



Bestemmingsplan “Buitengebied; Waterhoef ong.”

Toelichting

Gemeente Son en Breugel

Bestemmingsplan
“Buitengebied; Waterhoef ong.”
Toelichting

Plangebied:	Waterhoef ong. 5491 PA Son en Breugel
Opgesteld door :	Bergs Advies B.V. mr. M.H.M.E. Rampen
Datum :	Vastgesteld
Plan IDN :	NL.IMRO.0848.BP825BUITENGEBIED-VA01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 DOEL	6
1.3 PLANGEBIED	6
1.4 LEESWIJZER.....	7
2. BELEIDSKADER.....	8
2.1 RIJKSBELEID.....	8
2.2 PROVINCIAAL BELEID.....	10
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	13
3. PLANBESCHRIJVING	15
3.1 GEBIEDSBESCHRIJVING	15
3.2 PLANGEBIED	16
3.3 VOorgenomen Ontwikkeling	18
3.4 Landschappelijke Inpassing	19
4. RANDVOORWAARDEN	23
4.1 INLEIDING.....	23
4.2 MILIEU	23
4.2.1 Milieu-invloed bedrijvigheid.....	23
4.2.2 Geluid.....	25
4.2.3 Luchtkwaliteit	25
4.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit.....	28
4.2.5 Externe veiligheid	28
4.2.6 Geurhinder	30
4.3 KABELS, LEIDINGEN EN STRAALPADEN	32
4.4 ECOLOGIE.....	32
4.5 WATERHUISHOUDING.....	33
4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	34
4.7 VERKEER EN PARKEREN	37
4.8 DUURZAAMHEID	37
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	39
5.1 PLANSTUKKEN	39
5.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING	39
5.3 TOELICHTING OP DE REGELS	39
6. HAALBAARHEID	42
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
BIJLAGE 1. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	44
BIJLAGE 2. AKOESTISCH ONDERZOEKSRAPPORT	45
BIJLAGE 3. RAPPORT BODEMONDERZOEK	46
BIJLAGE 4. RAPPORTAGE QUICKSCAN ECOLOGISCHE WAARDEN	47
BIJLAGE 5A CULTUURHISTORISCH RAPPORT RAAP.....	48
BIJLAGE 5B ERFGOED ADVIES 2020, OMGEVINGSDIENST ODBN.....	49

BIJLAGE 6	ZIENSWIJZENNOTITIE.....	50
------------------	--------------------------------	-----------

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de locatie Waterhoef ong. in de gemeente Son en Breugel, hierna het plangebied genoemd. De locatie is gelegen ten westen van de locatie Waterhoef 2, wat tot de gemeente Meijerijstad (Sint Oedenrode) behoort, en waar de initiatiefnemers van dit plan wonen en werken. Initiatiefnemers hebben het perceel aan de Waterhoef ong. in eigendom en zijn voornemens een deel van de gronden om te zetten naar een woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Son, sectie C, nummers 234 en 259. De locatie kent een agrarische bestemming en is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Voor de beoogde ontwikkeling worden twee bouwtitels aangekocht bij de gemeente Son en Breugel.

De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de realisatie van de woningen mogelijk te maken. In de brief van 30 november 2017 (kenmerk 17.0017882) heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische regeling aangepast om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie Waterhoef (Bron: pdok.nl) – geel omrande is indicatieve weergave plangebied

1.2 Doel

In het geldend bestemmingsplan “Buitengebied Son en Breugel” is de locatie bestemd als ‘Agrarisch’. De grond zijn hiermee voornamelijk bestemd voor agrarisch gebruik.

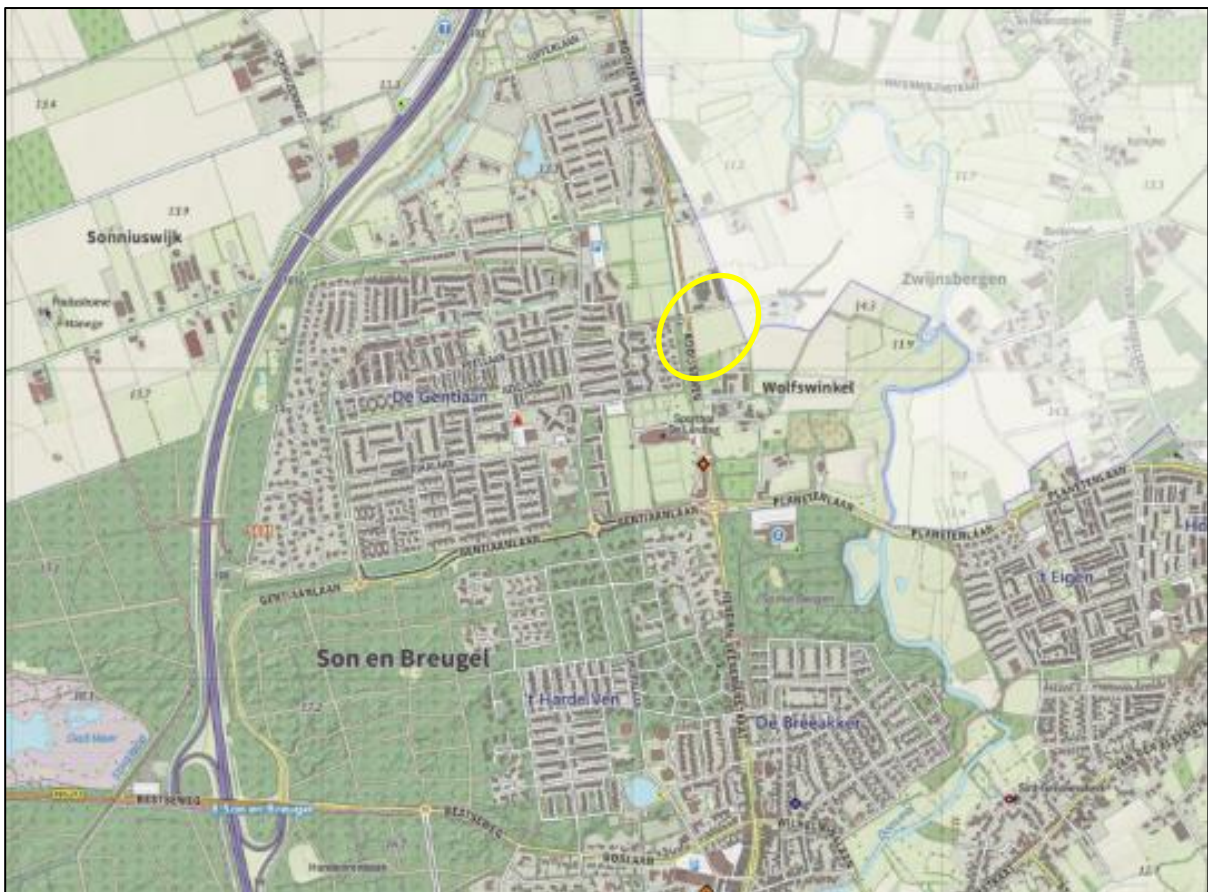
Initiatiefnemers wensen het huidige gebruik gedeeltelijk te beëindigen en aan de Waterhoef twee nieuwe woningen te realiseren. Het bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet (rechtstreeks) toe. Middels deze partiële herziening van het bestemmingsplan worden aan de gronden specifieke bestemmingen en regels toegekend, die het beoogde gebruik en de gewenste bebouwing wel mogelijk maken.

1.3 Plangebied

1.3.1. Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel, aan de rand van de bebouwde kom ter hoogte van de wijk De Gentiaan. De Waterhoef is gelegen aan de oostkant van de Rooijseweg en ten noorden van bebouwingsconcentratie Wolfswinkel, welke valt onder het buitengebied. De locatie is bereikbaar via de ontsluiting aan de Waterhoef.

De gronden zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als agrarische (productie)grond (akker en weiland). In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven, een hovenier en enkele burgerwoningen gelegen.



Afbeelding 2. Ligging plangebied Waterhoef, in ruimere omgeving (bron: gemeentenatlas.nl)

1.3.2. Kadastrale situatie

De locatie aan de Waterhoef ong. is kadastraal bekend gemeente Son, sectie C, nummers 234 en 259. Slechts een deel van de gronden zal herontwikkeld worden naar een woonfunctie (Ruimte voor Ruimte woningen). Het overige gedeelte van de gronden zal de agrarische bestemming behouden, mede ter waarborging van de gewenste openheid in het gebied en de zichtlijnen vanuit de Rooijseweg.

Op navolgende uitsnede van de kadastrale situatie ter plaatse van het plangebied, is globaal het te ontwikkelen gebied aangegeven (in oranje).



Afbeelding 3. Kadastrale situatie planlocatie (www.kadasterloep.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van onderhavig bestemmingsplan wordt een beschrijving van de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie en gemeente, gegeven. Hoofdstuk drie gaat in op de huidige situatie en gewenste ontwikkeling en toekomstige situatie op de locatie. Het daarop volgende hoofdstuk vier richt zich op een beschrijving van de sectorale en (milieu)aspecten die relevant zijn voor deze ontwikkeling. In hoofdstuk vijf is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk zes de uitvoerbaarheid uiteengezet, zowel vanuit economisch als vanuit maatschappelijk oogpunt. Hier wordt ook de van toepassing zijnde juridische procedure beschreven.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie vervangt de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen “concurrerend”, “bereikbaar”, “leefbaar” en “veilig” kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Deze hoofddoelen zijn gespecificeerde nationale belangen. Er is in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid een nieuwe aanpak geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het onderhavige planvoornemen is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie aan de Waterhoef ong. te Son is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bij toetsing van de ladder duurzame verstedelijking is allereerst de definitie voor 'een stedelijke ontwikkeling' van belang. Deze luidt als volgt:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In de Handreiking bij de Ladder duurzame verstedelijking is geen ondergrens bepaald, voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. De afgelopen jaren is hierover op basis van jurisprudentie wel een lijn ontstaan. Hieruit blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf) en (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland)).

Bij voorliggend initiatief is sprake van de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Gezien deze zeer beperkte omvang kan worden geconstateerd dat de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is op voorliggend initiatief. Deze conclusie wordt nog versterkt door de bepaling in de Handreiking dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen die bebouwing reduceren of verplaatsen. Het betreft hier de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen, waarvoor in ruil elders stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij is gesaneerd.

2.1.4 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaat adaptatie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn.

Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

In dat kader wordt voortgeborduurd op de SVIR en voorziet het planvoornemen in de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning waarmee sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Daarnaast geldt dat de nieuwe woning klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd wordt en hiermee een bijdrage wordt geleverd aan een veilige en gezonde leefomgeving.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 8 december 2020) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Voor de locatie aan de Waterhoef gelden op grond van de interim omgevingsverordening een aantal aspecten/aanduidingen:

In de Interim Verordening is de locatie aan de Waterhoef ong. en omgeving aangewezen als 'Groenblauwe mantel'. Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel staat centraal. Een bestemmingsplan binnen de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, waarbij regels worden gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het plangebied is in de Verordening tevens aangewezen als 'Attentiezone waterhuishouding' op de kaart Natuur en Stillegebieden. Het betreft hier gebieden rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

Het plangebied bevat de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak', waarbij het gaat om bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het te onderscheiden gebied. Betreffende dit aspect heeft de Provincie Noord-Brabant in haar vooroverleg reactie haar bevindingen geuit ten opzichte van dit planvoornemen. Hierop wordt uitgebreid ingegaan in §4.6, alsmede in de verdere uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan als beschreven in §3.4 en in het rapport in bijlage 1.

