

Bestemmingsplan

‘Son Zuid’

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

‘Son Zuid’

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

30 maart 2010

Vastgesteld:

10 maart 2010

Onherroepelijk:

10 juni 2010

Projectgegevens:

TOE05-SON00079-01c

REG05-SON00079-01c

SVB01-SON00079-01a

TEK05-SON00079-01b (3 kaarten)

Identificatienummer:

NL.IMR0.0848.BP100SONZUID-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

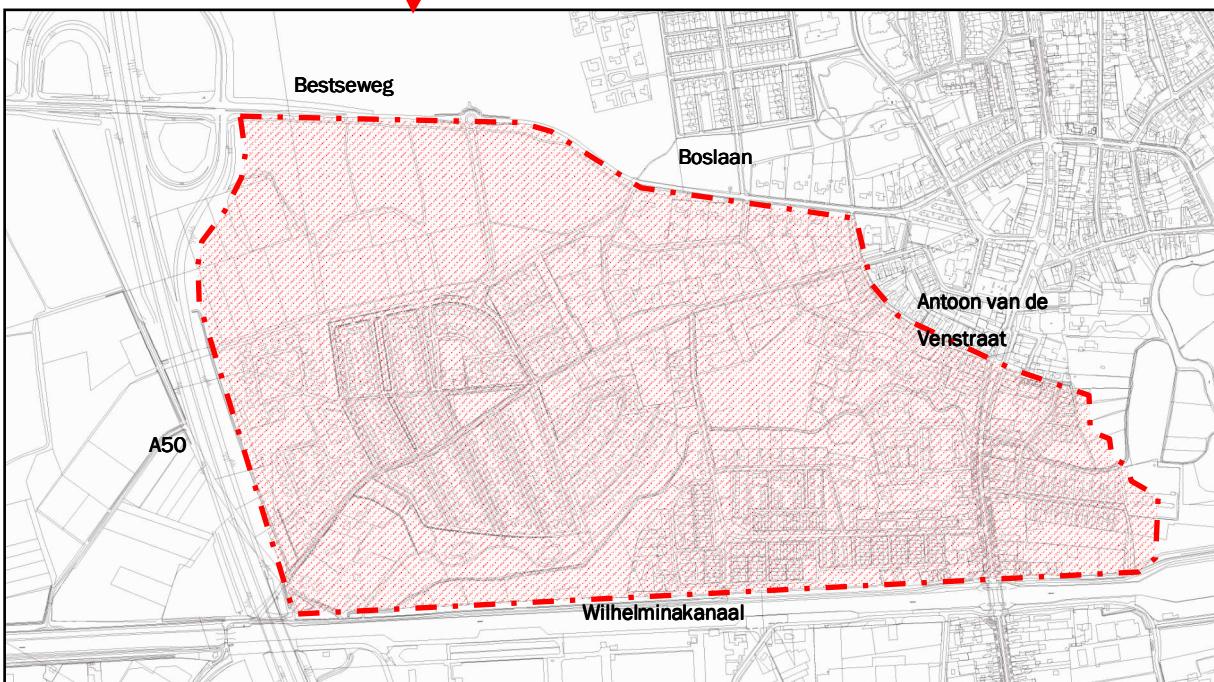
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Ruimtelijke en functionele beschrijving Son en Breugel	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie	3
2.2	Ruimtelijke opbouw Son en Breugel	9
2.3	Beschrijving plangebied Son Zuid	12
2.4	Functies bebouwd gebied	24
2.5	Functies onbebouwd gebied	26
3	Beleidskader	29
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	29
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	30
3.3	Gemeentelijk beleid	35
4	Planuitgangspunten	41
4.1	Planuitgangspunten volgend uit de ruimtelijke en functionele visie	41
4.2	Planuitgangspunten volgend uit het beleid	43
5	(Milieu)planologische aspecten	45
5.1	Milieu	45
5.2	Water	47
5.3	Archeologie	48
5.4	Contour industrielawaai	49
6	Financiële haalbaarheid	51
7	Het bestemmingsplan	53
7.1	Het juridische plan	53
7.2	Opzet van de planregels	53
7.3	Beschrijving van de bestemmingen	54
8	Procedures	61

Separate bijlagen:

- Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid'
- Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid'



GBKN Son en Breugel met aanduiding van het plangebied, peildatum oktober 2007 (afbeelding niet op schaal)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Son en Breugel heeft besloten haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Son en Breugel te actualiseren en te digitaliseren. Het doel van de nieuwe (digitale) bestemmingsplannen is het opstellen van een adequate, up-to-date juridische regeling voor de bebouwde kommen.

Voor het bestemmingsplangebied 'Son Zuid' vigeren verschillende bestemmingsplannen. Deze zijn, gezien de leeftijd en systematiek, onvoldoende toegesneden op de actuele situatie. Doelstelling van het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is om meer overzicht en uniformiteit te krijgen, waardoor een beter werkbaar en handhaafbare situatie ontstaat.

Met de actualisering en digitalisering wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van planologische regelingen die weer up-to-date zijn en waarmee wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen.

Om het voorgaande kracht bij te zetten, heeft de gemeente Son en Breugel het 'Handboek (digitale) bestemmingsplan Son en Breugel (februari 2008)' vastgesteld. Dit handboek heeft tot doel standaarden en afspraken vast te leggen ten aanzien van het opstellen van bestemmingsplannen in analoge (papieren) en digitale vorm. Door te kiezen voor een gezamenlijk vertrekpunt worden nieuw op te stellen plannen op een één-uidige en uniforme wijze vorm gegeven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridische regeling voor het bestemmingsplangebied Son Zuid. Het bestemmingsplan is primair gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, behoudens de plannen die reeds in procedure zijn of de procedure hebben doorlopen.

1.2 Plangebied

Het plangebied 'Son Zuid' ligt in het zuidwesten van de gemeente Son en Breugel. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Boslaan.

Bestseweg (N620) en de Antoon van de Venstraat. Aan de zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door het Wilhelminakanaal. Het kanaal scheidt het bedrijventerrein 'Ekkersrijt' van de bebouwde kom van Son en Breugel.

Ten oosten van Son stroomt de Dommel. Het Dommeldal scheidt de bebouwde kommen van Son en Breugel van elkaar. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een langzaamverkeersroute op de grens tussen het bebouwd gebied en het buitengebied. De A50 begrenst het plangebied in het westen.

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. Daarnaast zijn in de loop der jaren verschillende vrijstellingen verleend. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen.

