

Bestemmingsplan

Driehoek; Driehoek 1C-1D

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

Driehoek; Driehoek 1C-1D

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1: 1.000

Vastgesteld

12 november 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253439-01C

REG01-0253439-01A

TEK01-0253439-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0848.BP902DRIEHOEK-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Landschappelijke inpassing	7
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	17
3.3	Ruimte-voor-ruimte in de gemeente Son en Breugel	22
3.4	Conclusie	23
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Bedrijvigheid	31
4.6	Kabels en leidingen	34
4.7	Water	35
4.8	Flora en fauna	37
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	39
5	Financiële haalbaarheid	41
5.1	Uitvoerbaarheid	41
5.2	Kostenverhaal	41
6	Het bestemmingsplan	43
6.1	Het juridische plan	43
6.2	Opzet van de regels	43
6.3	Bestemmingen	44
7	Procedures	47

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, 29 januari 2015
2. Rapport akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 23 april 2015
3. Memo Onderzoek Externe Veiligheid voor de locatie 'De Driehoek', gemeente Son en Breugel, 11 april 2011
4. Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 13 januari 2015
5. Memo nader onderzoek vleermuizen, Antea Group, 20 april 2015
6. Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Driehoek; Driehoek 1C – 1D"



Uitsnede luchtfoto met een globale aanduiding van het plangebied (bron: google.maps.nl)



3d-vogelvlucht impressie van de bestaande situatie met aanduiding van het plangebied (www.bingmaps.com)

1 Inleiding

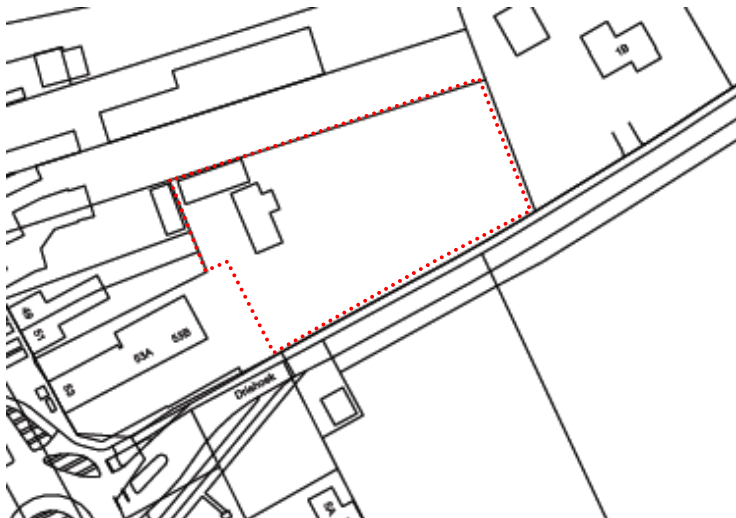
1.1 Aanleiding

De eigenaren van de percelen achter Kanaalstraat 53a zijn voornemens 2 woningen te realiseren aan de Driehoek. Eén van de nieuwe woningen wordt mogelijk gemaakt op basis van een regulier te bestendigen bouwtitel. Ten behoeve van het oprichten van de tweede woning wordt gebruikt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant waarvoor een bouwtitel is aangekocht bij de gemeente Son en Breugel.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Driehoek'. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarop de voorgestane ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Plangebied

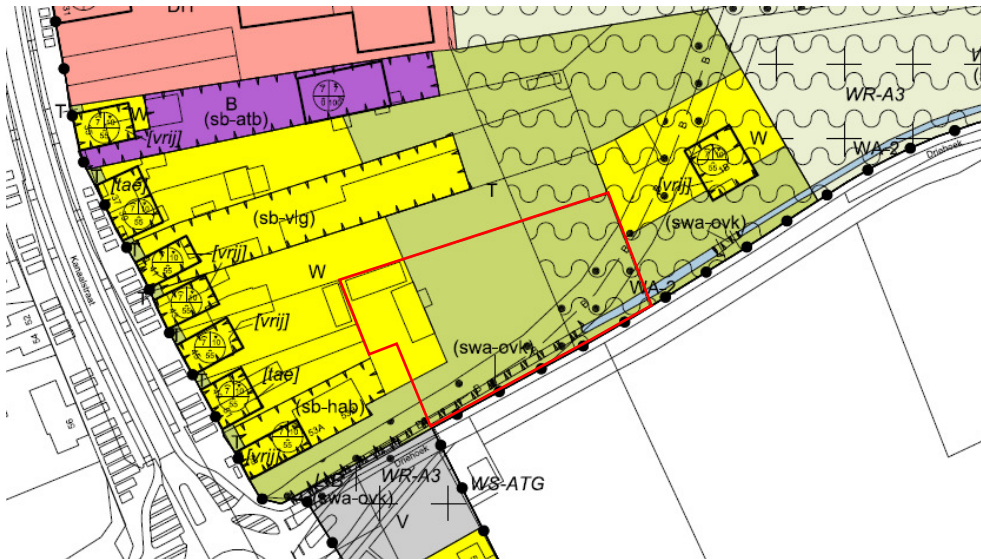
Het plangebied betreft het achterste deel van het woonperceel Kanaalstraat 53A. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt dan ook gevormd door de toekomstige achterste perceelsgrens van deze woning. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de achtertuin van het woonperceel Kanaalstraat 43. Ten zuiden van het plangebied loopt de weg Driehoek, een weg die vooral ten dienste staat van bestemmingsverkeer. De oostelijke planbegrenzing wordt gevormd door het woonperceel Driehoek 1B.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Driehoek'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel op 27 januari 2011 en is op 2 mei 2012 onherroepelijk geworden.



Bestemmingen

A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-VML	Bedrijf - Verkooppunt motorstoffen met LPG
DH	Detailhandel
H	Horeca
T	Tuin
V	Verkeer
WA-1	Water - 1
WA-2	Water - 2
W	Wonen
L-B	Leiding - Brandstof
WR-A1	Waarde - Archeologie 1
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WR-A4	Waarde - Archeologie 4
WS-ATG	Waterstaat - Attentiegebied EHS

Aanduidingen

(bw)	bedrijfswoning
(sb-atb)	specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf
(sb-bnf)	specifieke vorm van bedrijf - bankfabriek
(sb-bnb)	specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf
(sb-gab)	specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
(sb-hab)	specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf
(sb-rel)	specifieke vorm van bedrijf - relatiegeschenken
(sb-tp)	specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf
(sb-vig)	specifieke vorm van bedrijf - volumieuze goederen
(sdh-w)	specifieke vorm van detailhandel - fietswinkel
(swa-ovk)	specifieke vorm van water - overkluizing
 	bouwvlak
[lae]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand
 	maximale goot-, en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)
 	maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)
 	hartlijn leiding - brandstof

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driehoek' met begrenzing van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Tuin'. Aan de westkant is het plangebied deels bestemd als 'Wonen' en aan de zuidkant heeft het gedeelte van een waterloopje dat niet is overkluisd de bestemming 'Water - 2'. Het gedeelte dat wel is overkluisd, is binnen de bestemming 'Tuin' aangeduid als 'specifieke vorm van water – overkluizing'. Aan de oostkant is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'.

Binnen het plangebied is een brandstofleiding aanwezig. De bijbehorende bebouwingsvrijzone heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof'.

Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen waarbinnen woningen mogen worden opgericht. Om het oprichten van twee nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de landschappelijke inpassing van de planontwikkeling en hoe de vertaalslag naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 komt het geldende beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet en tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.



Begrenzing bebouwingsconcentratie Driehoek met globale aanduiding plangebied (Bron: Integrale visie bebouwingsconcentraties, BRO)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in de bebouwingsconcentratie Driehoek. Bebouwingsconcentratie Driehoek ligt grotendeels op een dekzandrug en wordt aan de oostzijde begrensd door een glooiing van de beekdalzijde van de Dommel. De hoger gelegen delen zijn in de loop der tijd door de mens opgehoogd tot hoge enkeerdgronden. Driehoek heeft zich in de loop der tijd gevormd tot een overgangsgebied van het bedrijventerrein Ekkersrijt naar het Dommeldal. De bebouwing is vanuit Son en Breugel langs de Eindhovenseweg doorgetrokken. In het noorden is de concentratie van bebouwing (woningen en bedrijvigheid) het hoogst, naar het zuiden toe is er meer openheid door de afwisseling van boerderijen met akkers. Het plangebied ligt in het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie Driehoek op de overgang van deze twee sferen.