In de Verordening is Ruimte voor Ruimte als specifieke regeling opgenomen (artikel 3.80). Op grond van de hierin regels kan een bestemmingsplan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hieronder worden de regels weergegeven met daaronder een nadere toelichting welke van toepassing is op onderhavige situatie:

Toetsing initiatief Interim Verordening Noord-Brabant

3.80 Ruimte-voor-ruimte

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

In casu is sprake van ruimte voor ruimte kavels welke worden ontwikkeld vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken. De kavels zijn inmiddels in bezit van de gemeente en worden door initiatiefnemer van de gemeente aangekocht.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

De locatie is conform de gemeentelijke notitie 'Integrale visie bebouwingsconcentraties' gelegen in een kernrandzone. Daarbij is de Waterhoef specifiek aangewezen als locatie waar 'het lint wordt aangezet door middel van nieuwe langgevelboerderijen'. Het gemeentebestuur van Son en Breugel heeft bovendien over het voornemen een positief principebesluit afgegeven.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

Als onderdeel van dit plan is voor de nieuw te realiseren woningen een inpassingsplan opgesteld. Dit maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de planstukken.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Het betreft de realisatie van 2 Ruimte-voor-ruimte woningen, welke bouwtitels in bezit zijn bij de gemeente en van de gemeente worden aangekocht. Gezien dit beperkte aantal is de ontwikkeling op zichzelf staand geen stedelijke ontwikkeling. De woningen zijn geprojecteerd in een overwegend agrarisch gebied – met uitzondering van de ligging van de woonwijk De Gentiaan –, maar wel binnen de kernrandzone, op een logische manier aansluitend aan de bestaande bebouwing. Ook na de realisatie van de woningen zal de sfeer van het gebied landelijk en groen zijn, waarmee zeker is gesteld dat geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

In voorliggend plan is geen sprake van bedrijfsbeëindiging in ruil waarvoor sprake is van de bouw van een woning, de voorwaarden als gesteld in het tweede lid zijn derhalve niet van toepassing. In dit plan wordt gebruik gemaakt van twee titels vanuit de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, zie lid 3.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Het betreft in casu 2 ruimte-voor-ruimte kavels welke vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte worden ontwikkeld.

4. Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;

Dit aantal is tot op heden niet bereikt.

5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Uitsluitend wordt het beginstel van een goede landschappelijke inpassing toegepast. Met de gekozen landschappelijke inpassing wordt de bestaande cultuurhistorische structuur en kwaliteit in en om het plangebied gerespecteerd alsmede versterkt. Het complete rapport betreffende de landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Tot slot geldt dat het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Gezien het feit dat onderhavig planvoornemen enkel betrekking heeft op de realisatie van één woning, gelden er geen beperkingen voor het planvoornemen wegens de ligging binnen deze gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen passend is binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 *Structuurvisie Son en Breugel (februari 2014)*

De Structuurvisie is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om ruimtelijke veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen.

Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel de Structuurvisie voor de gemeente vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de nadere uitwerking van de op 21 juni 2012 vastgestelde visie op de toekomst van de gemeente “De Toekomstvisie van Son en Breugel”. Kernpunten voor de toekomst zijn behoud van het groen en de groene identiteit, een beperkte groei die in hoofdzaak binnen het bestaande stedelijke gebied plaats vindt, een levendige samenleving voor jong en oud, goed bereikbaar en een uitnodigende gemeente voor bedrijven en ondernemers.

De “Structuurvisie Son en Breugel” werkt deze ambities en doelen verder uit voor het ‘ruimtelijk domein’. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente, binnen de kaders die in de Toekomstvisie daarvoor zijn aangeduid. Aan de hand van de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten van de kernen, het buitengebied en het bedrijventerrein wordt in de structuurvisie vooruitgekeken naar 2020/2030. 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.

De uitwerkingen leiden per deelgebied tot een gedifferentieerde ‘ruimtelijke uitnodiging’, welke een beeld schetst van de kansen en mogelijkheden in een gebied. Kansen en mogelijkheden die richting geven aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De locatie aan de Waterhoef ong. valt binnen het deelgebied ‘kernranden’, waarvoor de volgende kernthema’s gelden: cultuurhistorische aspecten, natuur- en landschapsinrichting, mogelijkheden incidentele woningbouw, extensief recreatief medegebruik, opvullen ontbrekende schakels routenetwerk.

De gemeente Son en Breugel kiest voor een gematigde groei van de gemeente, waarbij de ruimte voor nieuwbouwwoningen gevonden moet worden op meerdere (her)ontwikkelingslocaties binnen de bebouwde kommen, de afbouw van Sonniuspark en aan de randen van de bebouwde kommen (kernranden).

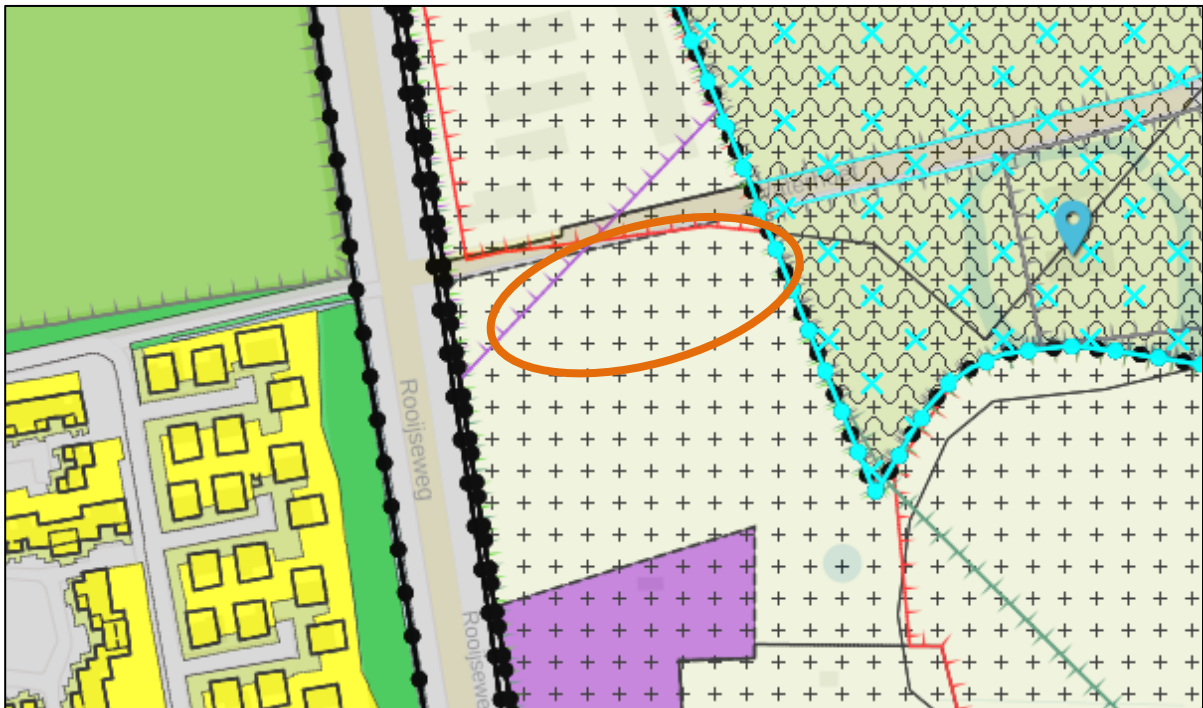
In de notitie ‘Integrale visie bebouwingsconcentraties’ zijn mogelijkheden geschetst voor woningbouw in de kernrandzones, waarbij het voor het deel gaat om vrije kavelbouw, de zgn. ruimte-voor-ruimte-kavels. Belangrijk hierbij is het respecteren van de zgn. ‘Sonse maat’: ruime huizen op ruime kavels en in het groen met hoogwaardige uitstraling en dito woonkwaliteit. Onderhavige locatie valt binnen de notitie in de kernrandzone ‘Wolfswinkel’. In dit gebied wordt ingezet op behoud en versterking van het karakter en de huidige kwaliteiten van het gebied. De scheiding tussen de groeiende kern van Son en Breugel en Wolfswinkel moet behouden blijven. Grootschalige woningbouw is niet wenselijk en ook de openheid in het gebied dient behouden te blijven, danwel opnieuw te worden gecreëerd daar waar verdichting heeft plaatsgevonden. Kleinschalige woningbouw wordt mogelijk geacht op incidentele locaties. Het lint Waterhoef wordt hierbij expliciet genoemd als locatie waar het lint wordt aangezet door middel van nieuwe langgevelboerderijen. Hierdoor wordt het oude lint versterkt en een nieuwe knoop gecreëerd bij de huidige boerderijen. De entree naar het achterliggende Dommeldal wordt hiermee benadrukt. Daarbij is het wenselijk te boerderijen zodanig te positioneren dat uitzichten op het Dommeldal mogelijk blijven. De typologie van de bebouwing dient aan te sluiten bij de huidige langgevelboerderijen.

2.3.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied Son en Breugel’, vastgesteld op 7 februari 2013, alsmede de herziening “Buitengebied; Herziening 2017”, vastgesteld op 10 januari 2019. Tevens is op dit moment het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” in ontwerp in procedure, echter dit plan heeft voor onderhavig plangebied geen specifieke consequenties.

De gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch'. Verder is sprake van een dubbelbestemming, namelijk 'Beschermszone natte natuurplek'.

In onderstaande afbeelding is de locatie, zoals op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen, weergegeven. De locatie bevat geen nadere detaillering van de bestemming, zoals een bouwvlak. Bebouwing, behalve bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, is ter plaatse uitgesloten.



Afbeelding 5. Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Son en Breugel" – Waterhoef ong.
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de regeling primair gericht op het agrarisch grondgebruik. Daarnaast wordt op de gronden onder andere met de dubbelbestemming 'Natte natuurplek' ingezet op water en waterhuishoudkundige doeleinden. Tevens wordt gestreefd naar behoud van de openheid en is extensief recreatief medegebruik mogelijk.

Initiatiefnemer wenst de locatie in te zetten voor realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Om dit mogelijk te maken, dient de bestemming te worden gewijzigd, in ieder geval voor een gedeelte van het totale perceel. Binnen het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het gemeentebestuur van de gemeente Son en Breugel heeft aangegeven bereid te zijn in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan herziening van de bestemming teneinde de bouw van de woningen mogelijk te maken.

3. Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat geheel uit onbebouwde gronden aan de Waterhoef ong. te Son en Breugel. De gronden zijn eigendom van de heer en mevrouw Van Vleuten, woonachtig en werkzaam op de locatie Waterhoef 2 te Sint Oedenrode. De gemeentegrens tussen Son en Breugel en Sint Oedenrode bevindt zich direct tussen de locatie aan de Waterhoef 2 en het onderhavig plangebied. De onbebouwde gronden zijn in gebruik als agrarische productiegronden (akker en/of weiland).

Ter plaatse is sprake van een gemengd gebied, deels bebouwd en deels onbebouwd, waar een diversiteit aan functies aanwezig is. Beeldbepalend voor de omgeving zijn de agrarische productiefunctie, de woonfunctie en met name ook de openheid in relatie tot het naastgelegen Dommeldal. Met name aan de randen van de agrarische percelen zijn in het gebied diverse, vooral kleinschalige, landschapselementen gelegen.

Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Rooijseweg is de woonwijk De Gentiaan gelegen.

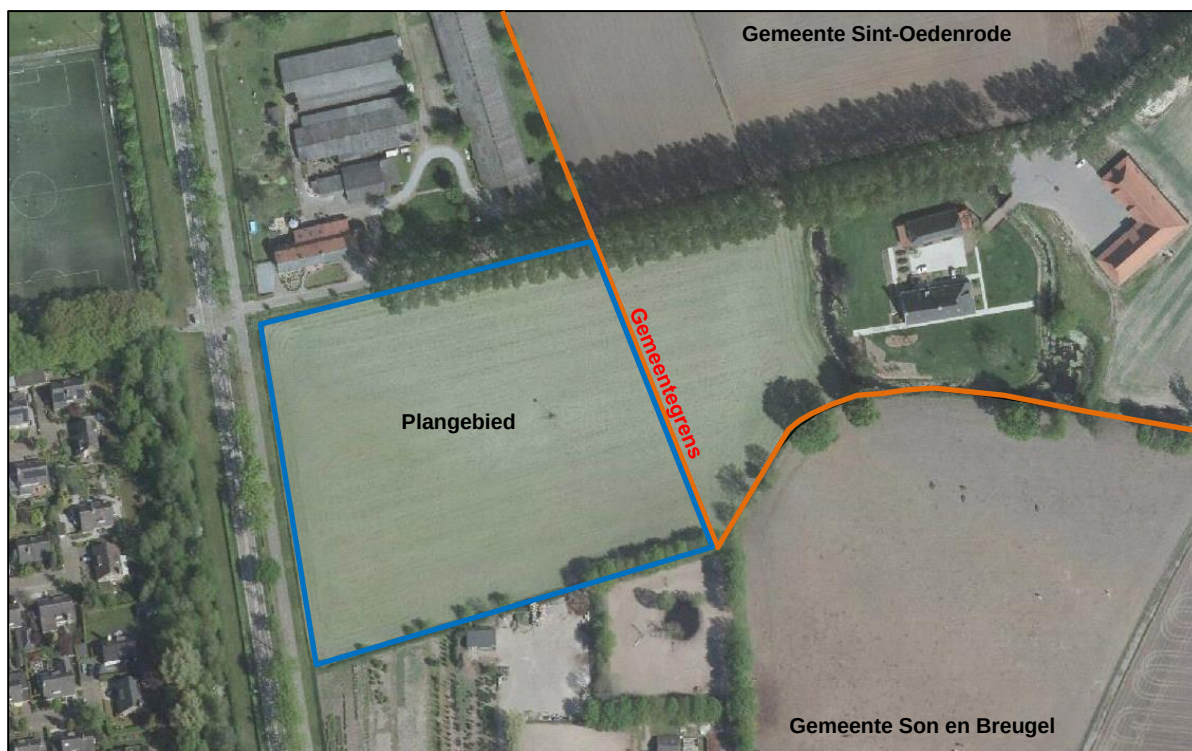


Afbeelding 6. Ligging plangebied in omgeving (bron: pdok.nl)

De Waterhoef is een zijweg van de Rooijseweg. De weg is aangeduid als doodlopende weg. Het eerste deel tot aan de woon-/werklocatie van initiatiefnemers is verhard, vervolgens gaat het over in een onverharde weg. Aan De Waterhoef is aan beide zijde laanbeplanting (populieren) aanwezig, bestaande uit hoge volwassen bomen. De weg heeft geen voorzieningen voor langzaam verkeer en is een eenbaansweg. De weg wordt met name gebruikt door bestemmingsverkeer.

3.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Waterhoef te Son en Breugel, kadastraal bekend als gemeente Son, sectie C, nummers 234 en 259. De gronden zijn onbebouwd en ingericht als akker.



Afbeelding 7. Huidige inrichting plangebied

De totale omvang van het plangebied bedraagt bijna 2 ha. De gewenste ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld – de bouw van 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen – is gesitueerd aan De Waterhoef op een zo groot mogelijke afstand van de Rooijseweg, daarbij blijvend binnen de gemeentegrens van Son en Breugel. De totale oppervlakte van de woonfunctie, bestaande uit een bestemmingsvlak 'Wonen', bedraagt 372 m² per woning.



Afbeelding 8. Zicht op de locatie vanaf hoek Rooijseweg – De Waterhoef (www.googlemaps.com)



Afbeelding 9. Zicht op de locatie vanaf Rooijseweg met in de verte het (witte) woonhuis aan De Waterhoef 2

3.3 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn voornemens twee Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren op de gronden. Zoals eerder beschreven heeft de gemeente in haar Structuurvisie de Waterhoef aangewezen als geschikte locatie voor versterking van de bebouwingslint door middel van nieuwe langgevelboerderijen, met behoud van uitzicht op het Dommeldal. Dit biedt kansen om een geschikte ruimtelijke invulling te geven aan het plangebied. Het gemeentebestuur heeft in principe en onder voorwaarden ingestemd met de realisatie van 2 woningen op de locatie.

De percelen, kadastraal bekend gemeente Son sectie C met nummers 234 en 259 zijn in zijn geheel beschikbaar voor de voorgenomen ontwikkeling. Echter, vanwege landschappelijke (openheid naar achterliggend Dommeldal) en stedenbouwkundige (langgevelboerderijen met voorkeur aan De Waterhoef) randvoorwaarden wordt de daadwerkelijk te ontwikkelen ruimte beperkt tot een brede strook tussen de Rooijseweg en de gemeentegrens (grens perceelsnummer 259). Hierdoor worden de bestaande doorzichten naar het achterliggende Dommeldal en de Waterhoeve behouden. Het heeft de voorkeur, met name ook van de initiatiefnemers, om de woningen zo ver mogelijk uit de Rooijseweg te situeren. De totale lengte van de gronden, gemeten vanaf de Rooijseweg tot aan de gemeentegrens bedraagt ruim 135 m. Dat biedt voldoende ruimte voor de plaatsing van twee langgevelboerderijen.

De nieuwe kavels hebben een omvang van 372 m² per stuk. Binnen dit vlak bestaat voldoende ruimte voor de oprichting van een langgevelboerderij met een maximaal volume van 1.200 m². De gestelde maatvoering is in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar, mede gezien de bouwmassa's in de directe omgeving en gezien het feit dat sprake is van 'ruimte voor ruimte'-woningen. Bovendien blijft de massa van beide woningen beneden de bestaande bouwmassa van de woning aan de Waterhoef 2 te Sint-Oedenrode, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van de omgeving.

Voor de nieuw te realiseren woningen wordt uitgegaan van een landelijk type van maximaal 2 bouwlagen onder de kap. De woningen dienen te worden uitgevoerd met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Er geldt daarbij een minimale en maximale dakhelling van 40° resp. 55°.

Toepassing gevend aan de gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit plan worden de woningen in elkaars verlengde gesitueerd, met een verspringing in de rooilijn. Uitgangspunt is dat de bijgebouwen in het hoofdvolume worden opgenomen, zodat de bestaande zichtlijnen in het gebied zoveel mogelijk worden gewaarborgd. In verband met het behouden van de doorzichten en openheid naar het landschap erachter is zoveel mogelijk clusteren van de mogelijke bebouwing uitgangspunt, door een beperkte diepte van maximaal 40 meter voor de woonpercelen. Vanwege de landschappelijke waarden in de vorm van openheid en doorzichten die vanaf de Rooijseweg en Waterhoef richting het Dommeldal aanwezig zijn, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt bovendien gewenst dat geen sprake is van bebouwing (gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen), die afbreuk doen aan de openheid en doorzichten. Om deze reden is binnen de woonbestemming een aanduiding opgenomen, die bepaalt dat de gronden buiten de aangeduide bouwvlakken niet beschouwd kan worden als zijnde 'erf' in de zin van het Bor. Vergunningvrije bebouwing, volgens bijlage II van het Bor, is hierdoor op deze gronden uitgesloten.

Voor de woningen wordt qua architectuur en materialisering aangesloten op het agrarisch karakter van de omgeving, met daarbij een eigentijdse twist. Voor de nieuwe woningen geldt de typologie van een langgevelboerderij. De lange voorgevel van de woningen wordt parallel aan de Waterhoef gesitueerd. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing zorgt daarbij voor een uitstraling als traditioneel boeren erf.

Ontsluiting en inrichting van het perceel

De nieuwe kavels worden ontsloten op de Waterhoef. Teneinde de toename van verhard oppervlak zoveel mogelijk te minimaliseren, wordt ernaar gestreefd de inritten naar de beide woningen te combineren. Hiertoe zal de bestaande laanbeplanting in de vorm van volwassen populieren langs de weg, nagenoeg in zijn geheel behouden kunnen blijven, met uitzondering van 1 boom welke uit oogpunt van verkeer(sveiligheid) plaats zal moeten maken. De exacte situering van de inrit zal nader uitgewerkt worden bij de realisatie van de woningen.

Het plangebied wordt verdeeld tussen een gedeelte (strook) direct langs de Waterhoef welke wordt ingericht voor de woningen (bestemming 'Wonen') met bijbehorend bouwvlak. Binnen deze bestemming zal bovendien ruimte zijn voor groen en landschappelijke inpassing. Het overige deel van het plangebied zal haar agrarische bestemming behouden. Hiermee wordt recht gedaan aan het behoud van de bestaande doorkijk in het gebied richting het Dommeldal en de Waterhoeve.

3.4 Landschappelijke inpassing

De Ruimte voor Ruimte woningen dienen op een goede wijze landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Met name de ligging binnen de zone 'cultuurhistorisch vlak', zoals dat opgenomen is in het provinciaal beleid, vraagt om een gedegen inpassing waarbij juist sprake is van versterking van eventuele cultuurhistorische waarden.