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroon/ABRvS
't Zand	26-01-1995	16-08-1995	26-10-1999
Herziening voorschriften bestemmingsplan 't Zand	27-04-2000	16-08-2000	
Bestemmingsplan 't Zand, Uitwerkingsplan 1 ^e fase	17-12-1996		
Bestemmingsplan 't Zand, Uitwerkingsplan 2 ^e fase	18-05-1999	31-08-1999	09-03-2000
Plan in onderdelen Kom Son (noordelijk gedeelte) en Kom Breugel	13-05-1958	21-10-1959	
Plan in onderdelen Kom Son (zuidelijk gedeelte)	13-05-1958	21-10-1959	
Herziening de Vloed (1994) + Beleid dakopbouwen in de Vloed	16-01-1995	06-04-1995	
Partiële herziening Kom Son (1986)	23-11-1986	06-03-1987	
Traverse e.o.	15-06-1998	09-02-1999	
Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Son (zuidelijk gedeelte), partiële herziening Molenstraat	31-10-1963	16-09-1964	
Omgeving Klooster	29-04-1993	10-12-1993	
Stedenbouwkundig plan van de bebouwde kom	19-02-1958	23-09-1959	
Buitengebied (plankaart)	20-09-1977	03-01-1979	06-11-1982
1 ^e Herziening Buitengebied en Herziening voorschriften	21-05-1987	25-09-1987	

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de ruimtelijk en functionele structuur van de gemeente Son en Breugel en het plangebied 'Son Zuid' beschreven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de relevante beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten aan de orde en in hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan de milieuplanologische aspecten. Hoofdstuk 6 toont de financiële haalbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 worden de bestemmingen nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een beschrijving gegeven van de te doorlopen procedure.

2 Ruimtelijke en functionele beschrijving Son en Breugel

In dit hoofdstuk wordt de gemeente Son en Breugel en specifiek het plangebied 'Son Zuid' zowel stedenbouwkundig-ruimtelijk als functioneel-ruimtelijk beschreven.

STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

Hierna wordt de ontstaansgeschiedenis van Son en Breugel beschreven. Ook worden de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied aangegeven.

2.1.1 Historische ontwikkeling

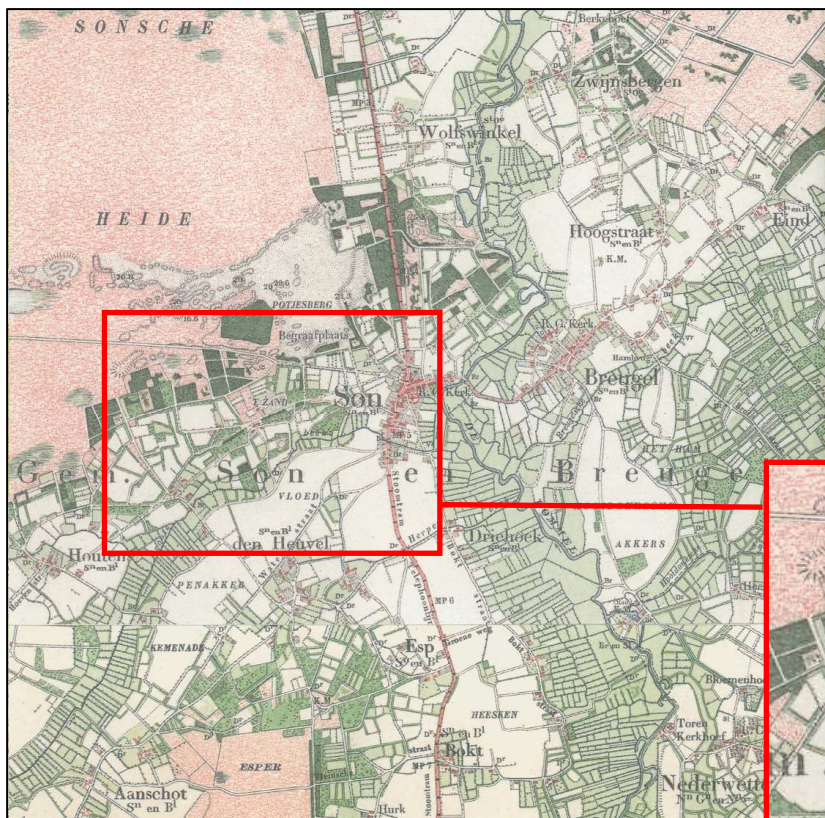
De gemeente Son en Breugel bestaat uit de kerkdorpen Son en Breugel. Het kerkdorp Son ligt op de linkeroever van de Dommel, iets ten noorden van de samenvloeiing van de Dommel en de Groote Beek. Het kerkdorp Breugel ligt op de rechteroever van de Dommel ten noorden van het punt waar de Breugelse Beek ten zuiden van Son in de Dommel uitmondt.

Op grond van archeologische opgravingen, die vanaf het midden van de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn uitgevoerd, kan worden aangenomen dat het grondgebied van Son en Breugel al duizenden jaren werd bewoond, aanvankelijk door rondtrekkende jagers en verzamelaars. In een later stadium gingen deze jagers en verzamelaars zich toeleggen op de landbouw en veeteelt en woonden ze op de hoge oevers van de beekdalen van de Dommel en de Grote Beek. Enkele van deze nederzettingen zijn eeuwenlang blijven bestaan en uitgegroeid tot gehuchten. Twee van deze nederzettingen groeiden uit en vormden centrale kernen, Son en Breugel.

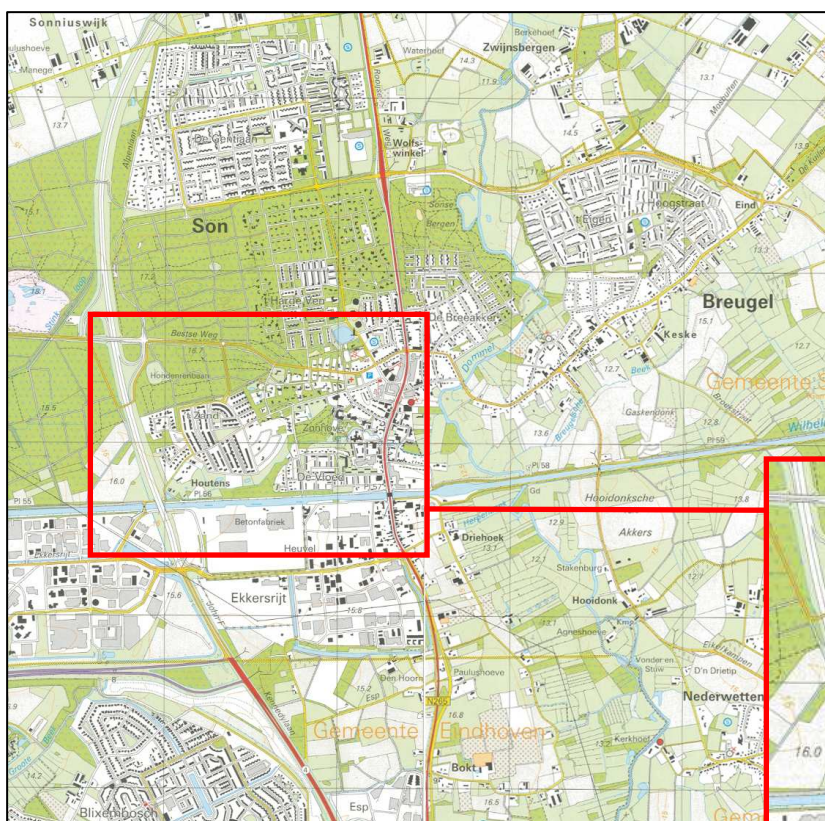
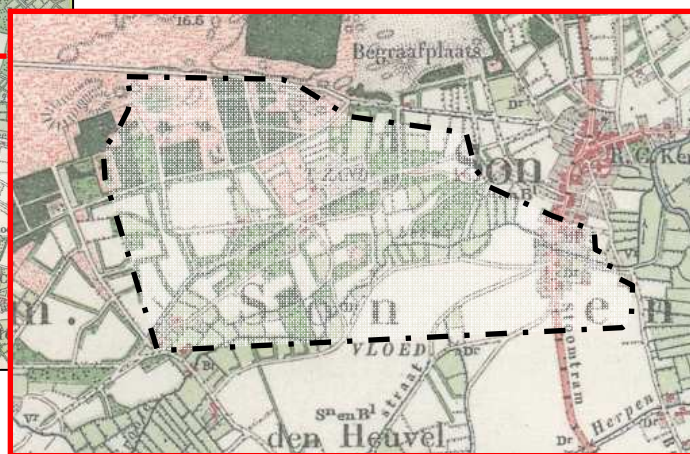
Son wordt voor het eerst in de geschiedschrijving genoemd in het jaar 1107. Er wordt vermeld dat er een kerkje staat. Van Breugel weten we pas veel later de historie omdat de oudste gegevens en archieven niet bewaard zijn gebleven. Beide dorpen hadden vanaf de dertiende eeuw voor een deel eigen bevoegdheden.

