

Wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breekker-noordelijk deel

Artikel I

Dit besluit betreft het ontwerp van de “Wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breekker-noordelijk deel” zoals weergegeven in 'bijlage A'.

Artikel II

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp van de “Wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breekker-noordelijk deel” ter inzage ligt op vrijdag 10 oktober 2025 tot en met donderdag 20 november 2025.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- 1 Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
- 2 Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
- 3 ~~Bijlage II~~ BIJLAGE I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van paragraaf 22.3.7.4 van dit omgevingsplan.

B

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 21 ONTWIKKELGEBIEDEN

[Gereserveerd]

AFDELING 21.1 Algemene bepalingen

§ 21.1.1 Algemeen

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk gelden binnen de locatie ontwikkelgebied.

Artikel 21.2 Voorrangsbepaling

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van subparagraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing binnen de locatie ontwikkelgebied, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Artikel 21.3 Normadressaat

- 1 Aan de regels van dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.
- 2 Als in de regels van dit hoofdstuk een specifieke normadressaat is aangewezen, wordt aan die regels voldaan door die normadressaat. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 21.4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

§ 21.1.2 Begripsbepalingen

Artikel 21.5 Begripsbepalingen

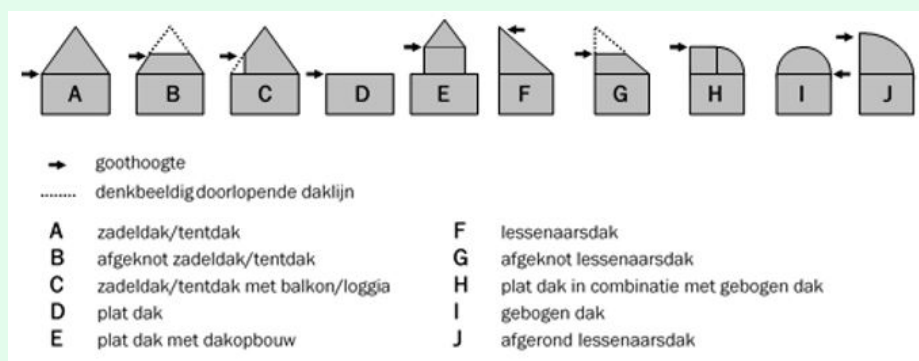
Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

§ 21.1.3 Meet-en rekenbepalingen

Artikel 21.6 Meetbepalingen

Bij het bouwen van bouwwerken wordt op de volgende manier gemeten:

- afstand tot de perceelsgrens: de kortste afstand van de perceelsgrens tot een bouwwerk;
- bebouwde oppervlakte: de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken op een bouwperceel;
- bebouwingspercentage: het bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel of het bouwvlak;
- bouwhoogte: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals liftschachten, schoorstenen, antennes en daarmee te vergelijken bouwonderdelen;
- dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- gothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot of druiplijn, het boeiboord of een daarmee te vergelijken constructiedeel; de gothoogte wordt bij verschillende kapvormen bepaald volgens de volgende tekening:



- inhoud: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren; als het dak van een bouwwerk aan één of meer zijden niet wordt gesteund door een gevel of muur, wordt de oppervlakte aan die zijde(n) bepaald vanaf de buitenzijde van het dak.

Artikel 21.7 Bepalen van het peil

Voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk wordt het peil als volgt bepaald:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein + 0,1 m.

Artikel 21.8 Anti-dubbeltelbepaling

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

AFDELING 21.2 Breekker-noordelijk deel

§ 21.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.9 Toepassingsbereik

De locatie Breekker-noordelijk deel is aangewezen als ontwikkelgebied. De regels in deze afdeling gelden binnen die locatie.

Artikel 21.10 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- het ontwikkelen van Breekker-noordelijk deel naar een klimaatbestendig woongebied;
- het mogelijk maken van een deel van de woningbouwopgave in Son en Breugel;
- het versterken van de sociale verbinding door een divers woningbouwaanbod;
- het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;

- e. het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving; en
- f. het ontwikkelen en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

§ 21.2.2 Gebruiksactiviteiten

§ 21.2.2.1 Algemeen

Artikel 21.11 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van gebruiksactiviteiten binnen de locatie Breeakker-noordelijk deel.

Artikel 21.12 Toedeling van gebruiksactiviteiten

Het is binnen de locatie Breeakker-noordelijk deel verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan op grond van deze paragraaf.

§ 21.2.2.2 Gebruiksactiviteiten in Breeakker-noordelijk deel

Artikel 21.13 Toegelaten gebruiksactiviteiten

- 1 Het is binnen de locatie Breeakker-noordelijk deel toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
 - a. wonen in woningen; en
 - b. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven.
- 2 Het is, in aanvulling op het eerste lid, binnen de locatie Breeakker-noordelijk deel toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
 - a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen; en
 - e. nutsvoorzieningen.
- 3 Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen is alleen toegestaan als dat plaatsvindt in een gebouw dat is gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit als bedoeld in artikel 22.26, in bij dat gebouw behorende vergunningvrije bouwwerken en op de bij dat gebouw behorende gronden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.16.
- 4 In afwijking van het derde lid is het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen toegestaan als dat gebruik is toegestaan op grond van de bestemmingsplannen die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.16.

Artikel 21.14 Functiekader woningbouw

- 1 Het aantal woningen binnen de locatie Breeakker- noordelijk deel is niet meer dan 375.
- 2 Er is een register waarin het aantal verleende omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten, het daarmee te realiseren aantal woningen en het type woning wordt bijgehouden.
- 3 Woningbouwontwikkeling is in alleen toegestaan als een integraal stedenbouwkundig plan binnen de locatie Breeakker-noordelijk deel door het college is goedgekeurd.