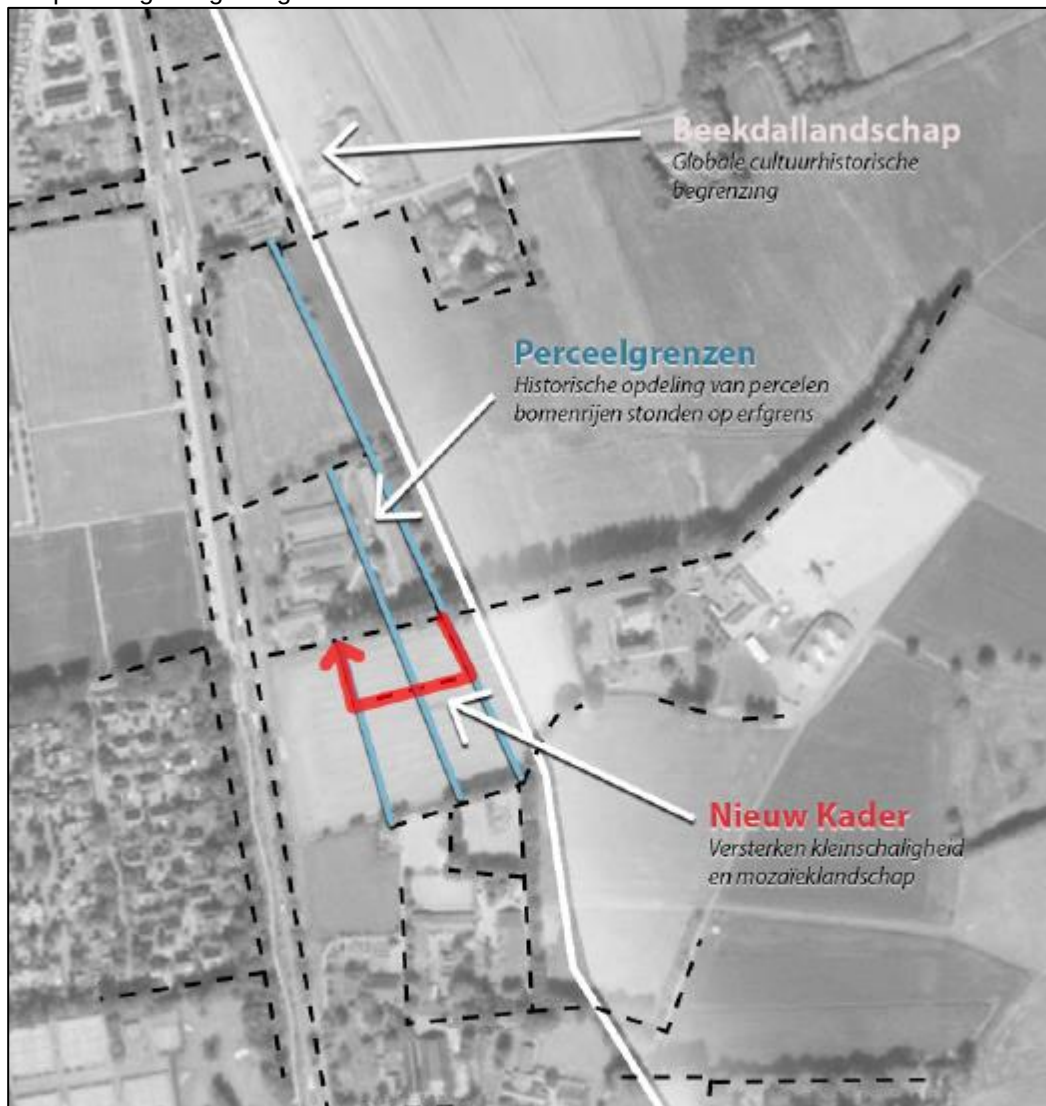
Mede op grond van het door bureau RAAP uitgevoerde cultuurhistorisch onderzoek (zie § 4.6) is een uitgebreide analyse van de landschapstypen binnen het plangebied en direct omgeving uitgevoerd. Rekening houdend met het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie is gekomen tot een ontwerp waarin de bouw van de 2 woningen op verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingepast. Het volledige rapport Landschappelijke Inpassing Waterhoef 2, Sint Oedenrode, opgesteld door Bergs Advies B.V. d.d. 10 augustus 2020 is in bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Randvoorwaarden en uitgangspunten inpassing

De vertaling van het cultuurhistorisch onderzoeksrapport en het analyseren van erven, clusters en erflinten in de directe omgeving en langs het Dommeldal op de overgang van historische akkercomplexen en oude heideontginningen, zijn gecombineerd in de volgende randvoorwaarden die als uitgangspunt dienen voor de beoogde ontwikkeling aan Waterhoef:

- Zo lang als het gebied bewoond is, zijn er telkens nieuwe erven gesticht. Dit geldt zowel voor het oude cultuurlandschap rondom de Dommel als in de oudste en jongere heide-ontginningen. Het past in de traditie van het gebied en is daarom cultuurhistorisch te verantwoorden om kleinschalig nieuwe erven toe te voegen aan het gebied.
- In de afgelopen twee eeuwen is het landschap opener en grootschaliger geworden. Veel groenstructuren die bijdragen aan de kleinschaligheid van het landschap zijn verdwenen, zoals houtwallen/-singels, bospercelen en bomenrijen op de grenzen van de vele kleine percelen. Het open gebied met landschappelijke kenmerken in de vorm van openheid en doorzichten die vanaf de Rooijseweg en Waterhoef richting het Dommeldal aanwezig zijn, zoals dat nu aanwezig is, bestond tot halverwege de 20e eeuw alleen op de akkers. De kleinschaligheid met een mozaïek aan verschillende landgebruiks-vormen in het gebied is een van de waarden, die versterkt moeten worden. De aanleg van een nieuw erf kan een manier zijn om de kleinschaligheid van het landschap te versterken.
- De oudste erven liggen onafhankelijk van de wegen. De wegen zijn naar deze erven toe gelegd. De jongere erven zijn georiënteerd op de wegen. De richting van de bebouwing ten opzichte van de weg waarop het erf georiënteerd is, is niet eenduidig. Nieuwe inpassingen moeten niet de suggestie wekken dat het om zeer oude erven gaat. Een schuine oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van de wegen en het creëren van pleintjes of brinken moeten worden vermeden. Zoals gebruikelijk in dit gebied staat de bebouwing op enige afstand van de weg en ligt er een voortuin tussen het gebouw en de weg.

- Het is van belang om (inheemse) beplanting op een verantwoorde wijze toe te passen, die bijdraagt aan een kleinschalig historisch cultuurlandschap. Erfbeplanting in de (directe) omgeving is hierin leidend.
- Relatief nieuwe ontwikkelingen op de overgang van oudere akkercomplexen naar de oudere heideontginningen zijn veelal ingepast d.m.v. een singel, zonder of met zeer beperkte onderbegroeiing in combinatie met een haag. Bij recentere landschappelijke ontwikkelingen wordt veelal meer gebruik gemaakt van middelhoge haagbeplanting als erfafscheiding.
- In verband met het behoud van kleinschaligheid en een mozaïek aan verschillende landgebruiksvormen in het gebied, moet het volledig verdichten van de beschikbare percelen voorkomen worden. Het behoeft de voorkeur beide woonerven aaneengesloten aan elkaar i.c.m. eenduidige erfafscheiding rondom, te realiseren. Er kunnen niet meer dan twee aan elkaar grenzende erven zijn, om het verspreide karakter van de bebouwing te behouden.
- Voor de woningen wordt qua architectuur en materialisering aangesloten op het agrarisch karakter van de omgeving, met daarbij een eigentijdse twist. Te historisch bouwen moet voorkomen worden. Voor de nieuwe woningen geldt de typologie van een langgevelboerderij. De lange voorgevel van de woningen wordt parallel aan de Waterhoef gesitueerd. De landschappelijke beleving moet vergroot worden en de diverse gebiedskenmerken moeten planologisch geborgd worden.



Afbeelding 10. Erfstructuren & Landschapstype-begrenzingskaart

Landschappelijke inpassing

Het betreft zowel voor de initiatiefnemers als landschappelijk, de voorkeur om de woningen zo ver mogelijk uit de Rooijseweg te situeren. Het plangebied binnen de gemeentegrens Son en Breugel valt buiten het beekdallandschap (Dommeldal), op de overgang van oude akker-complexen naar de oudere heideontginningen.

De kleinschalige percelering zal door de aanleg van een singel rondom beide erven bijdragen bij het herstellen van de historische gebiedkenmerkende groenstructuren. De erfgronden komen op de historische perceelgrenzen waaruit het plangebied was opgedeeld voor 1950. Tussen deze perceelgrenzen stonden bomenrijen, mogelijk elzen of eiken. Deze zelfde karakteristieke bomenrijen worden teruggebracht in het landschap op de erfgronden. Naast het feit dat het plangebied historisch gezien bomenrijen kende, passen deze ook in het beeld van 'nieuwe' ingepaste erven in de directe omgeving en vergelijkbare landschappelijke overgangen langs het Dommeldal. In combinatie met de bomenrijen rondom de erven wordt een halfhoge haag aangeplant. Op deze wijze wordt voorkomen dat de suggestie wordt gewekt, dat het historische erven betreft en sluit tevens aan op de wijze waarop recentere, vergelijkbare erven in de omgeving ingepast zijn. Tussen beide erven in zal enkel deze haag als erfafscheiding dienen. Hier zal geen bomenrij worden toegevoegd aangezien dit af doet aan de perceelsrand begroeiing, en deze minder overkomt als één geheel. Eventuele schuttingen of dergelijke zijn mede ook gelet op het landschappelijke karakter van het gebied niet gewenst.

Toepassing gevend aan de gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarde voor dit plan worden de woningen in elkaars verlegde gesitueerd, met een verspringing in de rooilijn. Uitgangspunt is dat de bestaande laanbeplanting aan de voorzijde van de percelen, langs de Waterhoef, behouden blijft. De inritten voor de woningen worden bij voorkeur gerealiseerd aan weerszijde van de scheidingslijn tussen beide nieuwe woonpercelen. Uiteraard dient bij de uitvoering van het plan bekeken en beoordeeld te worden of dit technisch realiseerbaar is.

De erfbeplanting zal de kleinschaligheid in het gebied versterken. Om het mozaïek aan verschillende landgebruiksvormen te waarborgen en te verstreken zijn de erven relatief ondiep. Hiermee wordt volledige verdichting van het landschap voorkomen en komt een wisselwerking tussen vergezichten en zicht op bomenrijen en perceelsrand begroeiing. Op deze wijze wordt het cultuur-historische landschappelijke karakter vergroot en blijven de gebiedskenmerken gewaarborgd.



Afbeelding 11. Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woningen, Waterhoef ong.

4. Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)effecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Bij wijziging van bestemmingen dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige negatieve (milieu-)gevolgen heeft voor of ondervindt van de omgeving. Ook mag de omschakeling geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven met zich meebrengen.

In de volgende paragrafen worden de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere aspecten als kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht

4.2 Milieu

Op de locatie aan de Waterhoef is geen bebouwing aanwezig. De gronden zijn bestemd tot primair agrarisch gebruik, een bouwvlak ontbreekt.

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in het (gedeeltelijk) omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (burgerwoning).