Beide dorpen bleven tot in de twintigste eeuw voornamelijk agrarisch. Het aantal inwoners bleef ook lange tijd heel stabiel, tussen 1.000 en 1.500 inwoners voor beide dorpen samen. In de 15e eeuw zijn Son en Breugel bijna even groot. Son telt 141 woningen (destijds haarden genoemd) en Breugel 153 woningen. In de 17e eeuw werden Son en Breugel armlastig als gevolg van oorlogen. Pas na 1800 kwamen ze weer wat op adem en werden Son en Breugel tot één gemeente samengevoegd.

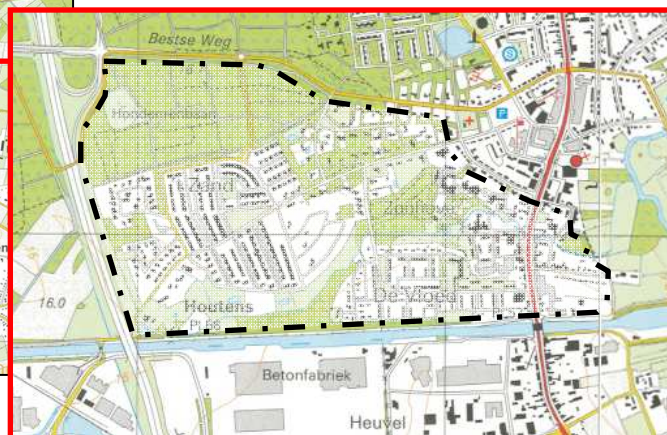
Het inwoneraantal is tot 1920 rond de 1.500 inwoners gebleven. Toen het sterftecijfer daalde en de ontginning van de Sonse Heide begon, groeide het inwoneraantal in de gemeente Son en Breugel. Na 1950 breidde Son aanzienlijk uit, een twintigtal jaar later volgde Breugel.



Uitsnede historische atlas anno 1905 met een aanduiding van het plangebied



Uitsnede topografische atlas anno 2005 met een aanduiding van het plangebied



Historie Son

Op de historische kaart anno 1905, zoals weergegeven op de vorige pagina, is de kern Son te zien als een bebouwingslint. In de twintigste eeuw is de bebouwing verdicht en uitgebreid, onder andere als gevolg van het graven van het Wilhelminakanaal (jaren twintig) en het ontstaan van de eerste industrieën (jaren dertig). Pas na de Tweede Wereldoorlog hebben uitbreidingen plaatsgevonden aan beide zijden van het bebouwingslint. De bestaande lintstructuur is grotendeels behouden gebleven en in de 20^e eeuw opgewaardeerd naar een provinciale weg.

Deze provinciale weg heeft een belangrijke invloed gehad op de ontwikkeling voor Son. Na de Tweede Wereldoorlog is de weg steeds belangrijker geworden, wat een verbreding van de weg en een toename van de verkeersdruk tot gevolg had. Het toenemende verkeer leidde rond 1960 tot de reconstructie van de voormalige provinciale weg N265 (Nieuwstraat, Hendrik Veenemanstraat, Rooijseweg) door de kom van Son. Een groot deel van de bebouwing moest daarvoor wijken.

Door de ingebruikname van de A50 in 2003 is het aantal autobewegingen op de provinciale weg afgenomen. Het doorgaand verkeer maakt nagenoeg geen gebruik meer van deze weg. Aansluitend hierop is de voormalige provinciale weg heringericht en opgenomen binnen het 30 km-regime van de gemeente Son en Breugel.

Een andere belangrijke infrastructurele ontwikkeling in Son is het Wilhelminakanaal. Dit kanaal verbindt de Zuid-Willemsvaart bij Aarle-Rixtel via Tilburg met de Amer. In 1910 is begonnen met het graven van dit kanaal om vervolgens in 1923 te worden afgerond.

Historie Son Zuid

Op de historische kaart anno 1905 is ook te zien dat vanuit de kern Son zandwegen naar de kleinere kernen liepen (Kemenade, De Heuvel, Ekkersrijt etc.). Ook naar Best liep vanouds zo'n zandweg. Het huidige Son Zuid is langs deze oude wegenstructuur zichtbaar. Vanuit de Nieuwstraat hebben in oostelijke, westelijke en zuidelijke richting uitbreidingen plaatsgevonden. Aan de stempelmatige opbouw is duidelijk te zien dat de wijk De Vloed in de jaren zestig van de vorige eeuw is gebouwd. Eén van de nieuwere wijken in Son Zuid is de wijk 't Zand. Deze wijk is gerealiseerd in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw. Dit is te zien aan de meer thematische opbouw van de wijk.

De historische linten met aangrenzende bebouwing zijn belangrijke dragers in de huidige stedenbouwkundige structuur.

2.1.2 (Cultuur)historische en archeologische waarden

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.