De Kanaalstraat/Eindhovenseweg bestaat uit lintbebouwing, voornamelijk met de functie wonen. Het karakter van de bebouwing is zeer divers, mede door de bouw in verschillende tijdsperioden. De bebouwing aan de Kanaalstraat is gesitueerd op diepe percelen. Vaak is op het achterste gedeelte van de percelen een bedrijf of detailhandel gevestigd. Het onderhavig plangebied betreft het achterste deel van het diepe woonperceel Kanaalstraat 53a en bevindt zich direct ten noorden van de weg Driehoek, een weg die voornamelijk ten dienste staat van bestemmingsverkeer. In het plangebied zijn twee opstallen aanwezig: een open schuur en een oude paardenstal die momenteel wordt gebruikt als opslag. Daarnaast is een grasveld aanwezig, waar momenteel geiten en schapen lopen. Aan de rand van de weg staan bomen, onder andere eik en berk.

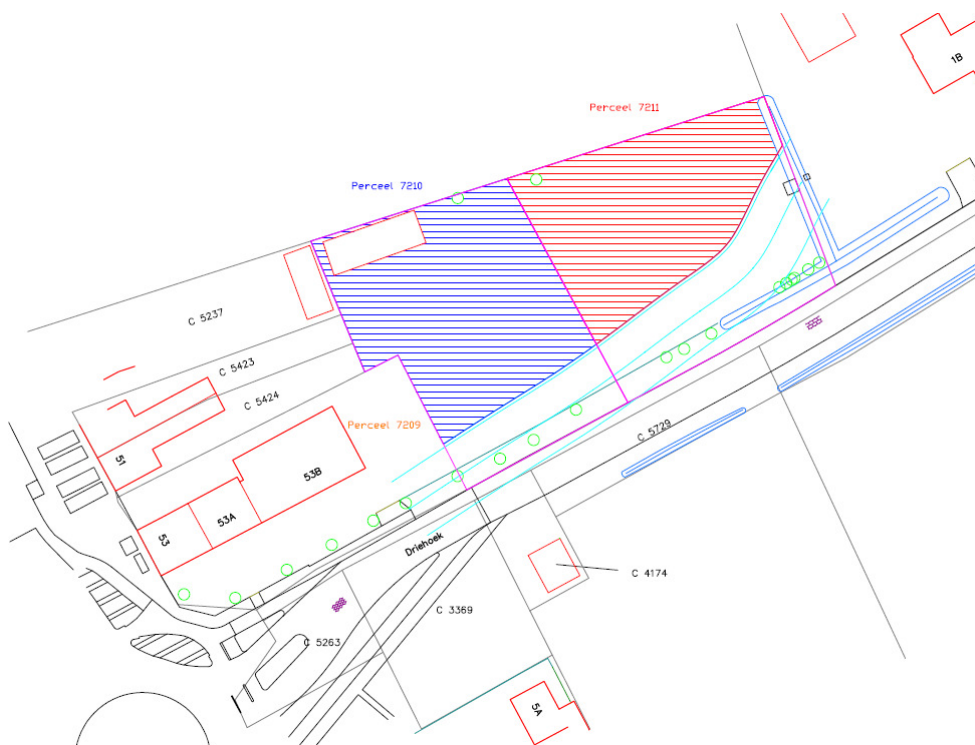


3d-vogelvlucht impressie van de bestaande situatie (www.bingmaps.com)

2.2 Toekomstige situatie

Het woonperceel Kanaalstraat 53 wordt gesplitst teneinde 2 extra woningen te kunnen realiseren aan de Driehoek. In de onderstaande afbeelding zijn de toekomstige woonpercelen (in de kleur magenta) omlijnd.

Aan de zuidzijde loopt een ondergrondse brandstofleiding voor kerosine waarvoor een bebouwingsvrijzone geldt. Aan beide zijden van deze buisleiding dient 5 meter te worden vrijgehouden van bebouwing. Hiermee is rekening bij het projecteren van de nieuwe bouwvlakken.



Toekomstige kadastrale begrenzing woonpercelen. In arcering is aangegeven waar de vrijstaande woningen kunnen worden opgericht

Op ieder bouwperceel is in het onderhavig bestemmingsplan één bouwvlak opgenomen. Per bouwvlak kan één vrijstaande woning worden opgericht. De bouwvlakken zijn op tenminste 3 meter afstand tot de perceelsgrenzen geprojecteerd. De rooilijn voor de westelijke woning ligt in het verlengde van de zijgevel van de bebouwing en bouwvlak aan de Kanaalstraat 53A. De rooilijn voor de oostelijke woning (Ruimte-voor-Ruimte woning) ligt op gelijke hoogte als de voorgevel van de woning Driehoek 1B.

De maximale goot- en bouwhoogtes van de woningen bedragen respectievelijk 7 en 10 meter. De maximale dakhelling bedraagt 55 graden. Deze maten zijn afgestemd op de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan 'Driehoek' biedt voor de omliggende woningen.

2.3 Landschappelijke inpassing

2.3.1 Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De gemeente Son en Breugel vindt het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan zorgvuldig plaatsvindt. Tot dit doel is door de gemeente Son en Breugel een landschapsinvesteringsregeling opgesteld. Deze regeling is op 29 augustus 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Son en Breugel.

Het westelijke deel van het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan is blijkens de Verordening ruimte 2014 gelegen in het ‘bestaand stedelijk gebied’. Het oostelijk deel bevindt zich hierbuiten. Op het deel buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd waarvoor op basis van de landschapsinvesteringsregeling geen investeringsbijdrage benodigd is. Wel dient er sprake te zijn van zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.



2.3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied bevindt zich binnen bebouwingsconcentratie Driehoek op de overgang van de hogere concentratie van 'stedelijke' bebouwing in het noorden (woningen en bedrijven) naar het meer open gebied dat te typeren is als buitengebied richting het zuiden. Het plangebied wordt in de huidige situatie, met name aan de zuid- en oostzijde, omzoomd door een dichte rij volwassen bomen en hagen en onderbeplanting. Deze bomen met onderbeplanting blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd. In het noorden grenst het plangebied aan achterpercelen die reeds rijkelijk door groen zijn omzoomd of waar zich een grote bedrijfsloods bevindt. De ruimtelijke impact van de nieuwe woningen op haar omgeving is vanwege de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context beperkt te noemen. Het toevoegen van afschermend groen voegt in de onderhavige situatie niets toe waardoor de landschappelijke inpassing wordt gezocht in het op passende wijze inrichten van de tuinen met inheemse bomen en beplanting.

2.3.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

De voorgestane ontwikkelingen zijn vertaald naar een juridisch-planologisch kader in de vorm van het bestemmingsplan. De inhoud van de regeling sluit aan op het bestemmingsplan 'Driehoek'.

Aan de woonpercelen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend. Qua maatvoering is voor de nieuw te bouwen woning aangesloten op de voor de gemeente Son en Breugel gebruikelijke maatvoering voor vrijstaande woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Het oostelijke deel van het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als 'attentiegebied EHS'. Dit zijn gebieden gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Ter bescherming van de waarden is in voorliggend bestemmingsplan, net als in het vigerend bestemmingsplan 'Driehoek' de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' opgenomen.

Aan de zuidzijde loopt een ondergrondse brandstofleiding voor kerosine waarvoor een bebouwingsvrije zone geldt. Aan beide zijden van deze buisleiding dient 5 meter te worden vrijgehouden van bebouwing. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' opgenomen.