Artikel 21.15 Aandeel sociale huurwoningen

Het minimum aantal te realiseren sociale huurwoningen binnen de locatie Breeakker-noordelijk deel is 30% van het maximum aantal te realiseren woningen als bedoeld in artikel 21.14, eerste lid.

Artikel 21.16 Algemene regels voor wonen

- 1 In een woning woont niet meer dan één huishouden.
- 2 Het is verboden vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor bewoning.

Artikel 21.17 Gebruik en inrichting van gronden voor wonen

Het is toegestaan gronden die worden gebruikt voor wonen in te richten ten dienste van de in artikel 21.13, eerste lid toegelaten gebruiksactiviteiten. Hieronder wordt in ieder geval verstaan het gebruik en de inrichting van gronden voor:

- a. tuinen, erven en terreinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen; en
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

§ 21.2.2.3 Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven

Artikel 21.18 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf bij woningen.

Artikel 21.19 Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven – toegestaan

- 1 Het is toegestaan een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf te verrichten bij wonen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
- 2 Een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning.
- 3 Alleen aan-huis-verbonden bedrijven die zijn genoemd in bijlage IV bij dit omgevingsplan zijn toegestaan.
- 4 De oppervlakte van het deel van de bebouwing dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf is niet meer dan 30 m².
- 5 Er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of het aan-huis-verbonden bedrijf.
- 6 Er vindt geen detailhandel plaats.

Artikel 21.20 Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven – vergunningsplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf uit te oefenen met een oppervlakte groter dan bedoeld in artikel 21.19.

Artikel 21.21 Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven – beoordelingsregels

- 1 De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.20, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
- 2 De oppervlakte van het deel van de bebouwing dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf is niet meer dan 60 m².
- 3 Het aan-huis-verbonden beroep of het aan-huis-verbonden bedrijf heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
- 4 Voor het overige wordt voldaan aan artikel 21.19.

§ 21.2.3 Bouwactiviteiten

§ 21.2.3.1 Algemeen

Artikel 21.22 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van bouwactiviteiten en het in stand houden van bouwwerken binnen de locatie Breekker-noordelijk deel.

Artikel 21.23 Invulling beoordelingsregels tijdelijk deel omgevingsplan en nieuw deel omgevingsplan

- 1 De regels van afdeling 22.2 zijn van toepassing binnen de locatie Breekker-noordelijk deel.
- 2 Aan de beoordelingsregels van artikel 22.9, eerste lid, onder a, wordt voldaan als:
 - a. de activiteit niet in strijd is met de regels die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan; of
 - b. de activiteit niet in strijd is met de regels die zijn opgenomen in subparagraaf 21.2.3.2.

§ 21.2.3.2 Bouwactiviteiten

Artikel 21.24 Bouwen van een bouwwerk - beoordelingsregels

- 1 De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
- 2 Het aangevraagde bouwwerk is gelegen binnen de locatie Breekker-noordelijk deel.
- 3 Het aangevraagde bouwwerk past binnen de ontwikkelvisie de Breekker- noordelijk deel. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van de op 12 december 2024 vastgesteld ontwikkelvisie 'de Breekker – noordelijk deel' of diens opvolger.
- 4 Er een integraal stedenbouwkundig plan door het college is goedgekeurd.
- 5 Het aangevraagde bouwwerk heeft een voldoende samenhangend stelsel van maatverhoudingen, materialen, textuur en kleur.
- 6 Een hoofdgebouw bestaat uit maximaal 4 bouwlagen.
- 7 Bijbehorende bouwwerken bestaan uit maximaal 1 bouwlaag.
- 8 Erf- of perceelsafscheidings zijn integraal mee ontworpen en zijn voor de voorgevellijn niet meer dan 1 m hoog en in en achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m hoog.
- 9 Per bouwperceel is maximaal 75% bebouwd.
- 10 Per bouwperceel is een ruimte van 30 m² onbebouwd gebleven.
- 11 Er wordt voorzien in 1 parkeerplaats per woning.
- 12 Er wordt voorzien in voldoende waterberging om de wateropgave, zijnde 4.954 m³ te bergen.
- 13 Op basis van de toetsing aan de beoordelingsregels geluid kan onder voorwaarde een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw worden verleend al dan niet met toevoeging van een vergunningsvoorschrift.
- 14 De geluidsbelasting op een toe te voegen nieuw geluidgevoelig gebouw als gevolg van wegverkeerslawaaï overschrijdt niet de standaardwaarde (5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving) of overschrijdt de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen waarbij de geluidsbelasting op een toe te voegen geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 21.25 Bouwen van een bouwwerk - aanvullende aanvraagvereisten

Voor de toetsing aan het bepaalde in artikel 21.24 worden, in aanvulling op de aanvraagvereisten bedoeld in artikel 22.35, ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een integraal stedenbouwkundig plan;
- b. een opgave van het aantal voor sociale huur bestemde woningen dat wordt gerealiseerd;
- c. een omschrijving van de wijze waarop het aangevraagde bouwwerk passend in de omgeving is gemaakt;
- d. een onderbouwing van de wijze waarop wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en precieze aanduiding van de locatie van de te realiseren parkeerplaatsen;

- e. een beschrijving van de wijze waarop met de bouw van het bouwwerk wordt voorzien in voldoende wateropvang, het gebouw klimaatadaptief wordt gebouwd en natuurinclusief wordt gebouwd;
- f. een beschrijving van de wijze waarop het hemelwater van het bouwwerk wordt afgevoerd;
- g. een beschrijving van de wijze waarop bij de bouw van het bouwwerk wordt geborgd dat bij een regenbui met een intensiteit van 60 mm/h geen wateroverlast optreedt; en
- h. een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en als blijkt dat de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden, ook een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen.