Archeologische beleidskaart Son en Breugel, selectiecriteria en planregels

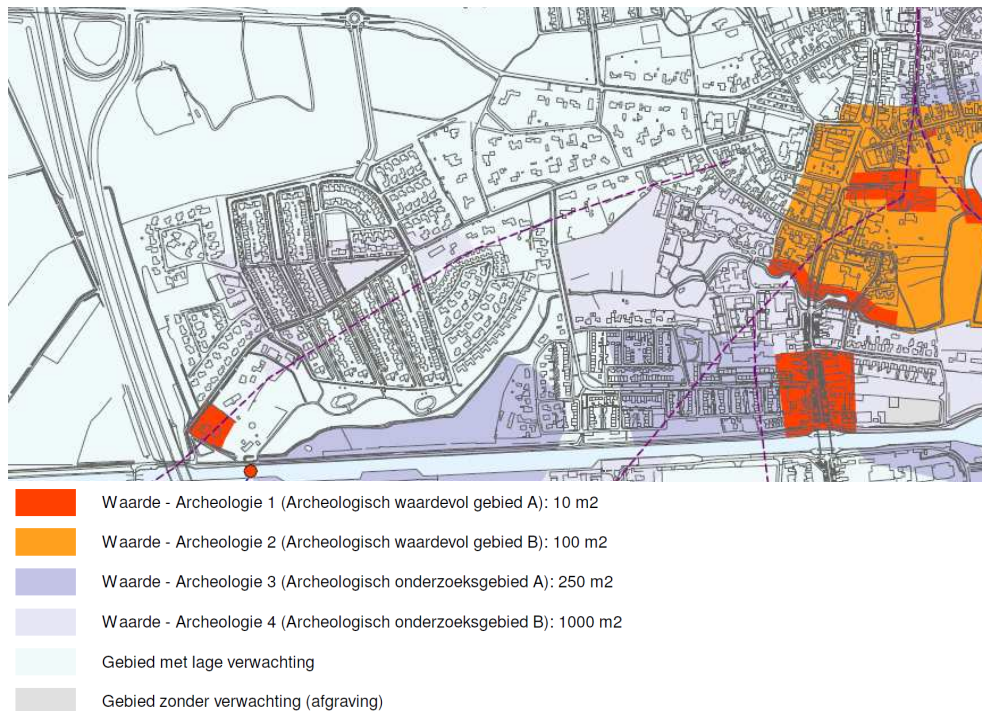
Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van bouw-, aanleg- en sloopvergunningen, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke ordeningsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie 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.

De archeologische beleidskaart van Son en Breugel is opgesteld op basis van het op 22 april 2009 door de gemeenteraad eveneens vastgestelde rapport 'Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Son en Breugel'. De archeologische beleidskaart betreft een kaart, zonder archeologisch inhoudelijke informatie, die duidelijk aangeeft voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Son en Breugel. In onderstaande matrix zijn de door de gemeente Son en Breugel gehanteerde ondergrenzen weergegeven.

Ondergrenzen Son en Breugel op te leggen bij bodemverstoring per vergunning:

VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED				Gebied met lage verwachting
	Waarde - Archeologie 1	Waarde - Archeologie 2	Waarde - Archeologie 3	Waarde - Archeologie 4	
Aanlegvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >10m ²	Diepte >40 cm en oppervlakte > 100 m ²	Diepte >40 cm en oppervlakte > 250m ²	Diepte > 40 cm en oppervlakte > 1000m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Bouwvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >10m ²	Diepte >40 cm en oppervlakte > 100 m ²	Diepte >40 cm en oppervlakte > 250m ²	Diepte > 40cm en oppervlakte > 1000 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Sloopvergunning	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>10m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >40cm en opp.>100m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >40cm en opp.>250m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >40cm en opp.>1000m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
BP/Projectbesluit	Diepte > 30cm en oppervlakte >10 m ²	Diepte > 40cm en oppervlakte >100 m ²	Diepte > 40cm en oppervlakte >250 m ²	Diepte >40cm en oppervlakte >1000 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Ontheffingen	Diepte > 30cm en oppervlakte >10 m ²	Diepte > 40cm en oppervlakte >100 m ²	Diepte > 40cm en oppervlakte >250 m ²	Diepte >40cm en oppervlakte >1000 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Soorten gebieden	historische plaatsen in kern Son en kern Breugel alsmede in het buitengebied	AMK-terreinen	Hoge archeologische verwachting	middelhoge archeologische verwachting en nabij voorden en oude wegen	lage verwachting



Uitsnede Archeologische beleidskaart

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel is een groot deel aangemerkt als ‘gebied met lage verwachting’. In deze gebieden gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten.

In een deel rond de Nieuwstraat en de zone direct ten noorden van Zonehove Brink is de kans op het vinden van archeologische resten het grootst, hier zijn gronden aangemerkt als ‘archeologisch waardevol gebied A’ (Waarde - Archeologie 1). Deze waarde is ook van toepassing voor een klein gebied in het zuidwesten van het plangebied. Ten noorden van de waardevolle zone aan de Zonehove Brink, richting het centrum, worden de gronden aangemerkt als ‘archeologisch waardevol gebied B’ (Waarde - Archeologie 2). De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde - Archeologie 1 is vastgesteld op 10 m² met een maximale verstoringsdiepte van 30 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht. De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde - Archeologie 2 is vastgesteld op 100 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt eveneens een onderzoeksplicht.

De gronden ten noorden van de Kanaaldijk Noord zijn grotendeels aangemerkt als ‘archeologisch onderzoeksgebied A’ (Waarde - Archeologie 3). De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 250 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht. Rond de Vlinderlaan en een groot deel van het gebied tussen de Bontstraat en de Molenstraat is aangemerkt als ‘archeologisch onderzoeksgebied A’ (Waarde - Archeologie 4). De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 1.000 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht.

Het voorliggende bestemmingsplan is primair gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen. Wanneer in de toekomst graaf- en bouwwerkzaamheden ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling plaats vinden dient rekening gehouden te worden met het archeologiebeleid van de gemeente Son en Breugel.

Cultuurhistorie gemeente Son en Breugel

De historische wegen binnen de kern Son zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als geografische lijnen met hoge historische waarden.

Son beschikt over een aantal monumentale panden en/of andere beeldbepalende elementen. Deze zijn vooral te vinden langs de Nieuwstraat, de Markt en de Dommelstraat. De Nieuwstraat is een onderdeel van de voormalige provinciale weg. De Dommelstraat vormt de oude doorgaande verbinding richting Breugel. De Markt verbindt de Dommelstraat en de Nieuwstraat met elkaar. Ook aan de Markt staan nog een aantal monumenten.

De provincie Noord-Brabant heeft van 1986 tot 1995 een Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uitgevoerd. In dit project is een inventarisatie uitgevoerd naar bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940. Deze panden zijn in de kern Son te vinden langs de Nieuwstraat, de Markt en de Dommelstraat.

Naast deze panden zijn ook zes rijksmonumenten te vinden in de gemeente. Twee rijksmonumenten hebben betrekking op een kerkgebouw. De eerste betreft de toren van de in 1958 afgebrande gotische kerk van Sint Petrus' Banden aan de Nieuwstraat. De gotische kerk van Sint Genoveva is te vinden in Breugel. Ook de Steen van Breugel is rijksmonument. Aan de Markt staat het in 1783 gebouwde voormalige raadhuis. De twee woningen die binnen de gemeente rijksmonument zijn, zijn Dommelstraat 12 (op de kavel van deze woning is een monumentale boom aanwezig) en de huidige pastorie in Breugel.