Aan de zuidkant bevindt zich een waterloop. Overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan heeft het gedeelte dat niet is overkluisd de bestemming 'Water - 2'. Het gedeelte dat wel is overkluisd, is binnen de bestemming 'Tuin' aangeduid als 'specifieke vorm van water – overkluizing'.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

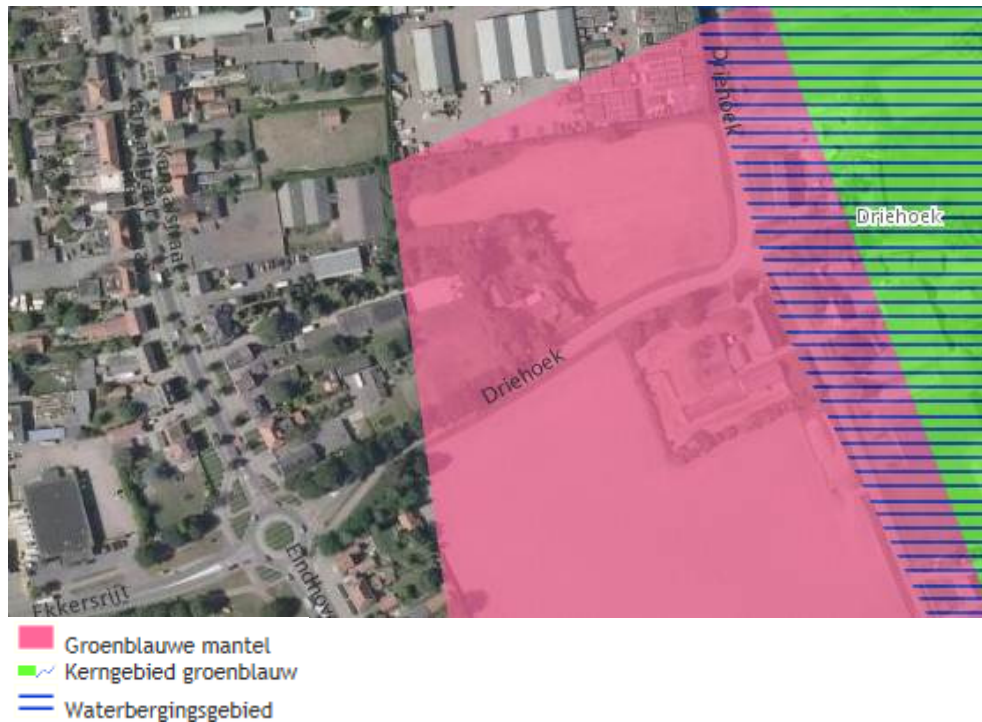
Groenblauwe mantel

Blijkens de 'Structurenkaart' ligt de oostzijde van het plangebied in de 'Groenblauwe mantel'. De mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.

Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden (omgevingstoets). Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn beperkt. In de groen-blaue mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst.



Uitsnede Structurenkaart SVRO inzake Groenblauwe structuur en legenda (Provincie Noord-Brabant).

Gebiedspaspoort

De provincie heeft voor heel Noord-Brabant gebiedspaspoorten opgesteld. Deze zijn opgenomen in de 'Uitwerking Gebiedspaspoorten, inclusief kaartbijlage'. Dit is een uitwerking van de structuurvisie en daarmee een apart document, waarin de provincie aangeeft welke landschapssenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype (de kernkwaliteiten van Noord-Brabant). De provincie geeft ook haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

De provincie wil de diversiteit en de contrasten in de Brabantse landschappen in stand houden en als uitgangspunt nemen voor nieuwe ontwikkelingen. De gebiedspaspoorten geven inhoud aan het provinciaal belang van landschap en zijn daarom belangrijk voor het handelen van de provincie en de inzet van provinciale instrumenten, zoals subsidies. De provincie stuurt op de samenhang van de gebiedspaspoorten met de cultuurhistorische landschappen en de provinciale structuren

Het plangebied ligt in De Meierij. De Meierij wordt gekenmerkt als een kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren. De Meierij maakt onderdeel uit van het dekzandplateau en bestaat uit verschillende dekzandruggen, afgewisseld door dekzandvlaktes. In De Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden. Door de grote variatie in het landschap kent het gebied ook een grote biodiversiteit. Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van De Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen. Verspreid door De Meierij liggen grote, rationeel ingerichte en ontsloten landbouwenclaves, met enerzijds grondgebonden veehouderij en anderzijds akkerbouw met maïs. Het karakter van De Meierij als groen hart van Brabant moet worden versterkt en er moeten mogelijkheden voor nieuwe landschapskwaliteit in de jonge ontginningslandschappen geboden worden.

Het onderhavige initiatief doet geen afbreuk aan de kernmerken van De Meierij.

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

3.1.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden.

Hierna wordt getoetst aan alle relevante hoofdstukken en artikelen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bomenkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft. En de op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd en moet passen binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Zoals in dit bestemmingsplan wordt aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Er is sprake van een fysieke verbetering van het landschap aangezien de toekomstige tuinen een groene aankleding krijgen met inheemse bomen en beplanting.

De oostelijke woning bevindt zich buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft een woning die in het kader van Ruimte-voor-Ruimte mogelijk is gemaakt door de aankoop van een bouwtitel. Elders in Noord-Brabant treedt er hierdoor een kwaliteitsverbetering op omdat er sprake is van de sloop van stallen en/of het inleveren van milieurechten.

Omdat het een Ruimte-voor-Ruimte woning betreft, is er op basis van de landschapsinvesteringsregeling geen investeringsbijdrage benodigd.

De westelijke woning betreft een 'reguliere' burgerwoning en wordt opgericht binnen het stedelijk gebied en binnen een door de gemeente Son en Breugel aangewezen bebouwingsconcentratie. De bouwtitel past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd.

Aangezien er in de onderhavige situatie sprake is van het oprichten van 'slechts' twee woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In hoofdstuk 4 'Milieuhygiënische en planologische verantwoording' is aangetoond dat er geen belemmeringen vanuit de diverse milieuaspecten aan de orde zijn. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële haalbaarheid.

Hoofdstuk 3 Structuren

Artikel 6 Groenblauwe mantel

Het plangebied ligt aan de oostzijde binnen de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten. In afwijking hiervan, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

De regels uit de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 moeten hierbij in acht worden genomen. Ook dient het bestemmingsplan de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren en mag er geen sprake zijn van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

In de waterparagraaf en de quickscan flora en fauna is aangetoond dat er geen negatieve effecten optreden voor de waterhuishouding en aanwezige natuurwaarden. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' opgenomen met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

De oostelijke woning betreft een Ruimte-voor-Ruimte woning. Aangezien deze mogelijk wordt gemaakt binnen een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie is nieuwbouw hiervan mogelijk. De toetsing aan de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006 vindt plaats in paragraaf 3.1.3.

Hoofdstuk 4 Aanduidingen

Artikel 12 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

De oostelijke woning ligt in een gebied dat is aangewezen als 'Attentiegebied – ecologische hoofdstructuur'. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. In het derde lid van dit artikel is opgenomen dat het waterschap wordt betrokken bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

In de waterparagraaf is aangetoond dat er door de ontwikkeling geen negatieve effecten optreden voor de waterhuishouding. Het gebied dat in de Verordening ruimte is aangeduid als 'attentiegebied ehs' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'.

Artikel 25 Aanduiding beperkingen veehouderij

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' bepaalt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan en dat toename van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet is toegestaan.

Vanwege het voorgestane initiatief verdwijnt er elders in Noord-Brabant een veehouderij. De voorgestane nieuwbouw van de Ruimte-voor-Ruimte woning is toegestaan aangezien de bebouwing niet wordt gebruikt voor de uitoefening van een veehouderij.

3.1.3 Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006

Op 20 december 2005 is de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

In beginsel mag een Ruimte-voor-Ruimte woning door agrariërs worden gebouwd, indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden.

Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.

Ten behoeve van de Ruimte-voor-Ruimte woning is een bouwtitel aangekocht. Een dergelijk titel komt tot stand als er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

2. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden-en Oost-Brabant.

De gemeente Son en Breugel ligt binnen reconstructiegebied De Meierij.

3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).

De gemeente Son en Breugel heeft een aantal Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels aangekocht die passen binnen de programmering voor de woningbouw.

4. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

De woning(en) worden gebouwd binnen bebouwingsconcentratie 'Driehoek'.

5. De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente, zoals onder meer is onderbouwd in de 'Structuurvisie Son en Breugel (zie paragraaf 3.2.2) en de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel'(zie paragraaf 3.2.3).

6. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.

De GHS is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 komen te vervallen.

7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten worden behouden dan wel worden versterkt. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk worden verbeterd.

De betreffende waarden worden behouden en versterkt (zie ook hoofdstuk 4).

8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.

Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden worden niet beperkt (zie ook paragraaf 4.5.1).