§ 21.2.4 Financiële bepalingen

§ 21.2.4.1 Algemene kostenverhaalsregels

Artikel 21.26 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gaan over het verhalen van kosten in relatie tot investeringen in de publieke voorzieningen.

Artikel 21.27 Kostenverhaalsgebied

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing binnen de locatie Breeakker-noordelijk deel.

Artikel 21.28 Specifieke aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Bij de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een lijst met soort en aantal kostenverhaalsplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd;
- b. de locatie waar deze activiteiten worden uitgevoerd; en
- c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens de voor het kostenverhaalsgebied vastgestelde lijst met werken, werkzaamheden en maatregelen.

Artikel 21.29 Aanspraak op vergoeding kosten inrichting openbare ruimte

- 1 Degene die in het omgevingsplan als openbaar gebied aangewezen locaties inricht als openbare ruimte kan verzoeken om een vergoeding voor de kosten van die inrichting voor zover die kosten niet al in mindering zijn gebracht op de kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.
- 2 De vergoeding wordt geweigerd als:
 - a. de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
 - b. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.

Artikel 21.30 Methode raming inbrengwaarden

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in deze afdeling voor de inbrengwaarde uitgegaan van de voorlopige taxatiewaarden. Voor de percelen waarvoor tot op heden geen taxatiewaarden beschikbaar zijn, is de WOZ-waarde met 68% verhoogd om te komen tot een representatieve taxatiewaarde.

Artikel 21.31 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

Burgemeester en wethouders stellen eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, eenmaal per jaar vast uiterlijk op 15 december. Verzoeken om een eindafrekening dienen tenminste 8 weken voor die datum te worden ingediend.

Artikel 21.32 Eindafrekening

- 1 Binnen 12 weken na uitvoering van voor de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

- 2 De kostenverhaalsregel blijft van kracht totdat deze is ingetrokken. Wanneer na het moment van eindafrekening nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd, maar daarna worden aangevraagd, wordt de verschuldigde geldsom geacht samen te vallen met het bedrag van de in lid 3 bedoelde herberekening op het in lid 1 bedoelde moment. Het besluit tot eindafrekening houdt in die gevallen in dat er geen sprake is van een terugbetaling.
- 3 Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de kostenverhaalsbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Ingeval van terugbetaling wordt 3,0% rente gerekend over het terug te betalen bedrag.
- 4 Bij de eindafrekening wordt uitgegaan van de eenheden en relatieve gewichten die zijn gehanteerd bij de kostenverhaalsbeschikking.
- 5 Bij de eindafrekening wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat in het omgevingsplan was opgenomen ten tijde van de eindafrekening en anderzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat gehanteerd is bij het verlenen van de kostenverhaalsbeschikking.

Artikel 21.33 Aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

Bij het verzoek worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
- b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden blijkend uit facturen;
- c. de opgave wordt ingedeeld volgens de voor het kostenverhaalsgebied vastgestelde lijst met werken, werkzaamheden en maatregelen;
- d. een bewijs dat verzoeker recht heeft op de terugbetaling, als een ander dan degene namens wie betaald is, het verzoek doet; en
- e. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

Artikel 21.34 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van een periode van negen jaren, welk tijdvak ingaat op de prijspeildatum van 1 april 2025.

Artikel 21.35 Opbrengsten

- 1 De opbrengsten worden geraamd op het bedrag volgens de hierna opgenomen tabel. Een gedetailleerdere weergave van deze tabel is opgenomen als bijlage tabel 1 in Bijlage IV bij de regels.

tabel 1 Grondopbrengsten

Opbrengsten	Nominaal		
	Aantal		Totaal
Woningen			
Sociaal	67	€	1.158.298
Betaalbaar	135	€	7.774.563
Vrije sector	127	€	14.250.968
Overig			
Verkoop bestaande sociale huurwoningen	46	€	10.385.935
Parkeerplaatsen (halfverdiept)	101	€	-1.661.575
Totale opbrengsten			
Totale opbrengsten		€	31.908.188

- 2 Per eigendom zijn de opbrengsten verdeeld volgens de hierna opgenomen tabel. Een gedetailleerdere weergave van deze tabel is opgenomen als bijlage tabel 2 in Bijlage IV bij de regels.

tabel 2 Grondopbrengsten per eigendom

Programma per eigenaar						
Wonen	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Totaal
Sociaal	31	14	8	3	11	67
Betaalbaar	98	7	8	3	11	127
Vrije sector	98	26			3	127
Overig	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Totaal
Verkoop bestaande sociale huurwoningen	46					46
Parkeerplaatsen (halfverdiept)	72	26			3	101

Artikel 21.36 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

- 1 Een gedetailleerdere weergave van deze tabel is opgenomen als bijlage tabel 3 in Bijlage IV bij de regels. De inbrengwaarden van de gronden met de daarop eventueel te slopen opstallen in het kostenverhaalsgebied zijn geraamd op de bedragen zoals opgenomen in de volgende tabel in de onderdelen:
- Waarde van gronden en te slopen opstallen;
 - Kosten vrijmaken van rechten, etc.;
 - Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels;
 - Saneringskosten en kosten van grondwerk.
- Een gedetailleerdere weergave van deze tabel is opgenomen als bijlage tabel 3 in Bijlage IV bij de regels.

tabel 3 Inbrengwaarden gronden, te slopen opstallen en sloopkosten

Inbrengwaarden	Totaal
NCW (1-4-2025)	
Inbrengwaarde: Waarde huidige gronden en opstallen	€ 44.898.120
Inbrengwaarde: Sloop	€ 789.525
Inbrengwaarde: Saneren	€ -
Inbrengwaarde: Grondwerk	€ 1.286.864
Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	€ 46.974.510

Onderdeel B uit bijlage IV van het Omgevingsbesluit als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, is verdisconteerd in de raming.