Voormalig klooster, Nieuwstraat 45



Onderwijs en wetenschapsinstelling, Nieuwstraat 47

Cultuurhistorische waarden plangebied Son Zuid

In Son Zuid zijn twee panden aanwezig die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Noord-Brabant. Eén pand is te vinden aan de Nieuwstraat nummer 45. Dit is een oud klooster uit 1878. Het tweede pand staat aan de Nieuwstraat nummer 47. In 1906 werd dit gebouw als katholieke meisjesschool bebouwd.

In Son Zuid zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

2.2 Ruimtelijke opbouw Son en Breugel

De structuur van Son en Breugel is bepalend voor de karakteristiek van de verschillende wijken en bestemmingsplangebieden in de gemeente. Hierna is de structuur van Son en Breugel beschreven aan de hand van de volgende onderwerpen, te weten; bebouwingsstructuur, infrastructuur en groenstructuur.

2.2.1 Bebouwingsstructuur

De gemeente Son en Breugel is uit een aantal bebouwingsclusters opgebouwd. In het oosten ligt de kern Breugel. Het historische lint dat de kern van Breugel verbindt met de kern van Son is duidelijk zichtbaar.

De kern Son kent meerdere woonwijken. In het noorden van Son ligt de woonwijk, Gentiaan. Deze wijk wordt gekarakteriseerd door een ingewikkelde verkeersstructuur met veel doodlopende straten. In het centrale deel van de gemeente ligt de wijk 't Harde Ven, een bebouwd gebied gesitueerd in het groen. In dit deel kruisen de groenstructuur en de bebouwingsstructuur van Son elkaar. Ten oosten van de Hendrik Veenemastraat ligt de wijk Breeakker. Tussen de Eekhoornlaan en de Europalaan ligt een inbreidingslocatie uit de jaren 90 van de vorige eeuw en in het lint heeft ook op verschillende plekken inbreiding plaatsgevonden.

Het zuidelijk deel van Son omvat enerzijds het historische lint (Nieuwstraat), met de daaraan grenzende woonwijken, waaronder de Vloed. Veelal zijn dit wijken, die gebouwd zijn in de jaren 60, 70 en 80 van de vorige eeuw.

Aan de westzijde ligt de uitbreidingswijk 't Zand uit de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw.

2.2.2 Infrastructuur

Naast deze woongebieden zijn de infrastructurele verbindingen belangrijke structuurdragers van Son en Breugel. De gemeentelijke infrastructuur is in het beleidsplan 'Duurzaam Veilig Son en Breugel' uit 1997 onderverdeeld in meerdere categorieën te weten, erftoegangswegen (genaamd 'erf' of 'straat') en gebiedsontsluitingswegen (genaamd 'weg' of 'ader'). De N620 is een provinciale gebiedsontsluitingsweg. Daarnaast lopen via de gemeente momenteel twee wegen die in beheer zijn bij Rijkswaterstaat (A50 en A58). Bij de beschrijving is de nadruk gelegd op de hoofdontsluiting van Son en Breugel: de rijkswegen, de provinciale weg en de gemeentelijke gebiedsontsluitingswegen 'ader' en 'weg'.

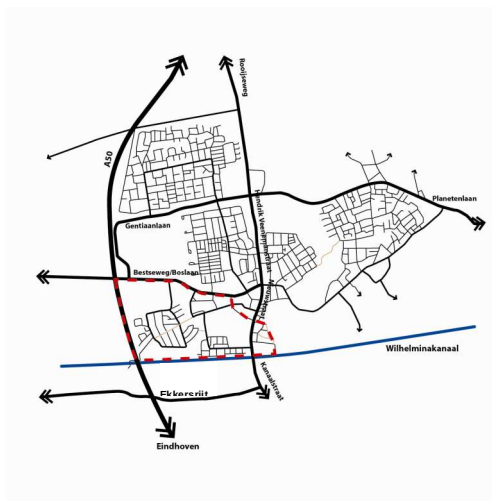
De A50 is een belangrijke ontsluiting die ten westen van Son en Breugel is gelegen. Deze rijksweg vormt tevens de begrenzing van de bebouwde kom ter hoogte van Son Zuid. De A50 verbindt in noord-zuidrichting de stad Eindhoven met de steden Oss, Arnhem, Nijmegen en Zwolle.

De enige provinciale weg binnen de gemeente is de N620 (Bestseweg). Het gedeelte tussen Best en de A50 is provinciaal. Het gedeelte van de Bestseweg ter hoogte en ten oosten van de A50 is een gemeentelijke weg met de categorie 'weg'. De Bestseweg verbindt via de Boslaan het centrum van Son met Best. De Boslaan is gecategoriseerd als erftoegangsweg 'straat'. Andere erftoegangswegen binnen Son Zuid zijn de Vlinderlaan, Nieuwstraat en de De Bontstraat.

De Bestseweg is, net als de belangrijkste ontsluitingsroute Planetenlaan-Gentiaanlaan, gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen van het type 'weg'. Deze wegen sluiten sinds de openstelling van de A50 (september 2003) aan op de op- en afrit van de A50 bij Son (op afrit 8). De Planetenlaan en Gentiaanlaan verbinden de wijken van Breugel, De Gentiaan en 't Harde Ven met de hoofdontsluiting.