9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Een goede inpassing is gewaarborgd aangezien de bestaande groene inpassing gehandhaafd blijft en de tuinen worden aangeplant met inheemse bomen en beplanting (zie ook paragraaf 2.3).

10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Er is geen sprake van te slopen bedrijfsbebouwing.

11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning(en) plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt. Voor iedere te ontwikkelen ruimte- voor-ruimte kavel dient tenminste 3.500 kg fosfaat uit de markt worden genomen als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.

De bouwtitel voor een Ruimte-voor-Ruimte woning is aangekocht bij de gemeente Son en Breugel. Verzekerd is dat er sprake is van de benodigde compensatie.

12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.

In de onderhavige situatie is er geen sprake van de sloop van stallen op eigen gronden. De gronden krijgen een woonbestemming waardoor verzekerd is dat er geen agrarische bebouwing kan worden opgericht.

13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Binnen het plangebied is er geen sprake van sanering van bedrijfsgebouwen.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie 'Driehoek' en voldoet aan de regels, zoals hiervoor beschreven en past derhalve binnen het provinciale beleid, zoals dat in de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 geformuleerd is.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstvisie Son en Breugel

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

Ontwikkeling en groei

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

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

Gemeenschapszin

Son en Breugel kenmerkt zich door een sterke sociale samenhang, een open interactie met de buitenwereld, veel maatschappelijke activiteiten en een sterke betrokkenheid van veel inwoners. Dat uit zich onder andere in een zeer breed en actief verenigingsleven, goede voorzieningen, veel actieve mantelzorgers en een rijke variatie aan evenementen.

Sociale ontmoeting is een voorwaarde en daaraan leveren voorzieningen dicht bij de mensen een bijdrage. De gemeente staat voor de opgave om een balans te vinden in wat nodig en wat mogelijk is.

De groene identiteit

De sterke waarde van de natuur in Son en Breugel wordt bewaakt en waar mogelijk versterkt. Onderhoud van de natuurgebieden geschiedt op duurzame wijze met aandacht voor de biodiversiteit en de cultuurhistorische waarden van de gebieden.

De cultuurhistorische en de recreatieve waarde van het buitengebied wordt hoog gewaardeerd en bewaakt. Het groene buitengebied behoudt haar kleinschalige karakter.

Economie

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

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

Mobiliteit

Son en Breugel vormt een spin in het mobiliteitsnetwerk van de regio. Dat geldt voor de auto, de fiets, het openbaar vervoer, te voet, over water. Dat biedt kansen, maar geeft ook beperkingen en overlast. Het vinden en bewaken van de juiste balans hierin is een belangrijke opgave voor de gemeente. Voldoende parkeerplaatsen zijn van essentieel belang voor het centrum van Son. Het aantal parkeerplaatsen in het centrum van Son wordt niet verminderd.

Met de voorgestane ontwikkeling worden twee woningen toegevoegd aan het woningbouwprogramma binnen een door de gemeente Son en Breugel aangewezen bebouwingsconcentratie waarbij de bestaande omgeving wordt gerespecteerd. Op deze wijze wordt er met de ontwikkeling een steentje bijgedragen aan het tot uitvoering brengen van de geformuleerde ambities.

3.2.2 Structuurvisie Son en Breugel

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

Het plangebied maakt op de kaart behorende bij de Structuurvisie onderdeel uit van het kleinschalige lokale werklandschap in het kernrandgebied.

In de kernrandzones is ruimte voor woningbouw. In de notitie “integrale visie bebouwingsconcentraties” zijn hiervoor mogelijkheden geschetst. Het gaat voor een deel om vrije kavelbouw. Belangrijk in de hele gemeente is het respecteren van de zogenaamde ‘Sonse maat’, waarmee ruime huizen op ruime kavels, ruime straten en wijken in het groen worden bedoeld, met een hoogwaardige uitstraling en dito woonkwaliteit. Deze groene setting en maatvoering draagt sterk bij aan het gevoel te midden van het landschap te wonen en te leven.

Specifiek voor de ‘Driehoek’ wordt gezegd dat naast de incidentele Ruimte-voor-Ruimte woningen de Driehoek ruimte biedt voor meer intensieve woningbouw. Om de bestaande linten en stedenbouwkundige structuur te versterken bestaan bouw mogelijkheden aan de Driehoek (noordelijk gelegen oost-weststraat). Door het aanzetten van deze wegen met woningen langs de weg worden aangesloten linten gecreëerd. De typologie zal moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing in het gebied. Naast het versterken van deze linten zijn in een later stadium mogelijkheden voor het met woningbouw intensiveren van het huidige bedrijventerrein in het noorden van het gebied.

De voorgestane woningbouwontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de Structuurvisie voor wat betreft bouwen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Driehoek’.



Uitsnede Structuurvisie Son en Breugel met in blauw de ligging van het plangebied

3.2.3 Welstandsnota

De welstandsnota 'Mooi Son en Breugel; samen doen!' voor de gemeente Son en Breugel is vastgesteld op 22 december 2011. In deze welstandsnota is het kader voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Son en Breugel neergelegd. Doel van de nota is het behartigen van het publieke belang door de gemeente, waarbij individuele vrijheid van de burgers wordt afgewogen tegen het uiterlijk aanzien van de gemeente. Dit doet de gemeente door middel van:

- minder regels en meer verantwoordelijkheid bij de burger;
- transparante en voor iedereen begrijpbare criteria.

Blijkens de gebiedenmatrix is sprake van individuele bebouwing langs het lint en is code C van toepassing. Code C is alleen van toepassing op individuele bouw. Afwijken van de omgeving mag, maar het bouwwerk moet wel op zichzelf voldoen (evenwichtig van opbouw, materialen en kleuren).

3.2.4 Integrale visie bebouwingsconcentraties

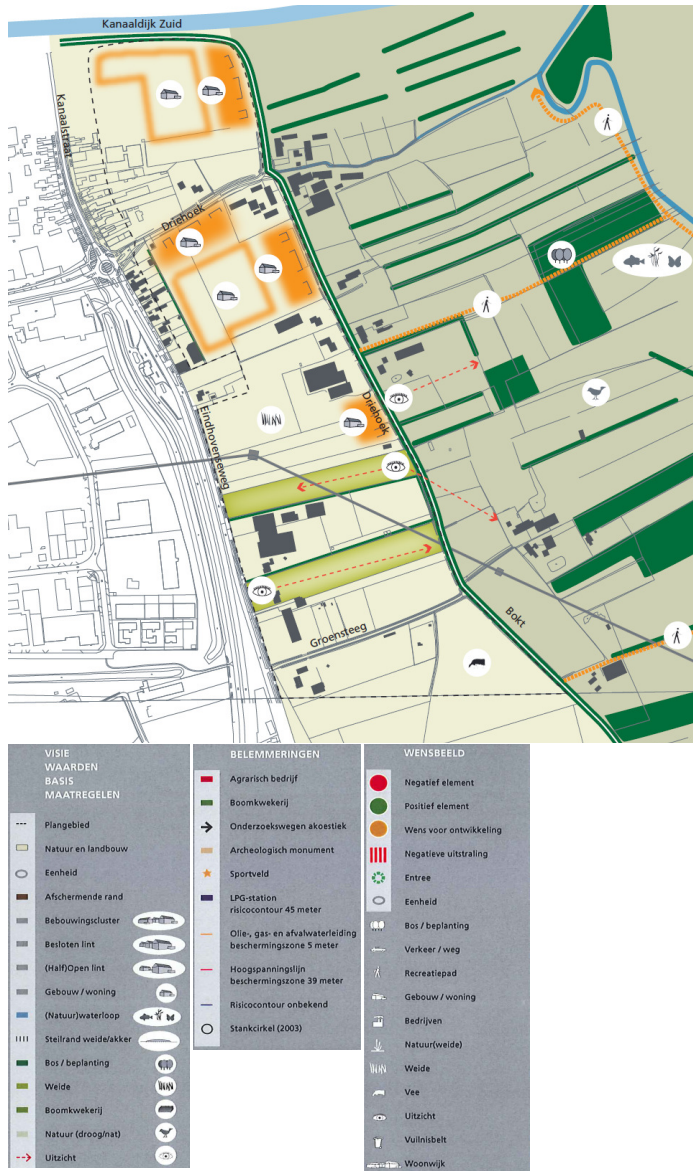
In januari 2010 is de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' vastgesteld door de Raad van Son en Breugel. Uitgangspunt voor deze integrale gebiedsvisie is de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

De gebieden Wolfswinkel, 't Keske en Driehoek van de gemeente Son en Breugel worden beschouwd als bebouwingsconcentratie, waarvoor een gebiedsgerichte, integrale visie is opgesteld. Daarnaast worden eventuele knelpunten in de bebouwingsconcentraties meegenomen. Het aandragen van een oplossingsrichting voor knelpunten en het bieden van mogelijkheden voor vestiging van nieuwe economische functies binnen bestaande bebouwing leidt tot een duurzaam beheer en versterking van de gebiedskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel.