Artikel 21.37 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

Voor de kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de bedragen geraamd als opgenomen in de volgende tabel na de post inbrengwaarde, en zijn de bovenwijkse kosten toegerekend conform deze tabel.

tabel 4 Overige kosten

Kostenoverzicht	Nominaal
Sloop en sanering	
Sloop opstallen	€ 840.263
Bouwrijpmaken	
Openbaar gebied	€ 875.370
Uitgeefbaar gebied	€ 479.271
Woonrijpmaken	
Verharding	€ 920.716
Groen	€ 1.309.261
Water	€ 169.249
Onvoorzien	€ 459.413
Overig	
Planontwikkeling	€ 252.677
Voorbereiding en toezicht	€ 707.496
Saldo kostenoverzicht (excl. inbrengwaarde grond)	€ 6.013.716
Inbrengwaarde grond	
Taxatie-(inbreng)waarde	€ 44.898.120
Saldo kostenoverzicht (incl. inbrengwaarde grond)	€ 50.911.836

Artikel 21.38 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 april 2025 en een einde van het in artikel 21.35 bedoelde tijdvak op 31 maart 2034, alles volgens tabel 5.

tabel 5 Parameters

Parameters						
Rente	3,0%					
Disconto	3,0%					
Prijspeildatum	1-4-2025					
NCW-Datum	1-4-2025					
Einddatum	31-3-2034					
Verwerving	0,0%					
Huurprijzen woningen	2,0%					
		2025	2026	2027	2028	≥ 2029
Inflatie		2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten		3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWV-kosten		3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
VON-prijs woningen		6,0%	4,8%	3,5%	2,0%	2,0%

Artikel 21.39 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

Met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters als bedoeld in artikel 21.39 zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt. De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de volgende tabellen.

tabel 6 Contante kosten

Kostenoverzicht		Contant (1-4-2025)
Sloop en sanering		
Sloop opstellen	€	789.525
Bouwrijpmaken		
Openbaar gebied	€	831.573
Uitgeefbaar gebied	€	455.292
Woonrijpmaken		
Verharding	€	866.158
Groen	€	1.231.680
Water	€	159.220
Onvoorzien	€	433.345
Overig		
Planontwikkeling	€	238.340
Vorbereiding en toezicht	€	667.351
Saldo kostenoverzicht (excl. inbrengwaarde grond)	€	5.672.483
Inbrengwaarde grond		
Taxatie-(inbreng)waarde	€	44.898.120
Saldo kostenoverzicht (ind. inbrengwaarde grond)	€	50.570.603

Een gedetailleerdere weergave van onderstaande tabel is opgenomen als bijlage tabel 4 in Bijlage IV bij de regels.

tabel 7a Contante opbrengsten per categorie

Opbrengsten		Nominaal		NCW (1-4-2025)	
	Aantal	Per eenheid	Totaal	Per eenheid	Totaal
Woningen					
Sociaal	67	€ 17.288	€ 1.158.298	€ 14.531	€ 973.559
Betaalbaar	135	€ 57.589	€ 7.774.563	€ 62.517	€ 8.439.773
Vrije sector	127	€ 112.212	€ 14.250.968	€ 130.490	€ 16.572.256
Overig					
Verkoop bestaande sociale huurwoningen	46	€ 225.781	€ 10.385.935	€ 219.205	€ 10.083.432
Parkeerplaatsen (halfverdiept)	101	€ -16.451	€ -1.661.575	€ -14.976	€ -1.512.528
Totale opbrengsten					
Totale opbrengsten		€ 31.908.188		€ 34.556.492	

tabel 7b Contante opbrengsten per eigenaar

Opbrengsten per eigenaar	Nominaal	NCW (1-4-2025)
Eigenaar 1	€ 28.008.537	€ 30.246.438
Eigenaar 2	€ 2.364.351	€ 2.847.795
Eigenaar 3	€ 482.001	€ 432.573
Eigenaar 4	€ 180.750	€ 162.215
Eigenaar 5	€ 872.549	€ 867.472
Totaal	€ 31.908.188	€ 34.556.492

Artikel 21.40 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten na toepassing van de macro-aftopping bedraagt € 34.556.492 berekend door het totale niveau van de contant gemaakte kosten te nemen. Hierbij zijn eventuele verkrijgingen van subsidies niet opgenomen in de kostenverhaalsberekening. De vaststelling van de macro-aftopping is weergegeven in de volgende tabel.

tabel 8 Verhaalbare kosten

Macro aftopping	NCW (1-4-2025)
Bruto te verhalen kosten	€ 50.570.603
Overige opbrengsten	€ -
Netto te verhalen kosten	€ 50.570.603
Opbrengsten	€ 34.556.492
Maximaal te verhalen kosten	€ 34.556.492
Saldo:	€ -16.014.111