4.2.1 Milieu-invloed bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In het plangebied wordt geen bedrijvigheid toegevoegd. Er worden 2 nieuwe woningen opgericht, welke – samen met eventuele bijbehorende bijgebouwen c.q. voorzieningen – geen functie inhouden, die een negatieve milieu-invloed veroorzaakt op gevoelige functies in de omgeving. Wel kan exploitatie van inrichtingen in de omgeving nadelige invloed hebben op het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/ bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele (agrarische) bedrijven gevestigd, die hierop mogelijk milieu hygiënische invloed hebben. Voor het overige zijn een aantal burgerwoningen aanwezig in de omgeving, evenals onbebouwde agrarische gronden. Voor deze laatste functies geldt geen richtafstand tot de woningen.



Afbeelding 12. Functies/bestemmingen in de omgeving van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Drie agrarische bedrijven in de omgeving zijn Rooijseweg 6, Waterhoef 2 (te Sint Oedenrode) en Wolfswinkel 6. Aan de Rooijseweg 4 is nog een hovenier gevestigd.

	Adres	Type bedrijf (planologisch-juridische regeling)	Aanbevolen afstand VNG- lijst	Bepalend aspect	Aanwezige afstand
1.	Rooijseweg 6	Agrarisch bouwvlak, zonder nadere aanduiding	30 meter	Geur en/of geluid	< 25 meter
2.	Waterhoef 2	Agrarisch bouwvlak, met nadere aanduiding 'veehouderij', niet zijnde intensieve veehouderij	100 meter	Geur	> 100 meter
3.	Rooijseweg 4	Bedrijf met nadere aanduiding 'hovenier'	50 Meter	Geluid	> 100 meter
4.	Wolfswinkel 6	Agrarisch bouwvlak, zonder nadere aanduiding	30 meter	Geur en/of geluid	Ca. 150 meter

De planologisch-juridische regeling van de locaties is expliciet, waardoor omschakeling van bedrijfstype niet (rechtstreeks) mogelijk is. Uit deze analyse blijkt dat voor één van de omliggende bedrijven niet voldaan kan worden aan de gestelde richtafstand, namelijk het bedrijf gelegen aan Rooijseweg 6. Met name het aspect 'geur' is hierbij bepalend. Verwezen wordt naar § 4.2.6 voor een nadere toets aan dit aspect.

Voor alle overige bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden. Deze functies zorgen dan ook niet voor een belemmering in het kader van de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Ook zorgt de woningbouwrealisatie in het plangebied niet voor een belemmering van deze bedrijfsactiviteiten.

4.2.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Er is ten behoeve van het planvoornemen een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij getoetst is aan de normen uit de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen worden geprojecteerd in het invloedsgebied van de Waterhoef en Rooijseweg. Andere wegen liggen op een dusdanige afstand van de nieuwe woningen, waardoor deze niet getoetst hoeven te worden conform de Wet Geluidhinder.

In het rapport (M&A Omgeving B.V., d.d. 28 september 2018, rapportnr. 218-SBWa-wl-v2) zijn de geluidbelastingen (wegverkeer) op de maatgevende gevels van de nieuwe te bouwen woningen bepaald, op de grens van het bouwvlak. Deze resultaten zijn vervolgens getoetst aan de Wet geluidhinder.

In dit geval geldt dat de wegen als bestaande situatie en de nieuwe woningen als nieuwe situatie gezien moeten worden. De wegen buiten de bebouwde kom hebben een geluidzone van 250 meter en de wegen binnen de bebouwde kom hebben een geluidzone van 200 meter. De aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 bedraagt -5 dB voor alle wegen (50 km/h).

Per geluidbron (weg) afzonderlijk dient de geluidbelasting getoetst te worden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. Bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfuncties is onder bepaalde voorwaarden ontheffing mogelijk tot maximaal 53 dB (wegen buiten de bebouwde kom).

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de van de gemeente Son en Breugel verkregen verkeersgegevens van de Rooijseweg. Er is daarbij gerekend met een hogere etmaalintensiteit dan op basis van het regionale verkeersmilieumodel is aangetoond. Dat betekent dat een worst case scenario benadering is toegepast op onderhavige situatie. De Waterhoef is een doodlopende weg en hiervoor is als worst case benadering een etmaalintensiteit gehanteerd van 100 motorvoertuigen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) nergens wordt overschreden. Uit het akoestisch onderzoek kan derhalve worden geconcludeerd dat er geen sprake is van enige belemmering vanuit akoestisch oogpunt voor de realisatie van de woningen.

Het akoestisch onderzoeksrapport is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

4.2.3.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De volgende paragraaf gaat nader in op het feit dat het initiatief in ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor het toestaan van het initiatief.

4.2.3.2 “Niet in betekende mate”(NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.2.3.3 Huidige achtergrondconcentratie

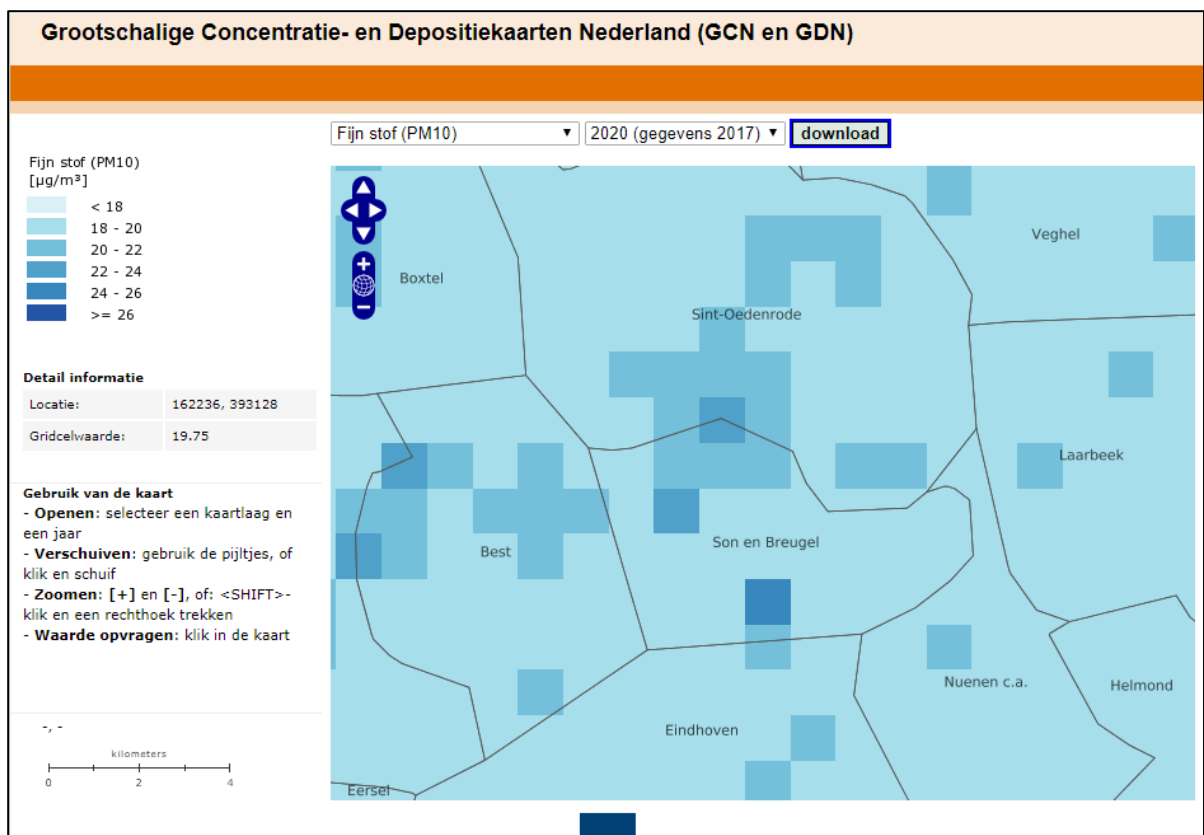
Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, wordt hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens van luchtmeetnet.nl en de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (aspect PM₁₀).

De totale luchtkwaliteit in het plangebied en verre omgeving is ‘matig’. Dit achtergrondniveau, in verschillende nuances, geldt voor (vrijwel) geheel Nederland.

Met name de concentratie van fijnstof (PM10) is bepalend voor de luchtkwaliteit. Uit de GCN blijkt dat de waarde ter plaatse van het plangebied ca. 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Dit is ruimschoots lager dan de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor dit aspect.



Afbeelding 13. Luchtqualiteitsindex – uitsnede omgeving plangebied (bron: luchtmeetnet.nl)



Afbeelding 14. Achtergrondconcentratie fijnstof – uitsnede omgeving plangebied (bron: RIVM)

4.2.3.4 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de bouw van 2 nieuwe woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Deze ontwikkeling valt zeer ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de (her)bestemming/ realisatie van de woningen nauwelijks tot geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden. Het plan geldt daarom als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen genomen worden. Er zal geen nader onderzoek worden gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse.

Anderzijds kan tevens worden geconcludeerd dat, gezien de ligging van het initiatief, de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor (be)woning.

4.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

In verband met de nieuwbouw van twee woningen is voor de locatie Waterhoef ong. een bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest B.V. (rapportage d.d. 12 juni 2018, rapportnummer 201-SWa-vo-v1).

Op grond van het vooronderzoek volgens de NEN 5725 kon de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld. Vervolgens is een bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit 12 boringen tot 0,5 m-mv, waarvan twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen geconstateerd. Tevens zijn drie mengmonsters samengesteld, twee van de bovengrond en één van de ondergrond. Een watermonster is genomen uit een peilbuis.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters is gebleken dat:

- In de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- De ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- Het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De verontreiniging met barium in het grondwater is te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien het gehalte is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Uit de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen directe belemmeringen zijn voor de ruimtelijke procedure en de nieuwbouw van de woningen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Ook gelden geen beperkingen voor het gebruik van het perceelsgedeelte.

Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

4.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.2.5.1 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

4.2.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

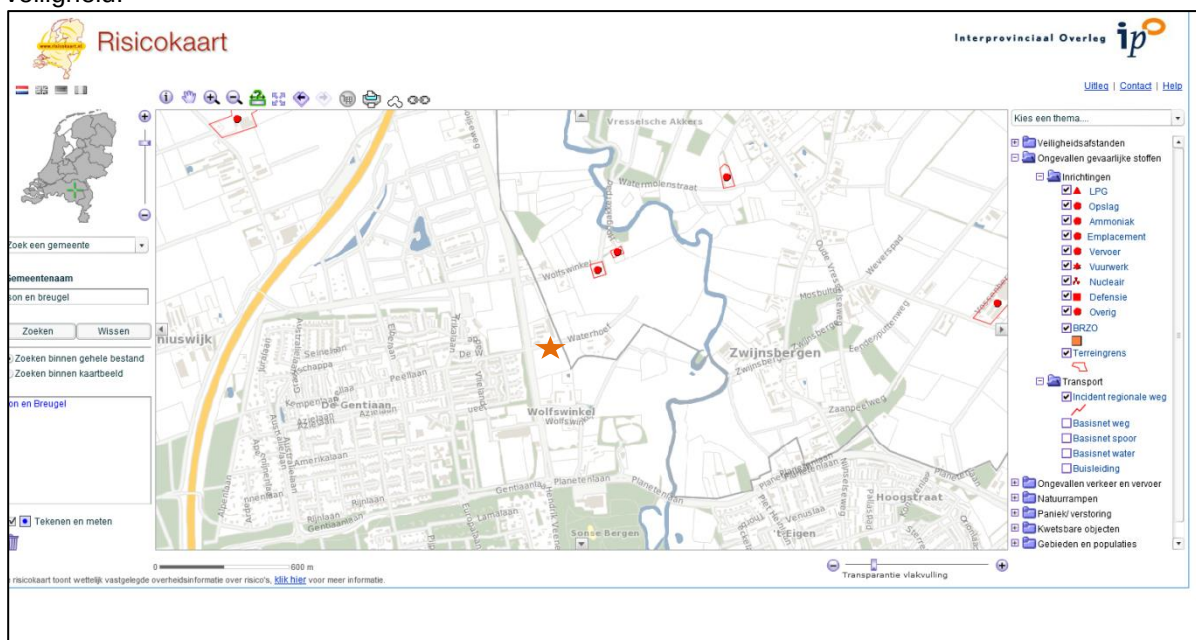
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

4.2.5.3 Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes), of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.2.5.4 Toets plangebied

Daar binnen het plangebied twee nieuwe woningen worden gerealiseerd is sprake van (beperkt) kwetsbare objecten en dient een toets plaats te vinden. Uit de Risicokaart is gebleken dat er in de omgeving van het initiatief enkele inrichtingen voorkomen, die invloed hebben op het aspect externe veiligheid.