Voor het gebied Driehoek ligt het accent op het versterken van de natuur- en landschapswaarden in het Dommeldal en het verstevigen van de stedenbouwkundige structuur. Het contrast tussen het natuurlijk en landschappelijk attractieve beekdal en het industriegebied Ekkersrijt dient behouden te blijven. Van belang is de leefbaarheid van het dal te vergroten en de natuur- en landschapswaarden van het beekdal te versterken.

Wenselijk is een duidelijke grens te creëren tussen het beekdal en het bebouwd gebied aan de westzijde. De weg Driehoek, biedt mogelijkheden voor stedenbouwkundige versterking. Het lint wordt voorzien van enkele woningen, met de voorzijde georiënteerd op het beekdal. Tevens biedt de Driehoek ruimte voor meer intensievere woningbouw. Om de bestaande linten en stedenbouwkundige structuur te versterken, bestaan bouw mogelijkheden aan de Driehoek (noordelijk gelegen oost-weststraat). De typologie zal moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing in het gebied.

Naast het versterken van deze linten zijn in een later stadium mogelijkheden voor het met woningbouw intensiveren van het huidige bedrijventerrein in het noorden van het gebied.



Gebiedsvisie Driehoek

In de gebiedsvisie is voor de Driehoek een tabel opgenomen met mogelijke functies welke onder randvoorwaarden kunnen worden gevestigd binnen de Driehoek.

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2 tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Opslagactiviteiten tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Paardenhouderijen: agrarische paardenhouderij en de houderij gericht op transport en stalling van paarden	• Agrarisch
	• Kleinschalige in pandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	• Vigerend beleid
	• Maatschappelijke voorzieningen	• 400 m ²
	• Beroep aan huis	• Ja
	• Wonen	

Aan deze mogelijke functies zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden ⁶
	• (gedeeltelijke) sloop gaat voor (volledig) hergebruik
	• Activiteiten in bijgebouwen aan de achterzijde van het (woon)pand
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen in pandig plaats te vinden
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld ⁷
	• Beeldkwaliteit van panden en erven
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten

⁶ Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

3.3 Ruimte-voor-ruimte in de gemeente Son en Breugel

Eind 2004 is de gemeente Son en Breugel met de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte overeengekomen dat de gemeente 10 bouwtitels in het kader van ruimte-voor-ruimte afneemt. De RBV-dossiertoekenning (RBV: Regeling Beëindiging Veehouderijtakken) is hiervan door de provincie afgegeven (zie hieronder).

RBV-DOSSIERTOOKENNING

LOCATIEONTWIKKELING: gemeente Son en Breugel
Locatie Sonniusdriehoek

AANTAL RUIMTE VOOR RUIMTEKAVELS: 10

BENODIGDE M² SLOOP: 10.000 M²

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
4530968	114021384	1.876	1.876
4531050	115031375	1.916	1.916
4531054	113079648	1.877	1.877
4531055	111023874	2.185	2.185
4531062	111066476	1.564	1.564
4530799	112014780	1.977	582
Totaal ingebrachte m ² sloop			10.000

Een dergelijke bouwtitel biedt ruimere mogelijkheden voor woningbouw op plaatsen waar dit nu niet tot de mogelijkheden behoort. Bouw van de woning kan ofwel op de kavel van het te beëindigen bedrijf ofwel elders plaatsvinden.

In het eerste geval vormt de woningbouwmogelijkheid op de kavel in wezen de subsidie voor de sloop van de bedrijfsgebouwen (op voorwaarde dat x-aantal m² stalruimte wordt gesloopt). In het tweede geval is er sprake van het genereren van financiële middelen door extra woningbouw.

Naar aanleiding van deze overeenkomst heeft er onder meer een studie plaatsgevonden. Het betrof hier een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning als eerste aanzet om uiteindelijk te komen tot een of meer locaties waarin ruimte-voor-ruimte kavels konden worden ingepast. In de studie m.b.t. het gebied Driehoek is aangetoond dat er ruimte is voor enkele ruimte-voor-ruimtewoningen. Het onderhavige bestemmingsplan is er hier één van. Driehoek 1C vormt de derde ruimte-voor-ruimte titel die wordt benut.

3.4 Conclusie

De bebouwingsconcentratie Driehoek is door de gemeenteraad aangewezen als bebouwingsconcentratie, waarbinnen toevoeging van nieuwe bebouwing mogelijk is, mits wordt voldaan aan het provinciale beleid. Het voorliggende initiatief is hierin als passend beschouwd.

In de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' zijn de uitgangpunten benoemd voor de verdere stedenbouwkundige inpassing. Door middel van een goede landschappelijke en architectonische inpassing wordt eveneens voldaan aan de in het provinciaal beleid daarvoor opgestelde regels.

Naast de landschappelijke inpassing op perceelsniveau wordt primair extra geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Hiervoor zijn mogelijkheden op diverse schaalniveaus: de bebouwingsconcentratie Driehoek, de omgeving van de bebouwingsconcentratie en het provinciale niveau (via de Verordening ruimte).

De extra investering in landschappelijke kwaliteit ten behoeve van voorliggende ontwikkeling uit zich in de inrichting van de tuinen met inheemse plantensoorten.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Door Lankelma Ingenieursbureau is januari 2015 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van de geplande nieuwbouw. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse om aan te tonen of de gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik.

De rapportage behorende bij het bodemonderzoek door Lankelma Ingenieursbureau, d.d. 29 januari 2015 is als bijlage opgenomen.

4.1.2 Onderzoeksresultaten

In de bovengrond (MM1) zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PCB aangetroffen. In mengmonster MM2 van de bovengrond en in de ondergrond (MM3) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, heeft deze parameter formeel niet te worden getoetst.

Daar lood en PCB in de bovengrond de desbetreffende achtergrondwaarden overschrijden, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk.

In het kader van het onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

4.1.3 Conclusie

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkeling op de locatie.

4.2 Geluid

Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek verricht, aangezien de nieuwe woningen zijn geprojecteerd in de geluidzone van de Kanaalstraat, de Eindhovenseweg (en de daarnaast gelegen parallelwegen), de Driehoek, de Bokt, de Kanaaldijk-Zuid en de Ekkersrijt. De rapportage van het akoestisch onderzoek d.d. 23 april 2015 is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woningen vanwege alle wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conform de beoordeling van de akoestische kwaliteit ten behoeve van het woon- en leefklimaat is, gezien de resultaten van de cumulatieberekening, sprake van een akoestisch goede situatie.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zondermeer achterwege kan blijven. Met het onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van twee woningen mogelijk gemaakt. Als gevolg van deze ontwikkeling is geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten dat een mogelijke significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving zal worden uitgeoefend. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

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

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

In de omgeving van het plangebied liggen twee lpg-stations (Eindhovenseweg 4 en Eindhovenseweg 23) en het bedrijf Conlac (Ekkersrijt 1301), vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over de Eindhovenseweg) en liggen twee buisleidingen (een brandstofleiding en een hogedruk aardgasleiding). In de volgende paragrafen wordt ingegaan op deze risicovolle activiteiten. In 2011 is eerder een onderzoek gedaan voor de locatie 'De Driehoek', waarin ook de locatie Driehoek 1C-1D is betrokken. De betreffende rapportage (memo Onderzoek Externe Veiligheid voor de locatie 'De Driehoek', gemeente Son en Breugel, 11 april 2011) is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen drie risicovolle inrichtingen die onder het regime van het Bevi vallen. Het betreft twee lpg-stations aan de Eindhovenseweg en het bedrijf Conlac, op bedrijventerrein Ekkersrijt.