Artikel 21.41 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt berekend volgens tabel 9, voor de daarin genoemde categorieën van de linker kolom, op het bedrag per eenheid (, zowel woning als st.), zoals in de rechter kolom 'Bruto kostenbijdrage per eenheid' is weergegeven. De bruto bijdrage in de kosten voor de activiteiten is als volgt bepaald:

tabel 9 Bruto bijdrage per categorie

Kostenbijdrage per eigenaar	Totale contante opbrengsten	Aantal woningen/st.	NCW (1-4-2025)	Kostenbijdrage per eenheid
Woningen				
Sociale huur appartement (portiekwoning 55 m ²)	€ 322.233	24	€ 13.426	€ 13.426
Sociale huur appartement (galerijwoning 60 m ²)	€ 651.326	43	€ 15.147	€ 15.147
Betaalbare huur 2*1-kap (70 m ²)	€ 851.197	14	€ 60.800	€ 60.800
Betaalbare huur appartement (galerijwoning 55 m ²)	€ 1.128.810	29	€ 38.924	€ 38.924
Betaalbare koop appartement (portiekwoning 60 m ²)	€ 596.311	8	€ 74.539	€ 74.539
Betaalbare huur appartement (galerijwoning 70 m ²)	€ 755.065	31	€ 24.357	€ 24.357
Betaalbare koop appartement (galerijwoning 70-75 m ²)	€ 5.108.390	53	€ 96.385	€ 96.385
Vrije sector koop appartement (galerijwoning 85 m ²)	€ 7.199.178	68	€ 105.870	€ 105.870
Vrije sector koop eengezinswoning (85 m ²)	€ 2.889.050	21	€ 137.574	€ 137.574
Vrije sector koop eengezinswoning (100 m ²)	€ 1.304.834	9	€ 144.982	€ 144.982
Vrije sector koop eengezinswoning (115 m ²)	€ 636.188	4	€ 159.047	€ 159.047
Vrije sector koop eengezinswoning (130 m ²)	€ 1.174.504	7	€ 167.786	€ 167.786
Vrije sector koop eengezinswoning (150 m ²)	€ 2.381.360	13	€ 183.182	€ 183.182
Vrije sector koop eengezinswoning (175 m ²)	€ 987.142	5	€ 197.428	€ 197.428
Overig				
Verkoop bestaande sociale huurwoningen	€ 10.083.432	46	€ 219.205	€ 219.205
Parkeerplaatsen (halfverdiept)	€ -1.512.528	101	€ -14.976	€ -14.976
Totaal	€ 34.556.492			

De vertaling van de bruto bijdrage per eigenaar is opgenomen in bijlage tabel 5 in Bijlage IV van de regels.

§ 21.2.4.2 Financiële bijdragen voor kostenverhaalsgebied Breekker-noordelijk deel

Artikel 21.42 Financiële bijdragen

Voor dit kostenverhaalsgebied is sprake van macro-aftopping. Hierdoor kunnen er voor dit kostenverhaalsgebied geen financiële bijdrage worden geëffectueerd.

§ 21.2.5 Overgangsrecht

Artikel 21.43 Overgangsrecht bouwwerken

- 1 Een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is op het tijdstip dat de regels van deze afdeling voor de betreffende locatie in werking treden, of dat kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en dat afwijkt van het bepaalde in dit hoofdstuk mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; en
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op een bouwwerk dat weliswaar aanwezig is op het tijdstip dat de regels van deze afdeling voor de betreffende locatie in werking treden, maar dat is gebouwd zonder vergunning en in strijd met de regels die op grond van dit omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de regels van deze afdeling, daaronder begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen.

Artikel 21.44 Overgangsrecht gebruik

- 1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip dat de regels van deze afdeling voor de betreffende locatie in werking treden en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2 Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3 Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip dat de regels van deze afdeling voor de betreffende locatie in werking zijn getreden, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten.
- 4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met de regels die op grond van dit omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de regels van deze afdeling, daaronder begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen.

C

Het opschrift van afdeling 22.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.1 ~~ALGEMEEN~~ Algemeen

D

Het opschrift van afdeling 22.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.2 ~~ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN~~ Activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen

E

Het opschrift van afdeling 22.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.3 ~~MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN~~ Milieubelastende activiteiten

F

Het opschrift van afdeling 22.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.4 ~~AANLEGGEN OF WIJZIGEN VAN WEGEN OF SPOORWEGEN ZONDER GELUIDPRODUCTIEPLAFONDS~~ Aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafonds

G

Het opschrift van afdeling 22.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.5 ~~OVERIGE ACTIVITEITEN~~ Overige activiteiten

H

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**BIJLAGE I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN;
BEGRIPSBEPALINGEN Begripsbepalingen**

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<u><i>aan-huis-verbonden bedrijf:</i></u>	<u><i>het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumenten-verzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;</i></u>
<u><i>aan-huis-verbonden beroep:</i></u>	<u><i>het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met dien verstande dat woonfunctie hoofdfunctie blijft. Hieronder worden kapsalons niet begrepen;</i></u>
<u><i>aansluitafstand:</i></u>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<u><i>aanvangshuurprijs:</i></u>	<u><i>de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;</i></u>
<u><i>Activiteitenbesluit-bedrijfventerrein:</i></u>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijfventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<u><i>AS SIKB 2000:</i></u>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<u><i>bebouwingsgebied:</i></u>	achterterfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<u><i>bestaand gebouw:</i></u>	<u><i>een gebouw, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel een gebouw zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;</i></u>
<u><i>bestaand gebruik:</i></u>	<u><i>het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en in gebruik is genomen conform de geldende bestemmingsomschrijving, gebruiksregels of een verleende omgevingsvergunning;</i></u>
<u><i>bouwlaag:</i></u>	<u><i>een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. In geval van bovengrondse bebouwing zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Een bouwlaag kan verwijzen naar de verdiepingen van een gebouw (bouwlaag 1 en hoger), waarbij de begane grond wordt geteld als bouwlaag 0. Er kunnen ook ondergrondse verdiepingen zijn (bouwlaag -1 en lager);</i></u>