Structuurbeeld Son en Breugel met aanduiding van het plangebied



Infrastructuur Son en Breugel met aanduiding van het plangebied



Groenstructuur Son en Breugel met aanduiding van het plangebied

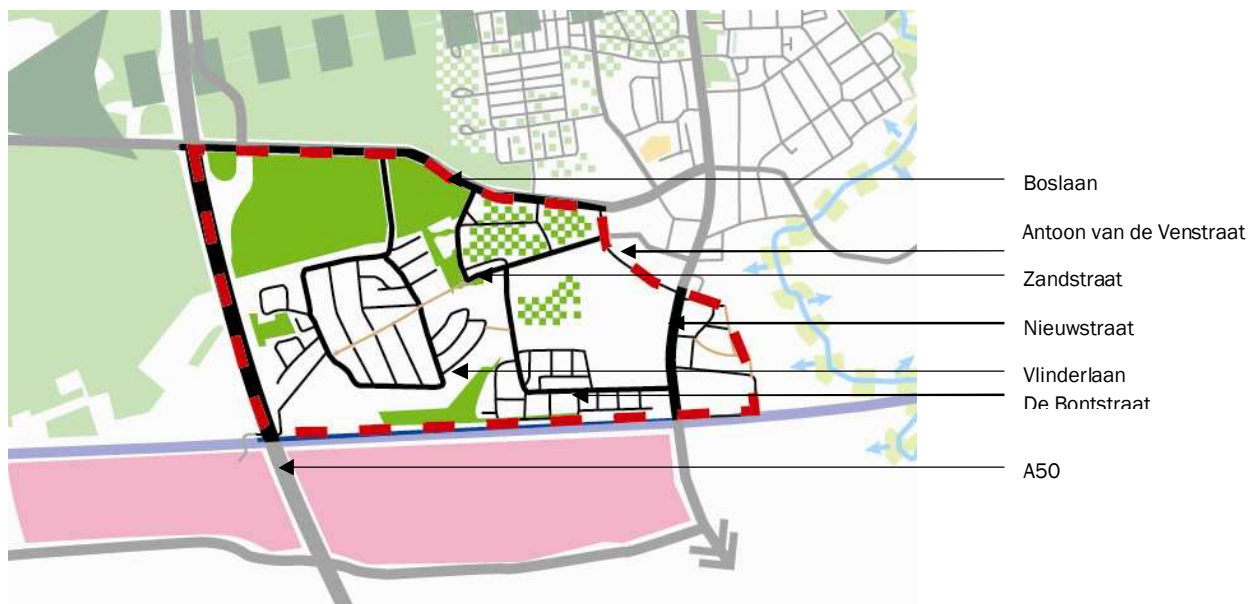
Ten zuiden van het woongebied van Son en Breugel ligt het Wilhelminakanaal. Aan de zuidzijde van het kanaal ligt het bedrijventerrein Ekkersrijt, dat tevens behoort tot de gemeente Son en Breugel. Aan de zuidzijde van dit bedrijventerrein ligt vervolgens de stad Eindhoven.

2.2.3 Groen- en waterstructuur

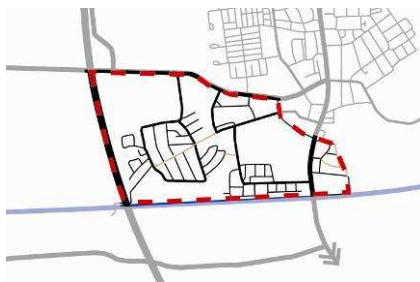
In de gemeente Son en Breugel is verspreid over de kernen veel groen aanwezig. Tussen de A50 en de kern Son ligt een groene zone. Dit bosgebied, de Sonse Heide, vormt een groene buffer tussen de rijksweg en de bebouwde kom. De Sonse Heide is een natuurgebied in de gemeente Son en Breugel en omvat in totaal circa 337 ha. Het gebied is gemeentelijk bezit, maar wordt in erfpacht gegeven aan Staatsbosbeheer, dat het beheer over dit gebied uitvoert.

In het centrale deel van de gemeente doorsnijdt het groen als het ware de kern van Son. Hier is een combinatie tussen groen en wonen gerealiseerd door woningen in het bos te bouwen. Deze groenstructuur wordt uiteindelijk begrensd door de bebouwing van de kern Breugel en het beekdal van de Dommel.

Binnen de gemeente Son en Breugel zijn verschillende waterelementen gesitueerd. Een natuurlijke barrière tussen de kern Son en de kern Breugel is de rivier de Dommel. Dit is een duidelijke lijn in het landschap. Buiten het Wilhelminakanaal en de rivier zijn er waterplassen te vinden ten behoeve van recreatie en stromen er de Groote Beek en de Breugelse Beek.



Structuurbeeld Son Zuid met aanduiding van het plangebied



Infrastructuur Son Zuid met aanduiding van het plangebied



Groenstructuur Son Zuid met aanduiding van het plangebied

2.3 Beschrijving plangebied Son Zuid

Het bestemmingsplangebied 'Son Zuid' ligt in het zuidwesten van de gemeente Son en Breugel en ten noorden van het Wilhelminakanaal. Het gebied wordt omsloten door de Boslaan, Bestseweg, de Antoon van de Venstraat, Schoolstraat, Kerkepad, Molenstraat, het Wilhelminakanaal en de A50.

2.3.1 Infrastructuur

Son Zuid heeft een duidelijke begrenzing met uitzondering van het gebied ten oosten van de Nieuwstraat. Het gebied wordt omkaderd door verschillende wegen. Ten westen van het bestemmingsplangebied ligt de A50. Deze weg heeft een directe aansluiting op de hoofdontsluiting van Son Zuid.

De hoofdontsluiting voor Son Zuid wordt gevormd door de Bestseweg. Verder zijn de Vlinderlaan, Boslaan, De Bontstraat en Nieuwstraat noemenswaardig als wijkontsluitingswegen. De Nieuwstraat is in de periode 2003-2005 heringericht. In de huidige situatie is de Nieuwstraat, net als de Vlinderlaan, Boslaan en de De Bontstraat opgenomen in het 30 km-regime dat van kracht is in Son en Breugel. De Boslaan/Bestseweg ligt in het noorden van het bestemmingsplangebied en vormt een directe ontsluiting van en naar de A50 en het centrum van Son.

Naast deze wegen die belangrijk zijn voor het gemotoriseerde verkeer is in het bestemmingsplangebied ook een belangrijke fietsroute aanwezig via de Zandstraat. De Zandstraat leidt dwars door Son Zuid en vormt een directe ontsluiting van en naar het Meubelplein op Ekkersrijt, Eindhoven en het centrum van Son. Ten zuiden van het plangebied ligt het Wilhelminakanaal dat de zuidelijke begrenzing van het bestemmingsplangebied vormt.

Verschillende wegen ontsluiten de afzonderlijke woonbuurten in Son Zuid. Deze wegen staan via de verzamelweg Bestseweg in verbinding met de rijksweg A50.

2.3.2 Groen- en waterstructuur

Son Zuid heeft een groene uitstraling. In het noorden van het plangebied ligt een bosgebied. Dit groen is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). In het noordelijk deel van het plangebied ontmoeten de bebouwingstructuur en de groenstructuur elkaar. Het karakter van dat gebied wordt gevormd door wonen in het bos.



Wonen in het bos (Berkenlaan, Larikslaan, Zandstraat)

Zoals op de voorgaande afbeelding is te zien, is op particuliere percelen een grote mate aan bebossing aanwezig. De woningen staan veelal op een aanzienlijke afstand van de weg en worden vaak gecamoufleerd door bomen tussen de weg en de woning.

Ook in het zuiden van woonwijk 't Zand ligt een brede groenzone met ecologische waarden, die de wijk scheidt van het Wilhelminakanaal en De Vloed. Door deze groenzone/beekdal stroomt de Groote Beek en het Wilhelminakanaal.

Ten oosten van het bestemmingsplangebied ligt het beekdal van de rivier de Dommel. De Dommel zorgt voor een ruimtelijke scheiding tussen de kern Son en de kern Breugel.