Lpg-stations Eindhovenseweg

In de nabijheid van het plangebied liggen twee lpg-stations, aan de Eindhovenseweg 4 (westzijde Eindhovenseweg) en de Eindhovenseweg 23 (oostzijde Eindhovenseweg). De lpg-doorzet van de stations is in de omgevingsvergunning (milieuvergunning) niet beperkt, waardoor op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) een PR 10^{-6} contour geldt van 110 meter vanaf het vulpunt. Daarnaast is op basis van het Revi sprake van PR 10^{-6} contouren van 25 meter vanaf het lpg-reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil. Het invloedsgebied van beide lpg-stations bedraagt 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt en het reservoir.

Het plangebied ligt op ruim 150 meter afstand van het lpg-reservoir en het lpg-vulpunt van het meest nabijgelegen lpg-station aan de Eindhovenseweg 23. De nieuwe woningen staan derhalve buiten het invloedsgebied van de lpg-stations. De lpg-stations leggen geen beperkingen op aan ontwikkelingen binnen het plangebied.

Conlac

Op ruim 400 meter ten zuiden van het plangebied is Conlac gevestigd (Ekkersrijt 1301). In de inrichting vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats. Het bedrijf heeft een PR 10^{-6} contour van 85 meter, die niet reikt tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Het invloedsgebied bedraagt 840 meter. In de memo Onderzoek Externe Veiligheid voor de locatie 'De Driehoek' (2011) is onderzoek gedaan naar de hoogte van het groepsrisico. Gebleken is dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie (uitgaande van de toevoeging van in totaal 13 woningen in het gebied de Driehoek) niet wordt overschreden. Door de realisering van woningen in de Driehoek neemt het groepsrisico niet, of hooguit marginaal, toe. Het plangebied ligt op ruime afstand van Conlac en de ontwikkelingen in het plangebied leiden niet tot veranderingen voor wat betreft de bestrijdbaarheid van een calamiteit bij Conlac. Gezien de beperkte hoogte van het groepsrisico en de goede zelfredzaamheid van de bewoners van de nieuwe woningen in het plangebied, wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

4.4.3 Transport van gevaarlijke stoffen

In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen. Het Bevt bepaalt dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is (Bevt artikel 8). Bij ontwikkelingen buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied, moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Het invloedsgebied van een transportroute varieert, afhankelijk van de stofcategorieën die worden getransporteerd, van 40 tot meer dan 4.000 meter.

A50

De dichtstbijzijnde Basisnetroute is de A50, op ruim 1.300 meter ten westen van het plangebied. Uit de jaarintensiteiten vervoer gevaarlijke stoffen (Rijkswaterstaat) blijkt dat over deze weg geen vervoer plaatsvindt van de stoffen met de grootste invloedsgebieden (LT3, GT4, GT5, invloedsgebied > 4.000 meter). Het grootste invloedsgebied wordt gevonden voor LT2-stoffen. Het invloedsgebied van LT2 bedraagt 880 meter. Het plangebied ligt derhalve niet binnen het invloedsgebied van de A50, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet relevant is voor onderhavig bestemmingsplan.

Eindhovenseweg

De Eindhovenseweg ligt op circa 50 meter ten westen van het plangebied, op circa 65 meter van de geprojecteerde woning in het westelijk deel van het plangebied. Over de Eindhovenseweg vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere voor de bevoorrading van de lpg-tankstations. Hoewel de hoeveelheid transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over deze weg beperkt is, ligt het plangebied gedeeltelijk binnen 200 meter van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Op grond van artikel 8, sub 1 van het Bevt moet in een bestemmingsplan binnen 200 meter van zo'n transportroute worden ingegaan op diverse aspecten die samenhangen met (de toename van) het groepsrisico. Dit hoeft niet als kan worden aangetoond dat het groepsrisico niet hoger is dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde óf als het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (artikel 8 sub 2 Bevt).

Op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan aan de hand van vuistregels een indruk worden gekregen van de hoogte van het GR. Volgens het HART kan voor Ekkersrijt (industriegebied met gemiddelde personeelsdichtheid) worden uitgegaan van een personendichtheid van 40 personen/hectare. Voor incidentele woonbebouwing geldt een dichtheid van 5 personen/hectare, voor een rustige woonwijk geldt een dichtheid van 25 personen/hectare. Indien wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 30 personen/hectare, een weg binnen de bebouwde kom (50 km/h) en een afstand van de bebouwing tot de weg van 10 meter, wordt bij minder dan 3.250 lpg-transporten per jaar (GF3) de 10% oriëntatiewaarde niet overschreden. Dit aantal lpg-transporten wordt op de Eindhovenseweg niet gehaald (ter vergelijking: voor de A50 moet op grond van de Regeling basisnet worden uitgegaan van een plafond van 1.500 GF3-transporten per jaar). De hoogte van het GR is dus niet hoger dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Bovendien is de ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zeer beperkt (toevoeging van twee woningen op circa 65 meter afstand van de weg), waardoor de hoogte van het GR ten gevolge van de ontwikkeling met niet meer dan 10% zal toenemen. Een verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 8 sub 2 van het Bevt derhalve niet nodig.

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient wel te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de personen in de geprojecteerde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Met betrekking tot deze aspecten kan worden aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de mogelijkheden om een calamiteit op de Eindhovenseweg te bestrijden: het plangebied ligt op enige afstand van de weg en de nieuwe woningen ontsluiten niet op de Eindhovenseweg, maar op de Driehoek. De woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, staan op ruime afstand (ten minste circa 65 meter) van de Eindhovenseweg. In het plangebied worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De bewoners van de woningen zijn voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit op de Eindhovenseweg in oostelijke richting van de ramp af vluchten.

4.4.4 Buisleidingen

Op ruime afstand ten zuiden en oosten van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Binnen het plangebied ligt een brandstofleiding.

Hogedruk aardgasleiding

Op een afstand van circa 500 meter van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding, die in beheer is bij de Gasunie. De gasleiding (met kenmerk A-521) heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 66 bar. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour en de 1% letaliteitsgrens ligt op 170 meter van de leiding. De 1% letaliteitsgrens komt overeen met het invloedsgebied van de leiding en is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Bij ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitsgrens moet het GR door het bevoegd gezag worden verantwoord. De woningen in het plangebied staan ruim buiten het invloedsgebied, waardoor realisering van de woningen geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Verantwoording van het groepsrisico is op grond van het Bevb niet aan de orde.

Brandstofleiding

In het plangebied ligt een brandstofleiding die in beheer is bij de Defensie Pijpleiding Organisatie. Door de leiding wordt kerosine (K2-brandstof) getransporteerd. Op grond van het Bevb geldt een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding, die in dit bestemmingsplan is bestemd als 'Leiding – Brandstof'. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour, waardoor het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplevert voor de bouw van woningen in het plangebied.

De omvang van het invloedsgebied van leidingen waardoor aardolieproducten worden vervoerd is beperkt (enkele meters tot enkele tientallen meters). De nieuwe woningen staan op ruim 5 meter afstand van de buisleiding (buiten de belemmeringenstrook), maar staan wel binnen het invloedsgebied van de buisleiding.

Op grond van de Praktijkuitwerking 'Buisleidingen in bestemmingsplannen' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) kan worden geconcludeerd dat de hoogte van het GR rond buisleidingen met K2-brandstoffen zeer beperkt is: bij een dichtheid tot 100 personen per hectare is het GR lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De personendichtheid in de omgeving van het plangebied bedraagt ruimschoots minder dan 100 personen/hectare (ter vergelijking: voor een rustige woonwijk kan worden uitgegaan van een dichtheid van 25 personen/hectare). Het GR bedraagt in de huidige situatie dus minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Door toevoeging van twee woningen zal het GR slechts marginaal toenemen. Ook in de situatie na realisering van de woningen bedraagt het GR minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Op grond van het Bevb kan in dat geval worden volstaan met een beperkte verantwoording, waarin wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van rampen en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Met betrekking tot deze aspecten kan worden aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de mogelijkheden om een calamiteit te bestrijden, aangezien de ontsluiting van het plangebied (en daarmee de bereikbaarheid voor hulpdiensten) niet wijzigt. In het bestemmingsplan is – ter bescherming van de belangen van de leiding – een dubbelbestemming opgenomen, waardoor op de gronden binnen 5 meter van de leiding een bouwverbod geldt en voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. De eigenaren van de woonpercelen zijn, onder andere door de ligging van deze dubbelbestemming, geattendeerd op de aanwezigheid van de leiding, zodat schade aan de leiding door grondwerkzaamheden (bij werkzaamheden in de voortuin) wordt voorkomen. Bovendien is voor machinale werkzaamheden op grond van de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) een KLIC-melding verplicht, waarbij informatie wordt opgevraagd over de exacte ligging van ondergrondse leidingen. In het plangebied worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De bewoners van de woningen zijn voldoende zelfredzaam. Gezien de beperkte hoogte van het groepsrisico en de goede zelfredzaamheid van de bewoners van de nieuwe woningen in het plangebied, wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

4.4.5 Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aan de orde.