<i>BRL SIKB 2000:</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i>BRL SIKB 7000:</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>DAEB-norm:</i>	<u>Inkomensnorm op grond van de diensten van algemeen economisch belang conform de Woningwet;</u>
<i>distributienet voor warmte:</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>eigenaar:</i>	<u>diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;</u>
<i>geurgevoelig object:</i>	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gezoneerd industrieterrein:</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>huishouden:</i>	<u>persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;</u>
<i>inbrengwaarde:</i>	de waarde zoals bedoeld in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit onderscheiden in: a. de waarde van de gronden en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan; b. de kosten om de gronden, bedoeld onder a, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten; c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a; d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder a;
<i>industrie:</i>	perceel of deel van een perceel dat bedoeld is voor het gebruik industrie;
<i>inkomen:</i>	<u>rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;</u>
<i>ISO 11423-1:</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

<i><u>kostenverhaalsbeschikking:</u></i>	<u>beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.;</u>
<i><u>kostenverhaalsbijdrage:</u></i>	<u>geldsom die verschuldigd is op grond van een beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet;</u>
<i><u>kostenverhaalsgebied:</u></i>	<u>gebied als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.;</u>
<i><u>kostenverhaalsplichtige activiteiten:</u></i>	<u>activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit;</u>
<i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<i><u>macro-aftopping:</u></i>	<u>het principe dat kosten slechts verhaald kunnen worden tot ten hoogste het bedrag van de opbrengstem, zoals vastgelegd in artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet;</u>
<i>moestuin:</i>	perceel of deel van een perceel dat bedoeld is om gewassen te telen voor eigen consumptie;
<i>NEN 5725:</i>	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
<i>NEN 5740:</i>	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
<i>NEN 6090:</i>	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
<i>NEN 6578:</i>	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
<i>NEN 6589:</i>	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
<i>NEN 6600-1:</i>	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
<i>NEN 6965:</i>	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
<i>NEN 6966:</i>	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
<i>NEN-EN 858-1/A1:</i>	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
<i>NEN-EN 858-2:</i>	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling

	van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
<i>NEN-EN 872:</i>	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
<i>NEN-EN 1825-1:</i>	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
<i>NEN-EN 1825-2:</i>	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
<i>NEN-EN 12566-1:</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
<i>NEN-EN 12673:</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693:</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813:</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3:</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1:</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;

<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2:</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852:</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorescentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993:</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705:</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1:</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<i>Protocol Bodemonderzoek Zivest/zinkas senerven:</i>	voor het projectgebied de Kempen geldende onderzoeksprotocol, versie juni 2019;
<i>siertuin:</i>	perceel of deel van een perceel waar geen gewassen worden of zullen worden geteeld voor eigen consumptie en waar geen beweiding van landbouwhuisdieren plaatsvindt;
<i>straatpeil:</i>	- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>warmteplan:</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode ge-

plande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen;

<u>wonen:</u>	<u>activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;</u>
<u>woning:</u>	<u>een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;</u>
<u>zelf verrichte werkzaamheden:</u>	<u>door de initiatiefnemer van een kostenverhaalsplichtige activiteit uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan de kosten worden verrekend met toepassing van artikel 13.18, tweede lid, onder b, van de Omgevingswet;</u>
<u>zinkassen:</u>	restproduct van de thermische zinkertsverwerkende bedrijven of voormalige thermische zinkertsverwerkende bedrijven in de Nederlandse en Belgische Kempen.

I

Na bijlage I wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

BIJLAGE II Informatie objecten

Breeakker-noordelijk deel [/join/id/regdata/gm0848/2025/locatie-groep_fe16680577eb42baa7560890ed1d498e/nld@2025-10-07;1](#)

J

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**BIJLAGE II BIJ ARTIKEL 1.1, DERDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,
BEGRIPSBEPALINGEN**

In paragraaf 22.3.7.4 van dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

<i>industrie:</i>	perceel of deel van een perceel dat bedoeld is voor het gebruik industrie;
<i>moestuin:</i>	perceel of deel van een perceel dat bedoeld is om gewassen te telen voor eigen consumptie;
<i>Protocol Bodemonderzoek Zivest/zinkassenerven:</i>	voor het projectgebied de Kempen geldende onderzoeksprotocol, versie juni 2019;
<i>siertuin:</i>	perceel of deel van een perceel waar geen gewassen worden of zullen worden geteeld voor eigen consumptie en waar geen beweiding van landbouwhuisdieren plaatsvindt;
<i>zinkassen:</i>	restproduct van de thermische zinkertsverwerkende bedrijven of voormalige thermische zinkertsverwerkende bedrijven in de Nederlandse en Belgische Kempen.