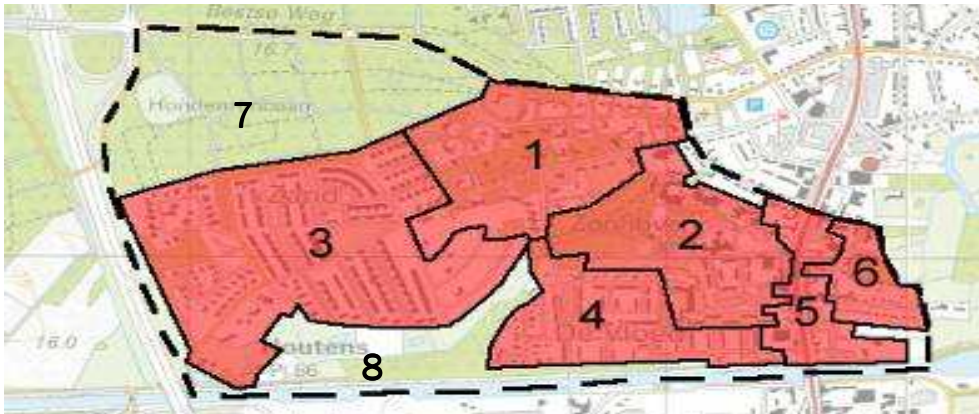
2.3.3 Bebouwingsstructuur

In Son Zuid zijn er verschillende woonwijken te onderscheiden. Deze opsplitsing van woonwijken is gebaseerd op de ruimtelijke structuur en op de bouwperiode van bepaalde delen van Son Zuid.

Het deelgebied Son Zuid bevat veel verschillende bebouwingstypologieën. Dit zorgt ervoor dat het deelgebied erg gevarieerd is in verschijningsvorm en beleving. Belangrijke structuurbepalende elementen zijn de Nieuwstraat en de Boslaan. De Nieuwstraat is tevens belangrijk voor de gehele structuur van de kern Son. De voormalige provinciale weg is na realisatie van de A50 heringericht, waardoor een kwalitatief hoogwaardige invulling is gegeven aan het gebied om en nabij de Nieuwstraat.

Schematisch is het plangebied stedenbouwkundig op te splitsen in een zestal deelgebieden, met een eigen karakteristiek.

- 1 Boswonen.
- 2 Zonhove.
- 3 't Zand.
- 4 De Vloed.
- 5 Nieuwstraat.
- 6 Oosten Nieuwstraat.

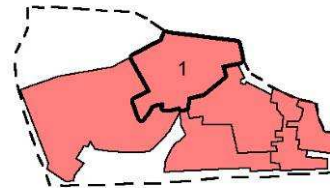


Son Zuid ingedeeld in deelgebieden

In het noordwesten van Son Zuid ligt een bosgebied (deelgebied 7). In dit deel van het bestemmingsplangebied staan nauwelijks gebouwen en is bouwen niet of nauwelijks toegestaan. Derhalve is voor dit deelgebied geen beschrijving opgenomen. Dit zelfde geldt voor het gebied ten zuiden van de wijk 't Zand (Deelgebied 8). Het betreft het beekdal van de Groote Beek. De beschrijving van dit beekdal is meegenomen bij de beschrijving van deelgebied 't Zand.

Deelgebied 1: Boswonen

Dit deelgebied ligt in het noorden van het bestemmingsplangebied 'Son Zuid' en wordt omsloten door de Boslaan, de Zandstraat, de Larikslaan en de Antoon van de Venstraat.



Boswonen

Het deelgebied kan worden getypeerd als gebied met individuele woonbebouwing. De individuele woningen zijn gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht. Deze inrichting vormt een bindend element tussen de overige losse bebouwingselementen. Het straatbeeld wordt voornamelijk bepaald door de aanwezige groenelementen. Ook de informele inrichting van de openbare ruimte, een rijbaan met aan weerszijden grasbermen, zorgt voor samenhang tussen de elementen.

Bebouwing

De woonbebouwing bestaat geheel uit vrijstaande woningen met een hoge mate van differentiatie. De differentiatie ontstaat door verschillen in situering, stijl, vorm, kleur, materiaal en detaillering. De woningen bestaan overwegend uit één tot twee bouwlagen met een kap en zijn gebouwd in verschillende bouwperiodes. In het begin van de 21e eeuw heeft een grootschalige herbouw van woningen plaatsgevonden. Hierdoor is weinig samenhang in architectuur tussen de woningen. De contrasten tussen de woningen worden niet als storend ervaren, omdat de woningen veelal op ruime percelen staan. Ook de aanwezigheid van veel opgaand groen zorgt ervoor dat er geen storende contrasten zijn tussen de losse bebouwingseenheden.



Bebouwing aan de Sparrenlaan



Bebouwing aan de Larikslaan

Infrastructuur

Het deelgebied wordt ontsloten door de Boslaan en de Zandstraat. De Zandstraat is deels omgevormd tot een eenrichtingsweg. De Sparrenlaan, de Esdoornstraat en de Larikslaan verbinden de Boslaan met de Zandstraat. De woonstraten hebben een eenvoudig profiel, met een rijbaan en aan weerszijden een grasberm. Het parkeren wordt voornamelijk opgelost op eigen terrein. Plaatselijk wordt in de berm van de weg geparkeerd. Voor voetgangers zijn er geen voetpaden met uitzondering van de Zandstraat en Boslaan.



Berkenlaan



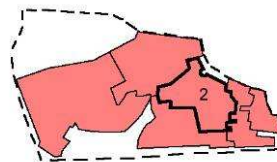
Zandstraat

Groen en water

De woningen staan in een bosrijke omgeving en staan op grote beboste percelen. Deze eigenschappen geven het hele gebied een 'groene' uitstraling. In de openbare ruimte is daarom nauwelijks aandacht besteed aan afzonderlijk ontworpen groenplekken. In dit deelgebied zijn geen waterlopen aanwezig.

Deelgebied 2: Zonhove

Het deelgebied Zonhove omvat een behandelcentrum en een woongemeenschap voor kinderen en jong volwassenen met een meervoudige handicap. Het deelgebied ligt in het zuiden van de kern Son in de wijk De Vloed. Het instituut wordt omsloten door de Nieuwstraat, de Antoon van de Venstraat, de Zandstraat, de De Bontstraat en de Crocusstraat.



Zonhove

Bebouwing

Het instituut vormt een bijzonder element binnen de kern Son. De architectuur en bouwmassa van de bebouwing is duidelijk op elkaar afgestemd maar sluit niet aan op de woonbebouwing rond dit terrein. Het kleurgebruik en de stedenbouwkundige opzet wijkt af van de omgeving. De bebouwingsstructuur wordt bepaald door enkele groot-schalige verzamelgebouwen en losse woningen.

Alle bebouwingselementen zijn gesitueerd in een losse setting. De wooneenheden liggen vooral aan de zuidzijde van het deelgebied, terwijl de verzamelgebouwen vooral centraal en aan de noordzijde liggen.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met een kap. Plaatselijk is een accent in bouwmassa en/of architectuur aanwezig.