4.5 Bedrijvigheid

4.5.1 Agrarische bedrijven

Algemeen

In de omgeving van het plangebied, op de adressen Driehoek 3 en Driehoek 4, liggen twee veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de beoordeling van mogelijke geurhinder vanwege deze veehouderijen. De beoordelingssystematiek zoals opgenomen in de Wgv geldt ook voor veehouderijen die onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen.

De Wgv geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De Wgv verplicht niet meer tot een aparte cumulatieve beoordeling zoals dat onder de eerdere geurwetgeving wel verplicht was. Toetsing aan de toegestane individuele geurbelasting en de minimumafstanden is voor de vergunningverlening voldoende. Ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dient de cumulatieve geurbelasting wel te worden beschouwd. De wet biedt de gemeente de mogelijkheid op basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. Daarvoor dient op gebiedsniveau te worden gezocht naar normen die aansluiten bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het gewenste woon- en leefklimaat. De normen dienen in een gemeentelijke verordening te worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied weergegeven en gekoppeld aan een beoordeling van de geurbelasting van het gebied.

De gemeente Son en Breugel heeft op 30 oktober 2008 een geurverordening vastgesteld. Ten behoeve van het opstellen van deze verordening is door SRE Milieudienst een gebiedsvisie opgesteld. Op basis van de gebiedsvisie is de gemeente tot de conclusie gekomen dat onderstaande normen een goede balans vormen tussen de gewenste bescherming van het woon- en leefklimaat en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- een norm van 1 ouE/m³ voor de maximale (voorground)geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen binnen de bestaande bebouwde kom van de woonkernen Son en Breugel;
- een norm van 6 ouE/m³ voor de maximale (voorground)geurbelasting op geurgevoelige objecten in het buitengebied van de kern Son;
- een norm van 6 ouE/m³ voor de maximale (voorground)geurbelasting op geurgevoelige objecten in het gebied 'Sonniuspark';
- een norm van 14 ouE/m³ voor de maximale (voorground)geurbelasting op geurgevoelige objecten in het buitengebied van de kern Breugel;

Voor bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld (zoals melkrundvee) gelden vaste afstanden. In de geurverordening is bepaald dat voor geurgevoelige objecten in het buitengebied de (wettelijke) vaste afstand van 50 meter geldt. Voor woningen binnen de bebouwde kom geldt de (wettelijke) vaste afstand van 100 meter, tenzij het een bedrijf betreft met maximaal 56 stuks dieren: in dat geval is de vaste afstand tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom verkleind tot 50 meter.

Toetsing initiatief

De normen die voortvloeien uit de Wgv en de gemeentelijke geurverordening zijn in de eerste plaats van belang voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor veehouderijen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen dienen de normen echter ook in ogenschouw te worden genomen.

In het kader van deze ‘omgekeerde werking’ zijn er twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds het (toekomstige) geurgevoelige object. Bij de beoordeling moeten de volgende belangen in ogenschouw worden genomen:

- a Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- b Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Ad a

Uit de kaarten behorende bij de gemeentelijke geurverordening/gebiedsvisie blijkt dat het plangebied voor wat betreft de beoordeling van geurhinder in het buitengebied van de kern Son ligt. Voor (nieuwe) geurgevoelige objecten geldt op grond van de geurverordening een maximale (voorgrond)geurbelasting van 6 ouE/m³ en een vaste afstand van 50 meter. In het kader van de geurverordening/gebiedsvisie zijn de geurcontouren en vaste afstanden van de veehouderijen binnen de gemeente in beeld gebracht. De veehouderij aan Driehoek 4 is een bedrijf waarvoor geurcontouren gelden; de veehouderij aan Driehoek 3 is een bedrijf waarvoor vaste afstanden van kracht zijn.

Uit de kaarten van de geurverordening/gebiedsvisie blijkt dat de nieuwe woningen buiten de 6 ouE/m³ contour van de veehouderij op het adres Driehoek 4 liggen. De woningen liggen ook buiten de vaste afstand van 50 meter afstand vanwege de veehouderij op het adres Driehoek 3. Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt derhalve voldaan aan de normen voor de voorgrondbelasting respectievelijk de voorgeschreven vaste afstand. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van de nieuwe woningen dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de kaarten behorende bij de geurverordening/gebiedsvisie is ook de achtergrondbelasting in beeld gebracht. In het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting tussen de 0 en 6 ouE/m³. In de geurverordening/gebiedsvisie is aangegeven dat op en rond de woonkernen wordt gestreefd naar een achtergrondbealsting van maximaal 10 ouE/m³ en dat voor het buitengebied wordt gestreefd naar een achtergrondbelasting van maximaal 20 ouE/m³. Aan deze normen wordt in het plangebied ruimschoots voldaan. Ook op basis van de achtergrondbelasting is ter plaatse van de nieuwe woningen dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij een achtergrondbelasting tussen de 0 en 6 ouE/m³ is op grond van de handreiking bij de Wgv zelfs sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat.

Ad b

Zoals hierboven aangegeven, worden de woningen gerealiseerd buiten de 6 ouE/m³ contour respectievelijk de vaste afstand van 50 meter van de nabijgelegen veehouderijen. Deze veehouderijen worden derhalve niet in hun huidige bedrijfsvoering geschaad. De veehouderijen worden door de geprojecteerde woningen ook niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Tussen de nieuwe woningen en de veehouderijen staat namelijk de bestaande woning Driehoek 1b, waarvoor dezelfde geurnormen gelden als voor de nieuwe woningen.

Bij een eventuele uitbreiding van de veehouderijen is de woning Driehoek 1b dus maatgevend: de nieuwe woningen vormen geen extra belemmering voor (de uitbreidingsmogelijkheden van) de veehouderijen.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd én dat de nabijgelegen veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Uit oogpunt van geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijven

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

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het plangebied worden er twee woningen toegevoegd. Een woning wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Er bevinden zich in de directe omgeving geen bedrijven met een richtafstand die tot het plangebied reikt. Zo ligt het opslag- en handelsbedrijf in volumineuze goederen aan de Kanaalstraat op circa 50 meter afstand. Ook wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven door de onderhavige ontwikkeling niet beperkt, omdat er in de bestaande situatie reeds woningen op kortere afstand tot de bedrijven zijn gesitueerd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevindt zich een ondergrondse militaire brandstofleiding voor kerosine (5,5 inch, 80 bar). Deze leiding vormt geen belemmeringen voor de omgeving, mits de bebouwingsafstand van 5 meter tot weerszijde van de leiding in acht wordt genomen. Binnen de bebouwingsvrije zone van de brandstofleiding mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Dit is in het onderhavig bestemmingsplan verzekerd door de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' met bijbehorende regeling op te nemen.

Voor het overige zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur 2013. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

4.7.2 Locatiestudie

De locatie is in de Verordening Ruimte deels opgenomen in de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

De gronden opgenomen in de groenblauwe mantel zijn daarnaast gelegen in een 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. In deze gebieden is het beleid erop gericht om fysieke ingrepen uit te sluiten die een negatief effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur mogelijk maken. Deze provinciale doelstellingen en uitgangspunten zijn doorvertaald en opgenomen in de waterschapsbelangen van het waterschap De Dommel.

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap hiertoe de Watertoets viewer ontwikkeld. In het kader van het watertoets-proces zijn hiermee de waterbelangen voor een bepaalde locatie eenvoudig en snel inzichtelijk. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied is opgenomen als attentiegebied, waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden die een verslechtering van de hydrologische situatie tot gevolg hebben.

