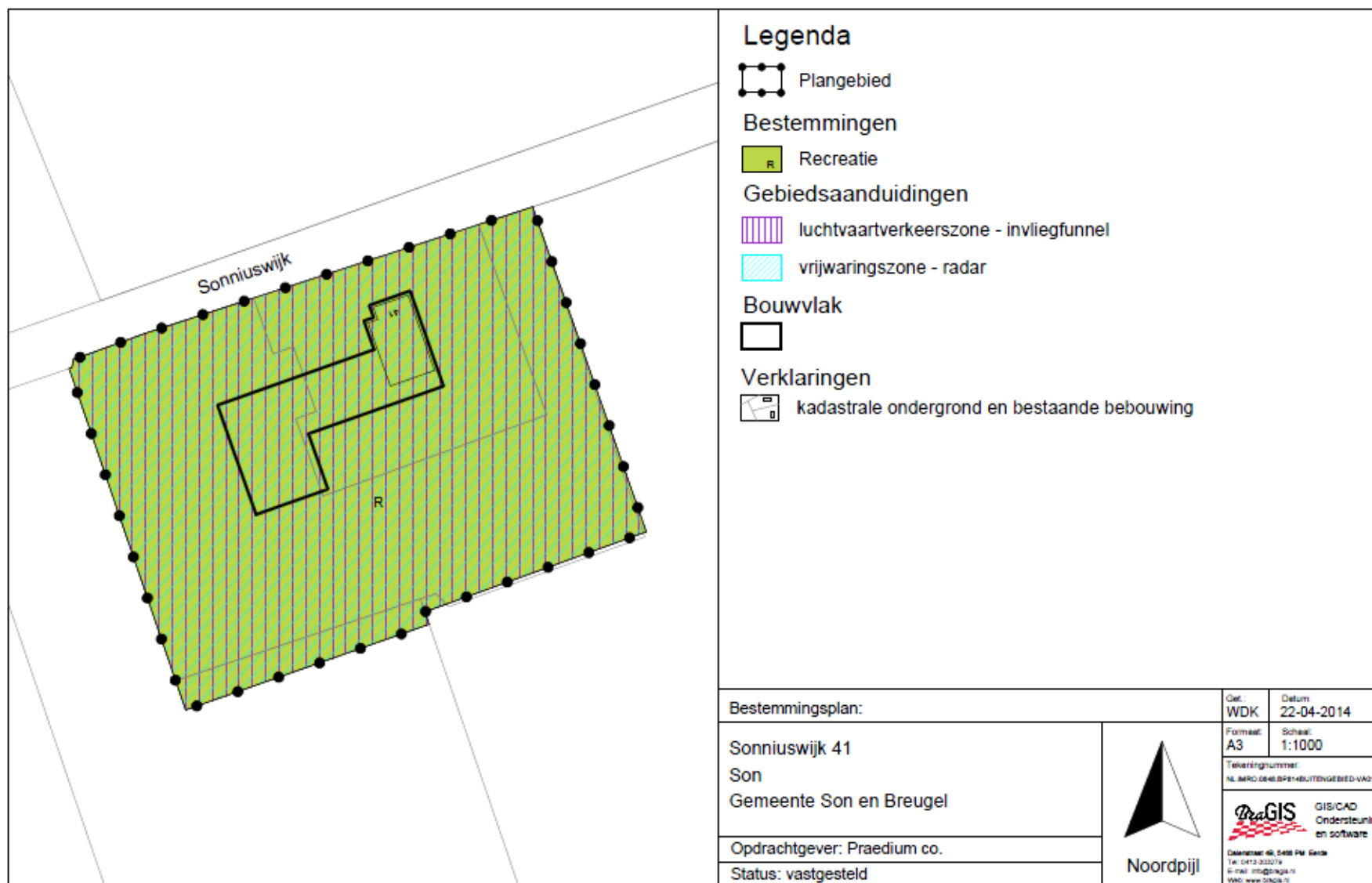
Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Sonniuswijk 41, gemeente Son & Breugel'.

## VERBEELDING



## BIJLAGEN