Abbeelding 15. Uitsnede Risicokaart, omgeving plangebied (bron: risicokaart.nl). Het plangebied is aangegeven met een oranje ster.

Ten noorden van het plangebied (Wolfswinkel 4) is een agrarisch bedrijf aanwezig, welke volgens de risicokaart aangewezen is als een inrichting waar gevaarlijke stof aanwezig is. Het betreft hier een propaantank met een omvang van 3 m³. Dit is relevant voor het aspect externe veiligheid.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor de inrichting aan Wolfswinkel 6 geldt dezelfde aanduiding. In onderstaande tabel zijn de verschillende afstanden voor de aspecten risicoafstand (PR 10-6) en groepsrisico opgenomen.

		Risicoafstand (PR 10-6) (m)	Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico (m)	Afstand tot het plangebied (m)
Wolfswinkel 4	Propaantank 3 m3	12	Nvt.	Ca. 350
Wolfswinkel 6	Propaantank 3 m3	9	Nvt.	Ca. 460

Blijkens het bestemmingsplan zijn er in de directe omgeving van het plangebied voor het overige geen risico veroorzakende inrichtingen of transportfaciliteiten (leidingen e.d.) voor vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen.

Gezien de aanwezige afstanden vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de gewenste bestemmingsherziening aan de Waterhoef ong. te Son en Breugel.

4.2.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn zowel de voorgrondbelasting geur als achtergrondbelasting geur van belang. De voorgrondbelasting geeft de invloed van één veehouderij op een gevoelig object weer. Bij de achtergrondbelasting wordt de invloed van alle veehouderijen uit de omgeving (4 km) meegenomen (cumulatieve belasting). Uiteraard is de invloed van nabijgelegen bedrijven in deze berekening groter dan de invloed van een bedrijf op grote(re) afstand. De achtergrondbelasting geeft het meest volledig beeld en is in de ruimtelijke ordening dan ook hoofdzakelijk van belang in het kader van het bepalen van een goed woon- en leefklimaat.

In de huidige situatie is binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. Er worden 2 nieuwe woningbouwkwavels gecreëerd. Woningen zijn geurgevoelige objecten op basis van de Wgv.

4.2.6.1 Achtergrondbelasting (V-Stacks Gebied V2010)

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De achtergrondbelasting wordt berekend door de individuele geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten op een bepaalde manier bij elkaar op te tellen.

De berekening van de achtergrondbelasting wordt middels V-STACKS gebied V2010 uitgevoerd. De verzamelde gegevens zijn voor het rekenen van de achtergrondbelasting ingevoerd in twee rekenbestanden, één voor de bronnen (veehouderijen) en één voor de receptoren (diverse punten bouwvlak ruimte voor ruimte woningen Waterhoef).

Ten aanzien van de veehouderijbedrijven zijn alle veehouderijen met geuremissie³ (intensieve veehouderijen) in een straal van twee kilometer rondom het initiatief bij de berekening van de achtergrondbelasting meegenomen.

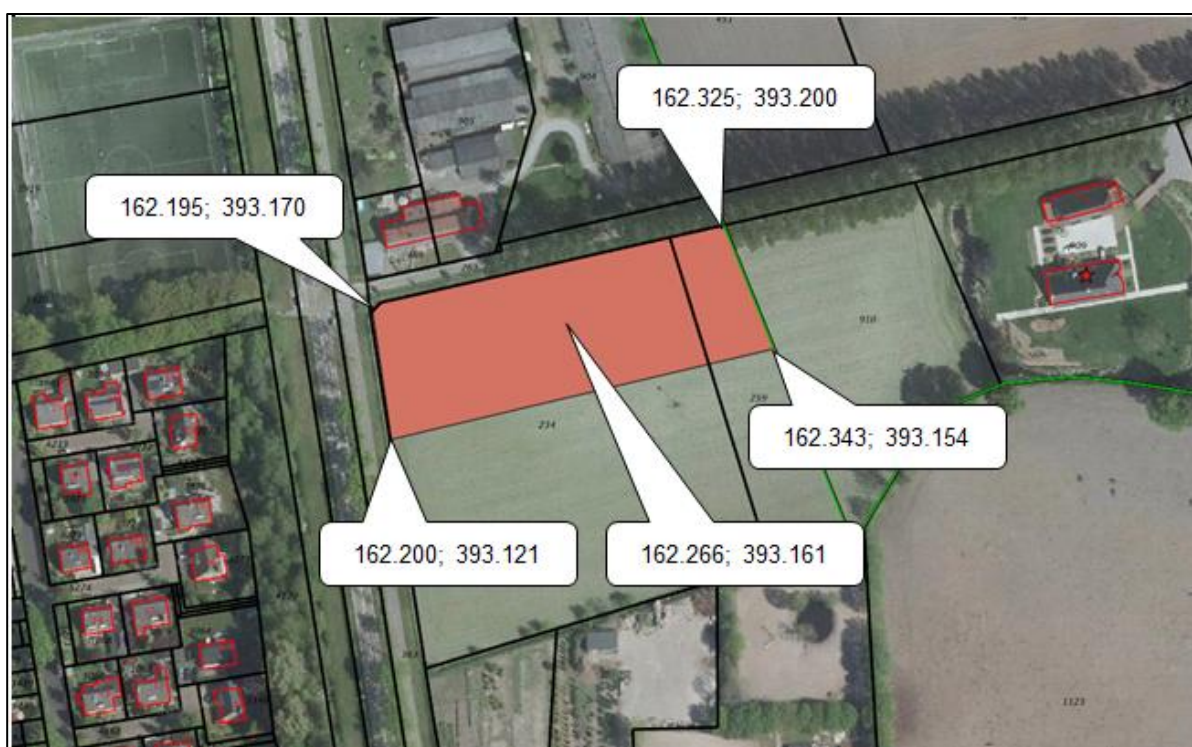
De resultaten van deze berekeningen zijn verwerkt in onderstaande tabellen:

³ Veehouderijbedrijven waar dieren gehouden worden waarvoor in de Rgv emissiefactoren zijn vastgesteld, de intensieve veehouderijbedrijven.

Resultaten achtergrondbelasting geur

Nr.	Gevoelig object	Vergunde situatie		
		Geur belasting	Geur hinder	Milieu- kwaliteit
1	Punt 1	3,467	5%	Zeer goed- goed
2	Punt 2	3,467	5%	Zeer goed- goed
3	Punt 3	3,411	5%	Zeer goed- goed
4	Punt 4	3,402	5%	Zeer goed- goed
5	Punt 5	3,425	5%	Zeer goed- goed

Tabel: Achtergrondbelasting geur diverse rekenpunten nieuwbouwplan



Afbeelding 16: ligging rekenpunten achtergrondbelasting geur

4.2.6.2 Voorgrondbelasting

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting van een specifiek agrarisch bedrijf op de toekomstige woningen. Gelet op de aanwezige afstanden tot omliggende bedrijven is enkel het bedrijf gelegen aan de Rooijseweg 6 mogelijk van invloed en dient in dit kader nader bekeken en beoordeeld te worden. Echter, in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2017" is op deze locatie niet langer een nadere aanduiding voor veehouderij opgenomen, waardoor ter plaatse enkel nog een vollegronds teeltbedrijf geëxploiteerd kan en mag worden. Toetsing aan de voorgrondbelasting is derhalve t.a.v. deze locatie niet (meer) aan de orde.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat op alle toetspunten van het plan sprake is van een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van, de voorliggende locatie geen boven- of ondergrondse leidingen voor met een dusdanige omvang dat hiervoor een veiligheidsafstand geldt. Bij de bestemmingswijziging naar 'Wonen' hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.4 Ecologie

4.4.1 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat onder meer de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omvat, is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Onderhavige locatie ligt niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als NNN. Het Natuurnetwerk Nederland vormt derhalve op dit thema geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4.2 *Flora en Fauna*

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken of beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Bouwactiviteiten kunnen impact hebben op het leefgebied van planten- en diersoorten. Aan de Waterhoef wordt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt op een tot heden agrarisch perceel. Om zicht te krijgen op mogelijke effecten ten aanzien van beschermde natuurwaarden is door Ecolyrium te Weert een Quickscan Ecologische Waarden uitgevoerd.

Op 10 januari 2019 is de locatie bezocht door de ecooloog, daarbij geheel doorkruist en onderzocht op het mogelijk aanwezig zijn van beschermde natuurwaarden. Uit het veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen de ingreeplocatie geen zwaar beschermde plant- en diersoorten aangetroffen of te verwachten. Ook uit het literatuuronderzoek zijn geen waarnemingen bekend van zwaar beschermde soorten op de onderzoekslocatie. Met de realisatie van de woningen treden dan ook geen effecten op ten aanzien van (beschermde) soorten, waardoor er sprake zou zijn van enige aantasting van de gunstige staat van instandhouding ervan. Nader onderzoek in het terrein naar soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht, evenmin het doorlopen van een vergunningentrajec vanuit de Wet Natuurbescherming. Het planvoornemen kan gewoon uitgevoerd worden.

Algemeen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet van dien aard is, dat deze impact heeft op het leefgebied van (kwetsbare) planten- en diersoorten op de locatie of in de directe omgeving.

De rapportage Quickscan Ecologische Waarden Waterhoef Son en Breugel met kenmerk 18-401, opgesteld d.d. 21 januari 2019 is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Waterhuishouding

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal milieu- en waterbeleidsplan 2016 – 2021, de Verordening Ruimte, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijk punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit);

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

4.5.1 Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

Op basis van de gegevens van Bodemdata Nederland kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit zwaklemig fijn zand. Het gebied valt in grondwatertrap VI; met een hoogste grondwaterstand tussen 0,4 - 0,8 m-mv en laagste grondwaterstand dieper dan 1,20 m-mv. Uit de gegevens van het waterschap De Dommel kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een hoogste grondwaterstand (GHG) tussen 0,6 - 0,8 m-mv.