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 15,5 m + NAP (AHN2), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 120-140 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 140-160 cm onder maaiveld (Watertoetsviewer De Dommel). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand, welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 meter/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge bruine enkeerdgrond.

4.7.3 Waterkwantiteit

In de huidige situatie is er reeds bebouwing op de planlocatie aanwezig, bestaande uit een overkapping (80 m²) en een schuur (105 m²). Het overige terrein is deels verhard en in gebruik als (paarden)weide. Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van deze bestaande activiteiten, ten behoeve van de realisatie van twee woningen. Tot dit doel wordt de bestaande schuur gesloopt en de terreinverharding verwijderd. De bestaande overkapping blijft gehandhaafd en zal als bijgebouw onderdeel uitmaken van een van de beide woonpercelen.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Aangezien er nog geen concreet planvoornemen aanwezig is, zijn aannames gedaan voor de omvang van de woningen, bijgebouwen en de erfverharding.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	185	200 *
Terreinverharding	285	200 **
Totaal	470	400

* aanname voor één (grote) vrijstaande woning (100 m²)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 70 m² tot gevolg. Aangezien het voorliggend initiatief geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen verhard en onverhard terrein hoeven formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Het planvoornemen voldoet aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

4.7.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het hemel- en vuilwater wordt tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeleverd waarnaar wordt aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel.

4.7.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan het Waterschap De Dommel.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Flora- en faunawet, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Door CroonenBuro5 is hiertoe een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 13 januari 2015, is als bijlage opgenomen.

4.8.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is er in Noord-Brabant zowel bij directe als indirecte aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn wel gebieden aanwezig die deel uitmaken van het NNN. Deze liggen echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (NNN).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

4.8.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten en broedvogels

In het plangebied zijn een aantal zwaarder beschermde soorten (Tabel 3 en jaarrond beschermde vogelnesten) verwacht die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Het betreft vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Voor vleermuizen (Tabel 3 en Bijlage IV), de gierzwaluw en de huismus (vogels met jaarrond beschermd nest) dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden om het effect van de ruimtelijke ontwikkeling te kunnen bepalen. De werkwijze voor dit nader onderzoek staat in paragraaf 7.3 van de quickscan flora en fauna beschreven. De mogelijke vlieg-route van vleermuizen langs de bomenrij in het plangebied dient intact te blijven. Hier voor dient nachtelijke verlichting gericht op de bomenrij voorkomen te worden. In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de mogelijke aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten, de te nemen maatregelen en de noodzaak tot ontheffing.

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing

Soortgroep/ soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang v.d. Oude paardenstal als verblijfplaats. Lichtuitstraling tijdens werkzaamheden en in toekomstige situatie beperken.
gierzwaluw	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar functie en gebruik v.d. oude paardenstal als verblijfplaats en/of plangebied als onderdeel van het territorium
huismus	Mogelijk	ja	Mogelijk	Onderzoek naar functie en gebruik v.d. oude paardenstal als verblijfplaats en/of plangebied als onderdeel van het territorium
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen

Nader onderzoek

Om vast te stellen in welke mate en op welke wijze de vleermuizen, gierzwaluw en huismus gebruik maken van het plangebied, dient een nader onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen en van de soorten binnen het plangebied en het gebruik van het plangebied door deze soorten.

Echter in maart 2015 heeft de eigenaar van de panden laten weten dat bij een voorjaarsstorm het dak van het te slopen pand is beschadigd. Naar aanleiding van deze beschadiging is om veiligheidsredenen het dak van de schuur verwijderd. Om de nieuwe situatie te kunnen beoordelen op geschiktheid voor de soorten waarnaar nader onderzoek zou zijn uitgevoerd, is door Antea Group een memo opgesteld. Deze memo d.d. 20 april 2015 is als bijlage opgenomen.

Op basis van aangeleverde foto's van de nieuwe situatie is de schuur niet langer een geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen, gierzwaluw of huismuis. Doordat het dak is verwijderd, biedt de bebouwing niet langer beschutte ruimten in spouwmuur of onder de dakbedekking. De genoemde soorten zijn van dergelijke biotopen afhankelijk. Het geadviseerde nader onderzoek (d.d. 13-01-2015) is niet langer van toepassing.

4.8.3 Conclusie

Vanwege het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen aan de orde.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Archeologiebeleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, projectbesluiten en ontheffingen daarom aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daar mee wil omgaan. Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel een archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' (Gemeente Son en Breugel, 2009).

Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel met de vaststelling van dit rapport het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd. Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van bouw-, aanleg- en sloopvergunningen, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke ordeningsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' voor de diverse ruimtelijke ingrepen de selectiecriteria opgenomen.

Door middel van ondergrenzen wordt aangegeven voor welke ruimtelijke ingrepen in de bodem wel dan wel geen archeologische vervolgactiviteiten gelden. In de diverse ruimtelijke plannen werkt dit door in de verschillende archeologische planregels. Zo ook in het vigerend bestemmingsplan 'Driehoek'. In dit bestemmingsplan is voor het onderhavig plangebied geen archeologische dubbelbestemming opgenomen waardoor er geen onderzoeksverplichting voor archeologie geldt.

4.9.2 Cultuurhistorie

De Kanaalstraat/Eindhovenseweg en de weg de Driehoek zijn historische wegen en zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als geografische lijnen met hoge historische waarden. Het gebied, ten zuiden van de weg de Driehoek, is op deze waardenkaart aangeduid als geografisch vlak met een redelijk hoge historische waarde. Het ten oosten van het plangebied gelegen Dommeldal is aangeduid als geografisch vlak met een zeer hoge historische waarde en delen hiervan zijn aangeduid als historisch groen. Het gebied Driehoek betreft een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid en steilranden. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Aan de rand van het akkercomplex ligt het buurtschap Bokt. Dit buurtschap kent nog enkele oude (langgevel)boerderijen. Het gebied kent een samenhang met het Dommeldal. Binnen het plangebied zijn geen panden met cultuurhistorische waarde aanwezig.

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die zodanig van aard zijn dat de cultuurhistorische waarde van de omgeving wordt aangetast. De geografisch relevante lijnen blijven onveranderd en er verdwijnt geen historisch groen. Daarbij bevinden zich in de (directe) omgeving van het plangebied geen gebouwen met een zodanige cultuurhistorische waarde dat deze van invloed zijn op het voorgestane initiatief.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de voorgestane realisatie van twee woningen niet in de weg.

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Uitvoerbaarheid

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

5.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Driehoek' waarbij, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, op sommige aspecten is afgeweken van deze standaard.

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

6.2 Opzet van de regels

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

6.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

6.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelbepaling.
- Algemene bouwregels: hierin is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

6.3 Bestemmingen

Hierna volgt een beschrijving van de bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen.

6.3.1 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, inritten ten behoeve van parkeren, onoverdekte zwembaden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – overkluizing' is een overkluise watergang toegestaan.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.3.2 Water – 2

De voor 'Water – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, waterwegen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf zoals verhardingen, bruggen, wegen en paden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.3.3 Wonen

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

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Ook is een bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels opgenomen.

Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf tot een maximum beroepsvloeroppervlak van 60 m².

6.3.4 Leiding - Brandstof

De voor Leiding – Brandstof aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse brandstofleiding. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de brandstofleiding worden gebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen van deze gronden.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming van de brandstofleiding.

6.3.5 Waterstaat – Attentiegebied EHS

De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de conditie voor de natuur(waarden).

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Bepaald is dat alvorens er beslist wordt over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag dient te worden gehoord.

7 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Driehoek; Driehoek 1C-1D' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in overleg gezonden naar de betrokken instanties. De provincie Noord-Brabant heeft in haar reactie gevraagd om bewijsstukken op grond van de 'beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' waarmee de aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimtetwoning wordt onderbouwd. Deze reactie heeft geleid tot aanvulling van de toelichting (aanwezigheid 10 ruimte-voor-ruimtetitels bij de gemeente). In paragraaf 3.3 is de RBV-dossiertoekenning opgenomen.

Naast het vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dat kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Driehoek; Driehoek 1C-1D' in de periode van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Het resultaat van de procedure artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is in de Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Driehoek; Driehoek 1C-1D" samengevat. In deze notitie, die als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd, is aangegeven dat de ingediende zienswijzen niet hebben geleid tot een aanpassing van de regels en de verbeelding.