[Vervallen]

K

Na bijlage II worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

BIJLAGE III aan-huis-verbonden bedrijven

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1552	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week		2
1583	0	Suikerfabrieken:		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	2	- vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 200 m²		2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²		2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken		2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²		1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.		2
363		Muziekinstrumentenfabrieken		2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1

BIJLAGE IV Kostenverhaal

bijlage tabel 1 Grondopbrengsten gedetailleerde weergave

Opbrengsten	Nominaal		
	Aantal	Per eenheid	Totaal
Woningen			
<u>Sociaal</u>			
Sociale huur appartement (portiekwoning 55	24	€ 16.433	€ 394.390
Sociale huur appartement (galerijwoning 60 n	43	€ 17.765	€ 763.908
<u>Betaalbaar</u>			
Betaalbare huur appartement (galerijwoning	29	€ 42.485	€ 1.232.060
Betaalbare huur appartement (galerijwoning	31	€ 28.647	€ 888.060
Betaalbare huur 2 ¹ -kap (70 m ²)	14	€ 64.711	€ 905.951
Betaalbare koop appartement (portiekwoning	8	€ 61.181	€ 489.451
Betaalbare koop appartement (galerijwoning	53	€ 80.359	€ 4.259.041
<u>Vrije sector</u>			
Vrije sector koop appartement (galerijwoning	68	€ 86.384	€ 5.874.089
Vrije sector koop eengezinswoning (85 m ²)	21	€ 124.355	€ 2.611.446
Vrije sector koop eengezinswoning (100 m ²)	9	€ 129.748	€ 1.167.730
Vrije sector koop eengezinswoning (115 m ²)	4	€ 142.198	€ 568.794
Vrije sector koop eengezinswoning (130 m ²)	7	€ 149.228	€ 1.044.597
Vrije sector koop eengezinswoning (150 m ²)	13	€ 162.610	€ 2.113.933
Vrije sector koop eengezinswoning (175 m ²)	5	€ 174.076	€ 870.379
<u>Overig</u>			
Verkoop bestaande sociale huurwoningen	46	€ 225.781	€ 10.385.935
Parkeerplaatsen (halfverdiept)	101	€ -16.451	€ -1.661.575
Totale opbrengsten			
Totale opbrengsten		€	31.908.188

bijlage tabel 2 Grondopbrengsten per eigendom gedetailleerde weergave

Programma per eigenaar:	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5		
Wonen:						Aantal (st.)	%
Sociale huur appartement (portiekwoning 55 m ²)	24					24	7%
Sociale huur appartement (galerijwoning 60 m ²)	7	14	8	3	11	43	13%
Betaalbare huur 2 ¹ -kap (70 m ²)	14					14	4%
Betaalbare huur appartement (galerijwoning 55 m ²)		7	8	3	11	29	9%
Betaalbare koop appartement (portiekwoning 60 m ²)	8					8	2%
Betaalbare huur appartement (galerijwoning 70 m ²)	31					31	9%
Betaalbare koop appartement (galerijwoning 70-75 m ²)	53					53	16%
Vrije sector koop appartement (galerijwoning 85 m ²)	39	26			3	68	21%
Vrije sector koop eengezinswoning (85 m ²)	21					21	6%
Vrije sector koop eengezinswoning (100 m ²)	9					9	3%
Vrije sector koop eengezinswoning (115 m ²)	4					4	1%
Vrije sector koop eengezinswoning (130 m ²)	7					7	2%
Vrije sector koop eengezinswoning (150 m ²)	13					13	4%
Vrije sector koop eengezinswoning (175 m ²)	5					5	2%
Overig						Aantal (st.)	%
Verkoop bestaande sociale huurwoningen	46					46	31%
Parkeerplaatsen (halfverdiept)	72	26			3	101	69%

bijlage tabel 3 Inbrengwaarden gronden, te slopen opstellen en sloopkosten gedetailleerde weergave

Inbrengwaarden	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Totaal
NCW (1-4-2025)						
Inbrengwaarde: Waarde huidige gronden en opstalle	€ 37.365.000	€ 5.208.000	€ 1.528.800	€ 796.320	€ -	€ 44.898.120
Inbrengwaarde: Sloop	€ 657.057	€ 91.582	€ 26.884	€ 14.003	€ -	€ 789.525
Inbrengwaarde: Saneren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Inbrengwaarde: Grondwerk	€ 378.902	€ 52.812	€ 15.503	€ 8.075	€ 831.573	€ 1.286.864
Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	€ 38.400.958	€ 5.352.394	€ 1.571.187	€ 818.398	€ 831.573	€ 46.974.510

Hierbij kent eigenaar 5 geen inbrengwaarde aan gronden/opstallen aangezien dit openbare ruimte betreft.

bijlage tabel 4

Opbrengsten	NCW (1-4-2025)		
	Aantal	Per eenheid	Totaal
Woningen			
<u>Sociaal</u>			
Sociale huur appartement (portiekwoning 55 m ²)	24	€ 13.426	€ 322.233
Sociale huur appartement (galerijwoning 60 m ²)	43	€ 15.147	€ 651.326
<u>Betaalbaar</u>			
Betaalbare huur appartement (galerijwoning 55 m ²)	29	€ 38.924	€ 1.128.810
Betaalbare huur appartement (galerijwoning 70 m ²)	31	€ 24.357	€ 755.065
Betaalbare huur 2 ^e 1-kap (70 m ²)	14	€ 60.800	€ 851.197
Betaalbare koop appartement (portiekwoning 60 m ²)	8	€ 74.539	€ 596.311
Betaalbare koop appartement (galerijwoning 70-75 m ²)	53	€ 96.385	€ 5.108.390
<u>Vrije sector</u>			
Vrije sector koop appartement (galerijwoning 85 m ²)	68	€ 105.870	€ 7.199.178
Vrije sector koop eengezinswoning (85 m ²)	21	€ 137.574	€ 2.889.050
Vrije sector koop eengezinswoning (100 m ²)	9	€ 144.982	€ 1.304.834
Vrije sector koop eengezinswoning (115 m ²)	4	€ 159.047	€ 636.188
Vrije sector koop eengezinswoning (130 m ²)	7	€ 167.786	€ 1.174.504
Vrije sector koop eengezinswoning (150 m ²)	13	€ 183.182	€ 2.381.360
Vrije sector koop eengezinswoning (175 m ²)	5	€ 197.428	€ 987.142
<u>Overig</u>			
Verkoop bestaande sociale huurwoningen	46	€ 219.205	€ 10.083.432
Parkeerplaatsen (halfverdiept)	101	€ -14.976	€ -1.512.528
Totale opbrengsten			
Totale opbrengsten			€ 34.556.492