Een hoogste grondwaterstand (GHG) doet zich met name in natte seizoenen (bv winter) voor. Bij een GHG beneden de 0,4 m-mv ontstaan in zijn algemeenheid geen problemen voor het grondgebruik.

4.5.2 Afkoppeling afval- en hemelwater

Toekomstige situatie

Met onderhavige ontwikkeling worden twee woningen gerealiseerd. De footprint van beide woningen bedraagt maximaal 200 m², inclusief bij- en aanbouwen. De bouwvlakken waarbinnen de woningen opgericht mogen worden, hebben beide een oppervlakte van 372 m². Rekening houdend met extra verharding t.b.v. de toegang tot beide woningen mag uitgegaan worden van een totale oppervlakte aan verharding per woning van maximaal 500 m². Dit betreft een toename van verharding die net past binnen de grenswaarde van 500 m² voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak, zoals vastgelegd in de keur van waterschap De Dommel. Er zijn geen water compenserende maatregelen noodzakelijk.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woning en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar via goten in de bodem worden geïnfiltreerd en worden afgevoerd. De direct omliggende gronden zijn en blijven grotendeels onbebouwd (en agrarisch bestemd), zodat op deze gronden de infiltratie probleemloos kan plaatsvinden, zonder dat hiervoor specifieke voorzieningen dienen te worden aangebracht.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterkwaliteit – duurzaam waterbeheer

Er wordt gestreefd naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Essentieel hierbij is dat zo min mogelijk vervuilend stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals bijv. lood, koper en zink.

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Watertoets

Voor onderhavig plan is een watertoets uitgevoerd, welke is vervat in bovenstaande beschrijving. Er zijn geen water compenserende maatregelen vereist, vanwege de beperkte toevoeging (< 2.000 m²) verhard oppervlak. De conceptversie van het ontwerp bestemmingsplan is aan het waterschap worden voorgelegd ter beoordeling. Bij reactie van 10 december 2018 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Het plan is van gering waterhuishoudkundig belang daar de toename van het verhard oppervlak ruim onder de grens van 2.000 m² blijft, t.a.v. beide woningen. Bovendien wordt in het plan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen.

4.5.3 Natte natuurparel

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone 'natte natuurparel' en een attentiegebied van de keur. Er mogen in deze gebieden of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de hydrologische situatie tot gevolg hebben. Er wordt hierbij minimaal gestreefd naar een hydrologische standstill van de verdroging en maximaal naar volledig herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Ingrepen binnen deze gebieden zijn slechts toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met, of gericht zijn op, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden en specifieke doelstellingen. Dit wordt geregeld via de provinciale Verordening waterhuishouding, waterschapskeuren en bestemmingsplannen. Ter bescherming en waarborging van de bovenstaande uitgangspunten is zowel op de verbeelding als in de regels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' opgenomen voor het gehele plangebied.

4.5.4 Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Binnen het plangebied blijft het aandeel onbebouwde/onverharde gronden voldoende voor de noodzakelijke infiltratiemogelijkheden te behouden. Er kan concluderend gesteld worden dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

Bij de uitwerking van het plan zal rekening gehouden moeten worden met de beschermingsregels als gevolg van de dubbelbestemming ter bescherming van de natte natuurparel. Bij de omgevingsvergunning is sprake van een waterbergingsopgave met uitgangspunt 60 mm per m². Hierbij moet aandacht zijn voor vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater.

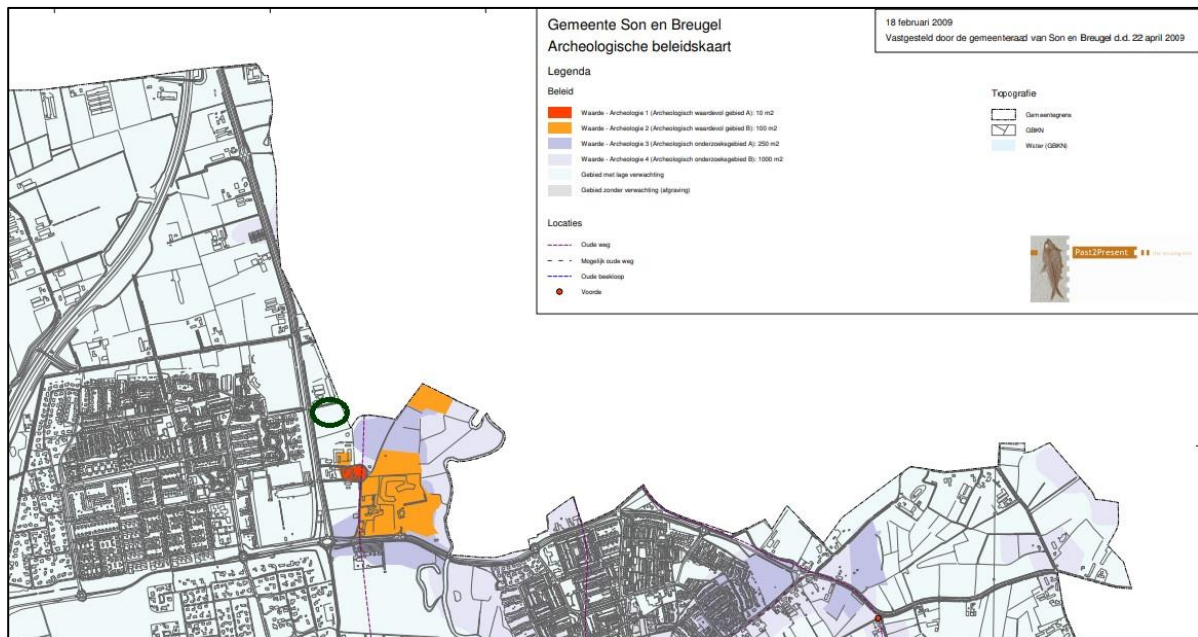
4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op basis van deze wet dienen gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Voor een goed gemeentelijk archeologisch beleid kunnen gemeenten meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten

opstellen. Hiermee geven gemeenten invulling aan hun eigen beleidsruimte op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

De gemeente Son en Breugel heeft haar archeologiebeleid op 22 april 2009 vastgelegd in het beleidsplan “Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel”, met bijbehorende archeologiebeleidskaart. Dit beleid is (onder andere) doorvertaald in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Son en Breugel.

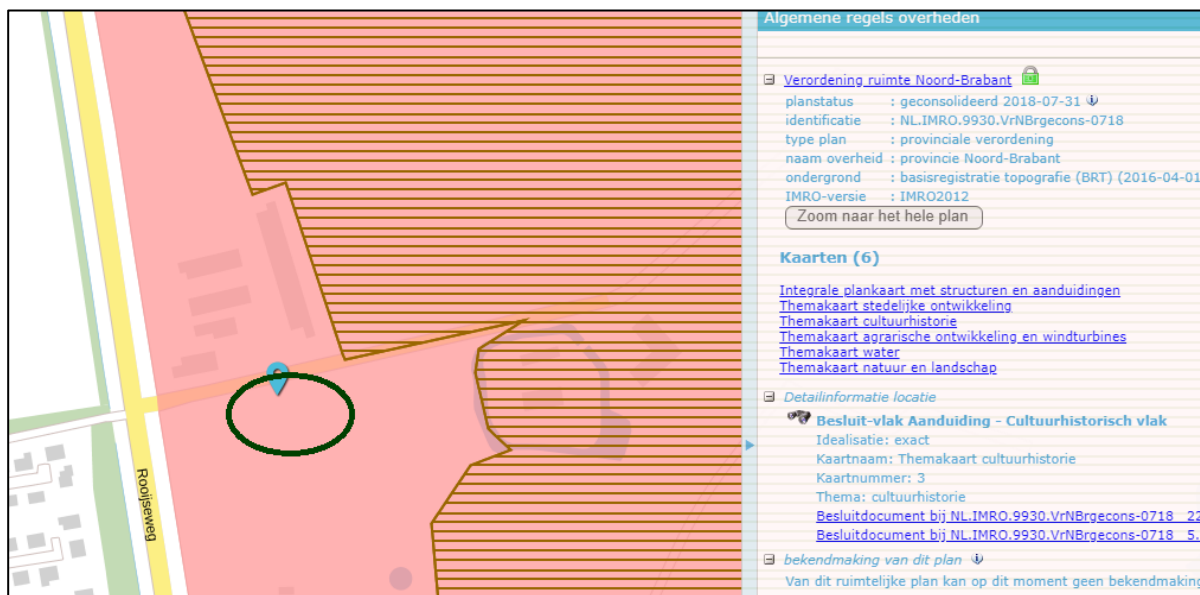


Afbeelding 17: uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Son en Breugel)

Op grond van de uitsnede van de archeologische beleidskaart heeft het perceel een lage verwachtingswaarde. Op grond hiervan heeft de locatie in het bestemmingsplan “Buitengebied” geen nadere archeologische dubbelbestemming verkregen. Voor de gronden geldt derhalve geen onderzoeksplicht, het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.2 Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische (landschaps)waarden (van bovenlokaal belang) en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In de Verordening ruimte heeft de provincie Brabant zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden.



Afbeelding 18: uitsnede themakaart cultuurhistorie uit Verordening ruimte (bron: ruimtelijke plannen)

Op bovenstaande uitsnede van de themakaart Cultuurhistorie uit de Verordening ruimte blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'.

Aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied dienen te behouden, hersteld en/of duurzaam ontwikkeld te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

In de verordening Ruimte worden werken en werkzaamheden benoemd met daarbij behorende waarden c.q. kenmerken die beschermd/behouden dienen te blijven. In het geval van aanplant van opgaande begroeiing of het toevoegen van nieuwe bebouwing mag geen aantasting plaatsvinden van de historische openheid in het gebied en dient het historisch verkavelingspatroon behouden te blijven. Aantasting van het historisch verkavelingspatroon kan optreden door het aanbrengen of verwijderen van begroeiing, waterlopen, greppels, paden of reliëf die als begrenzing dienen van percelen.

Vooroverleg Provincie Noord-Brabant

In haar vooroverleg reactie stelt de Provincie Noord-Brabant dat de plek aan de Waterhoef van een relatief zeer hoge cultuurhistorische waarde is, ten opzichte van andere plekken die ook binnen de zone 'cultuurhistorisch vlak' liggen. Dit vanwege de Waterhoef/Waterhoeve zelf, die van oudsher een belangrijke functie had in het omliggende gebied (leengoed) en het nog grotendeels intacte oude landschap van het Dommeldal in deze omgeving. Het feit dat het perceel zelf, waar de woningen zouden moeten komen, niet meer de oude structuur heeft en door de jaren heen generationaliseerd is en schaalvergroting heeft gekend (voorheen kleinere percelen nu samengevoegd tot een groot perceel) is geen reden om de exacte planlocatie anders te beschouwen. Vanwege de doorzichten die via dit perceel op de Waterhoeve en het achtergelegen landschap bestaan, is toevoeging van bebouwing naar de mening van de provincie niet gewenst. Wanneer er hier, in het verdere verleden, ook sprake was geweest van bebouwing was er een haakje geweest om opnieuw bebouwing toe te voegen, omdat daarmee mogelijk verdwenen (cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) had kunnen worden teruggebracht, dat het verhaal van het verleden vertelt.

Cultuurhistorisch onderzoek

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is in opdracht van initiatiefnemer door RAAP Archeologisch Adviesbureau te Weesp een nader cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dit mede gezien het feit dat de gemeente Son en Breugel in haar gebiedsvisie heeft aangegeven dat in dit gebied kleinschalige woningbouw wél mogelijk is. RAAP heeft een cultuurhistorische analyse van het

gebied uitgevoerd en vervolgens adviezen geformuleerd ten aanzien van de (on)mogelijkheden van woningbouw in dit gebied. Het definitieve rapport van RAAP dateert van 9 juli 2020 (kenmerk RAAP Rapport 4400, projectcode SBWH) en is in bijlage 5a bij deze toelichting gevoegd.

In haar rapportage komt RAAP tot de volgende conclusie: “Dat Waterhoef een belangrijke plaats is in dit gebied staat als een paal boven water. In ons rapport proberen we echter duidelijk te maken dat het plangebied geen onderdeel is van het intacte oude landschap van het Dommeldal, dat van zeer hoge cultuurhistorische waarde wordt beschouwd. De grens die de provincie getrokken heeft, ligt langs de jongere Rooijseweg en het plangebied is een van de eerste ontginningen aan deze weg. Feitelijk ligt de grens van het oude Dommeldal ter hoogte van het plangebied op de gemeentegrens. Daarom ligt hier ook een gekke ‘taartpunt’ tussen de gemeentegrens en de Rooijseweg; deze taartpunt is geen onderdeel van het oude Dommeldal. Het karakter van het plangebied is altijd kleinschalig geweest en was zelfs omgeven door een houtsingel. Het zicht op de Waterhoef is mooi, maar niet historisch. Daar komt bij dat de originele Waterhoef in 2009 gesloopt is en je nu dus zicht hebt op een modern complex. Historisch juist zou een gesloten gebied zijn op deze rand van het Dommeldal, dat je zou kunnen zien als de achtergrond voor de zichtlijnen uit het Dommeldal op de Waterhoef. Toevallig sluit deze kleinschaligheid ook aan bij de waarden die de provincie voor dit gebied noemt.”

Het cultuurhistorisch rapport is (tussentijds) beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) die stelt dat middels het rapport een betere onderbouwing wordt gegeven om in dit buitengebied en cultuurhistorisch vlak van provinciaal belang twee woningen op te richten. Mits de bouw van de woningen op een cultuurhistorisch verantwoorde manier landschappelijk wordt ingepast, zien zij geen bezwaar. Een aantal elementen die reeds verdwenen zijn in het plangebied, zoals de houtwal- of singel, kunnen in het kader van de geplande ontwikkeling heel goed hersteld en versterkt worden. De volledige beoordeling door de ODZOB, d.d. 3 juni 2020, is in bijlage 5b opgenomen.

Op grond van het aanvullend cultuurhistorisch onderzoek is een uitgebreide rapportage ‘Landschappelijke inpassing’ opgesteld, welke ingaat op de landschapstypen, de beleidsvraag van de meest recente structuurvisie en de vertaling van het cultuurhistorisch onderzoek van RAAP. Aan de hand van deze gegevens wordt een ontwerp aangedragen waarin de ontwikkeling op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingepast. Het aspect cultuurhistorie leidt daarmee niet tot enige belemmering van onderhavig planvoornemen.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in de bouw van een tweetal nieuwe woningen, waarbij het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden. Op grond van de geldende normen zullen per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Er is in de plannen voldoende ruimte beschikbaar hiervoor. De perceelsovergang vindt plaats vanaf de bestaande weg Waterhoef.

Bij voorkeur worden beide inritten gekoppeld, zodat er zo min mogelijk toename van verhard oppervlak plaatsvindt. Echter, de aanwezigheid van de bestaande laanbeplanting zal bepalen in hoeverre dit uitgangspunt daadwerkelijk kan worden uitgevoerd, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke waarden in het gebied. Bij de verdere uitwerking van het plan zal dit als ontwerpoptie worden meegenomen.

4.8 Duurzaamheid

Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

De bouw dient in overeenstemming te zijn met geldende en gemeentelijke regelgeving omtrent bouwen en duurzaamheid.

5. Juridische planbeschrijving

Het onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen in het plan gegeven.

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels ligt het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing vast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Son en Breugel hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen, die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

5.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Wonen' met vervolgens een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels

worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen.

Bestemming Agrarisch met waarden - 1 (artikel 3)

De gronden zijn primair bestemd voor agrarisch grondgebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud van openheid, extensief recreatief medegebruik, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, doeleinden van openbaar nut en erfbeplanting. Een en ander gecombineerd met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten.

Er is binnen de bestemming geen sprake van een nadere aanduiding 'bouwvlak'. Derhalve zijn de bouw mogelijkheden binnen de bestemming vrijwel nihil. Uitsluitend het plaatsen van een erfafscheiding is rechtstreeks toegestaan. In het kader van het mogelijke recreatieve medegebruik is enkel oprichting van ondergeschikte zaken zoals banken en picknicktafels toegestaan.

Bestemming Wonen (artikel 4)

De woonbestemming is toegekend aan de 2 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen. De bestemming is gericht op het huisvesten van een gezin in een grondgebonden, vrijstaande woning, inclusief de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven. De gronden zijn tevens bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden-beroep is binnen de bestemmingsregels rechtstreeks mogelijk, alsmede het hebben van een bed & breakfast als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

In de bouwregels zijn de bepalingen opgenomen voor de toegestane ligging, omvang en hoogte van zowel de woning als bijbehorende bouwwerken. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen gelden enkele specifieke bepalingen qua toegestane bebouwingsinhoud (woning) en bebouwingsstijl. Bepaald is dat de aan- en bijgebouwen enkel inpandig gerealiseerd mogen worden.

Vanwege de landschappelijke waarden in de vorm van openheid en doorzichten die vanaf de Rooijseweg en Waterhoef richting het Dommeldal aanwezig zijn, is in het plan sprake van de stedenbouwkundige randvoorwaarde dat geen bebouwing (gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen) gewenst zijn, die afbreuk doen aan de openheid en doorzichten. Om deze reden is een aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen, op grond waarvan de betreffende gronden niet kunnen worden beschouwd als 'erf' in de zin van het Bor en vergunningvrije bebouwing, volgens bijlage II van het Bor, derhalve op deze gronden is uitgesloten.

Dubbelbestemming Waarde – Beschermingszone natte natuurparel (artikel 5)

Naast de genoemde enkelbestemmingen geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel'. De gronden zijn hiermee, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities van de natuur(waarden).

In de regels is een vergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken in of op de gronden (grondverzet, aanbrengen drainage, aanbrengen oppervlakteverharding).

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In deze regel zijn een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt onder meer aandacht geschonken aan ondergronds bouwen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit artikel wordt onder meer aangegeven welke nadere aanduiding(en) binnen het plangebied gelden. Zo is sprake van de volgende aanduidingen:

1. Ligging in de groenblauwe mantel
2. Ligging binnen de luchtvaartverkeerzone – invliegfunnel
3. Ligging in de vrijwaringszone – radar

De aanduidingen strekken tot bescherming van aanwezige waarden en kenmerken in het gebied alsmede de aanwezigheid van een invliegfunnel en radargebied.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven (artikel 9). Als laatste is de slotbepaling (artikel 10) opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

Bijlagen

Als bijlagen bij de toelichting zijn de rapportages van het uitgevoerd akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, cultuurhistorisch onderzoek en de quickscan ecologie gevoegd, alsmede het landschappelijk inpassingsplan en tot slot de zienswijzennotitie.

6. Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Als gevolg van een planologische wijziging bestaat voor belanghebbenden op basis van artikel 6.1 Wro de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen, indien zij van mening zijn door het initiatief schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven.

Ten behoeve van de uitvoering van het plan wordt tussen de gemeente Son en Breugel en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal alsmede de afwenteling van eventuele vergoedingen voor planschade worden vastgelegd. De vaststelling van een (wettelijk verplicht) exploitatieplan kan hiermee achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het realiseren van twee nieuwe bouwkavels voor twee vrijstaande woningen (Ruimte voor Ruimte). De wijziging heeft zowel qua functies als qua bebouwing binnen het plangebied duidelijk gevolgen. Echter, gezien de aard van het plan en het karakter van de directe omgeving, is de verwachting dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen de juridisch-planologische wijziging.

6.2.1 Resultaten vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn.

Het ontwerp plan is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan waterschap De Dommel. In haar reactie d.d. 10 december 2018 geeft het waterschap aan in te kunnen stemmen met het plan in het kader van de watertoetsprocedure. De door het waterschap gemaakte opmerkingen t.a.v. het plan zijn zonodig in dit bestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerp plan is tevens in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de Provincie Noord-Brabant. In haar reactie stelt de provincie dat de plek aan de Waterhoef van een relatief zeer hoge cultuurhistorische waarde is, met name vanwege de ligging van de Waterhoef/Waterhoeve zelf. Toevoeging van bebouwing achten zij niet gewenst vanwege doorzichten via het perceel waar de woningen zijn gesitueerd op de Waterhoeve en het achtergelegen landschap. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft een nadere beoordeling van de cultuurhistorische waarden in het plangebied plaatsgevonden (door bureau RAAP) en is het landschappelijk inpassingsplan hierop aangepast. Op grond hiervan wordt geacht dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden in het gebied, maar dat deze zelfs versterkt worden. Het rapport van Raap en de aangepaste landschappelijke inpassing zijn nader opgenomen en verwerkt in deze toelichting.

6.2.2 Ingebrachte zienswijze

Het ontwerp van de bestemmingsplanherziening heeft conform Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen van 27 januari 2022 tot en met woensdag 9 maart 2022. Tijdens de inzage termijn is één zienswijze ingekomen van de Provincie Noord-Brabant.

Deze zienswijze gaat opnieuw in op de cultuurhistorische waarden binnen de locatie en het bezwaar dat de provincie uit ten opzichte van de realisatie van de twee RvR-woningen. De zienswijze wordt in de zienswijzennotitie kort toegelicht en vormt daarmee deel van onderhavig plan. De zienswijzennotitie is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Op 6 oktober 2022 heeft de gemeenteraad in zijn vergadering het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld, ondanks de zienswijze van de Provincie. De Provincie heeft binnen de haar gegeven termijn na vaststelling geen gebruik gemaakt van haar bevoegdheid om een reactieve aanwijzing te geven.

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Akoestisch onderzoeksrapport

Bijlage 3. Rapport Bodemonderzoek

Bijlage 4. Rapportage Quicksan Ecologische Waarden

Bijlage 6

Zienswijzennotitie