bijlage tabel 5 Bruto kostenbijdrage per eigenaar

Kostenbijdrage per eigenaar	Totale contante opbrengsten	Aantal woningen/st.	NCW(1-4-2025)	Kostenbijdrage per eenheid
Woningen				
Sociale huur appartement (portiekwoning 55 m ²)	€ 322.233	24	€ 13.426	€ 13.426
Sociale huur appartement (galerijwoning 60 m ²)	€ 651.326	43	€ 15.147	€ 15.147
Betaalbare huur 2 ^e 1-kap (70 m ²)	€ 851.197	14	€ 60.800	€ 60.800
Betaalbare huur appartement (galerijwoning 55 m ²)	€ 1.128.810	29	€ 38.924	€ 38.924
Betaalbare koop appartement (portiekwoning 60 m ²)	€ 596.311	8	€ 74.539	€ 74.539
Betaalbare huur appartement (galerijwoning 70 m ²)	€ 755.065	31	€ 24.357	€ 24.357
Betaalbare koop appartement (galerijwoning 70-75 m ²)	€ 5.108.390	53	€ 96.385	€ 96.385
Vrije sector koop appartement (galerijwoning 85 m ²)	€ 7.199.178	68	€ 105.870	€ 105.870
Vrije sector koop eengezinswoning (85 m ²)	€ 2.889.050	21	€ 137.574	€ 137.574
Vrije sector koop eengezinswoning (100 m ²)	€ 1.304.834	9	€ 144.982	€ 144.982
Vrije sector koop eengezinswoning (115 m ²)	€ 636.188	4	€ 159.047	€ 159.047
Vrije sector koop eengezinswoning (130 m ²)	€ 1.174.504	7	€ 167.786	€ 167.786
Vrije sector koop eengezinswoning (150 m ²)	€ 2.381.360	13	€ 183.182	€ 183.182
Vrije sector koop eengezinswoning (175 m ²)	€ 987.142	5	€ 197.428	€ 197.428
Overig				
Verkoop bestaande sociale huurwoningen	€ 10.083.432	46	€ 219.205	€ 219.205
Parkeerplaatsen (halfverdiept)	€ -1.512.528	101	€ -14.976	€ -14.976
Totaal	€ 34.556.492			

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

Derde lid

~~Bijlage II~~ **BIJLAGE I** bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen die van toepassing zijn op de regels in paragraaf 22.3.7.4 van dit omgevingsplan.

Moestuin, siertuin en industrie

Onder moestuin wordt verstaan (een deel van) een perceel dat bedoeld is om gewassen te telen voor eigen consumptie. Onder siertuin wordt verstaan (een deel van) een perceel waar geen gewassen worden of zullen worden geteeld voor eigen consumptie en waar geen beweiding van landbouwhuisdieren plaatsvindt. Onder de begrippen moestuinen, siertuinen en industrie worden in voorkomende situaties ook verstaan de aan deze tuinen of industrie grenzende wegbermen, voor zover deze bermen onderdeel vormen van de saneringsaanpak. Met deze pragmatische invulling van deze begrippen wordt voorkomen dat voor een eventuele sanering van de aan de tuinen of industrie grenzende wegbermen een afwijkende (strengere) terugsaneerwaarde zou moeten worden gehanteerd dan voor de tuinen of industrie zelf nodig is.

Protocol Bodemonderzoek Zivest/zinkassenerven

Dit betreft het voor het zinkassembied de Kempen geldende onderzoeksprotocol. Zie verder de toelichting bij artikel 22.134 (bodemonderzoek).

Zinkassen

Zinkassen betreft een restproduct en is een verzamelnaam van afvalproducten van de (voormalige) thermisch zinkertsverwerkende bedrijven in de Nederlandse en Belgische Kempen. De chemische samenstelling van zinkassen is karakteristiek door een reeks zware metalen met zekere onderlinge verhoudingen, in gehalten doorgaans afnemend in orde van zink, lood, cadmium, koper, arseen en cadmium, echter met grote verschillen in bandbreedte. Dit materiaal is in het verleden toegepast als verhardingsmateriaal van wegen, paden, opritten en erven, maar levert een bedreiging voor de bodem en het grondwater. Onder zinkassen wordt ook verstaan: zinkslakken, sintels en kelderassen.

M

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.1 ~~ALGEMEEN~~ Algemeen

N

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~AFDELING 22.2 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN~~ Activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen

O

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.3 ~~MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN~~ Milieubelastende activiteiten

P

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.4 ~~AANLEGGEN OF WIJZIGEN VAN WEGEN OF SPOORWEGEN ZONDER GELUIDPRODUCTIEPLAFONDS~~ Aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafonds

Q

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 22.5 ~~OVERIGE ACTIVITEITEN~~ Overige activiteiten

Motivering

Wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breekker-noordelijk deel

Motivering

bijlage_1_bij_motivering_ladder_voor_duurzame_verstedelijking

bijlage_2_bij_motivering_mer-beoordeling

bijlage_3_bij_motivering_weging_van_het_waterbelang

bijlage_4_bij_motivering_natuurtoets

bijlage_5_bij_motivering_berekening_stikstofdepositie