Infrastructuur

Zonhove heeft een eigen interne ontsluiting van verharde wegen. Het instituut Zonhove is vrij toegankelijk vanuit de omliggende straten. De hoofdentree ligt aan de Nieuwstraat. Daarnaast geven verbindingen aan de Zandstraat en de Antoon van de Venstraat toegang tot het deelgebied. Het gebied is openbaar, maar heeft duidelijk een functie voor de bewoners van het instituut.



Zonhove vanaf de Nieuwstraat gezien (hoofdentree)

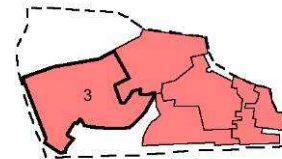
De interne ontsluiting wordt gevormd door een aantal lussen om de bebouwing. De doorgaande verbinding loopt van de Nieuwstraat via de Zonhove Brink naar de Zandstraat.

Groen en water

Het terrein van Zonhove is groen opgezet. Het aanwezige groen is echter voornamelijk voor privégebruik. Centraal door Zonhove loopt een waterloop, de Groote Beek. Deze beek kronkelt door het terrein en is een belangrijke drager van de groenstructuur.

Deelgebied 3: 't Zand

Deelgebied 't Zand betreft een uitbreidingswijk uit de jaren 80 van de vorige eeuw. In het gebied zijn circa 450 woningen gebouwd. De locatie ligt in het westen van Son Zuid. Het gebied wordt begrensd door het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde, de A50 aan de westzijde en een bosgebied ten noorden. Oostelijk van 't Zand ligt de wijk De Vloed.



't Zand

Bebouwing

Het centrale deel van de wijk 't Zand is lineair opgebouwd. De infrastructuur in noord-zuidrichting zorgt ervoor dat de verkaveling voornamelijk in oost-west richting is. De lineaire structuur wordt plaatselijk onderbroken door onder andere de Zandstraat. Het centrale deel van de wijk is intensief bebouwd en de woningen bestaan veelal uit twee bouwlagen met een kap. De architectuur sluit aan op de jaren 30-stijl.

De woningen, die grenzen aan het beekdal de Groote Beek, hebben een duidelijke visuele relatie met dit gebied. De woningen zijn georiënteerd op dit open landschap. Het kerngebied is op een éénduidige manier gematerialiseerd en vormgegeven, zodat er duidelijke wanden ontstaan die de openbare ruimte begeleiden. De kern kan dan ook worden voorgesteld als sterke stedenbouwkundige en architectonische eenheid.

Rondom de kern is een aantal specifieke ensembles gerealiseerd met elk een eigen verschijningsvorm. Veelal wordt, in tegenstelling tot de woningen in het kerngebied, gebruik gemaakt van wit metselwerk. Door het kleurgebruik wordt het onderscheid tussen de kern en de ensembles versterkt. Ook door de bouwhoogte en de kapconstructie is elk ensemble uniek. Een belangrijke overeenkomst is dat de ensembles als losse objecten in het groen staan.

Aan de Oranjetip is een woonwagencentrum gesitueerd. Dit complex vormt als het ware één van de specifieke ensembles buiten de kern.



Woningen aan de Vlinderlaan



Woningen aan de Dagpauwooglaan

Infrastructuur

De entree van de wijk ligt in het noorden van het deelgebied ter hoogte van de rotonde in de Bestseweg. Binnen de wijk wordt de ontsluiting afgewikkeld door de Vlinderlaan. Deze weg loopt als een lus door de wijk en sluit in het noorden aan op de hiervoor genoemde rotonde. De overige woonstraten zijn in het centrale deel vooral noord-zuid gericht en takken aan op de Vlinderlaan.

De oost-westgerichte woonstraten verbinden de specifieke ensembles met de Vlinderlaan, waardoor de Vlinderlaan een duidelijke ontsluitingsfunctie heeft.

De Zandstraat/Houtens vormt de langzaamverkeersroute, die incidenteel de oude herkenbare verkeersstructuur onderbreekt. Deze straat verbindt 't Zand met het centrum van Son.

Het parkeren wordt voornamelijk opgelost in de openbare ruimte. Langs de verschillende wegen zijn veelal haakspaarkeerplaatsen gesitueerd. De woningen aan de randen van de wijk hebben veelal de beschikking over een parkeerplaats op eigen terrein.

Groen en water

De groenstructuur van de wijk wordt gevormd door de bestaande bosrand in het noorden, het beekdal van de Groote Beek aan de zuidzijde, de begeleidende bomenrijen langs de infrastructuur, het groengebied ten westen en de groenzone langs de A50.



Open groenzone in 't Zand

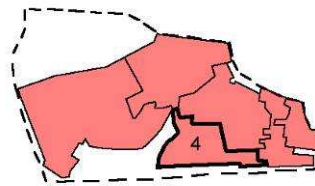


Langzaam verkeersroute - Zandstraat

In het centrale deel wordt de wegenstructuur begeleid door een brede groenzone tussen beide rijbanen. Aan de randen van het centrale deel wordt de weg begeleid door een groene berm. Deze groenzones geven daarmee een groene uitstraling aan de wijk. Centraal in het kerngedeelte van 't Zand is een grote open groenplek gesitueerd met daarin enkele speelvoorzieningen. In de oksel van de Distelvlinderlaan en de Koolwitje-laan is een open groene ruimte aanwezig, die wordt begraasd door schapen.

Deelgebied 4: De Vloed

De Vloed is een wijk in het zuiden van het bestemmingsplangebied en wordt begrensd door het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde, Zonhove aan de noordzijde en de Nieuwstraat aan de oostkant. Aan de westzijde grenst de wijk aan de uitbreidingswijk 't Zand.



De Vloed

Bebouwing

De Vloed is een uitbreidingswijk uit de jaren 60 van de vorige eeuw. Dit is te zien aan de eenduidige strokenverkavelingsstructuur.

De eenvoudige patronen van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel zijn kenmerkend voor deze gebieden. Binnen dit deelgebied komen overwegend aaneengebouwde woningen voor, plaatselijk afgewisseld met halfvrijstaande woningen. De woningen bestaan overwegend uit twee bouwlagen met een kap.

In het westen en noorden van het gebied, aan de Stokroosstraat en de Crocusstraat, is een aantal vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de De Bontstraat zijn vijf blokken aaneengebouwde bejaardenwoningen aanwezig die aansluiten c.q. fungeren als aanleunwoningen bij het bejaardencentrum 'De Vloed'. Deze woningen zijn uitgevoerd in één bouwlaag zonder kap. De woningen zijn georiënteerd op de De Bontstraat, maar staan niet in eenzelfde voorgevelrooilijn. De voorgevels van de bouwblokken verspringen onderling circa 10 m.

Het naastgelegen bejaardencentrum bestaat ruimtelijk uit meerdere delen. De entree van het gebouw ligt aan de Crocusstraat. Het noordelijk deel bestaat uit zes bouwlagen, terwijl het zuidelijk deel bestaat uit drie bouwlagen.

Typerend voor de architectuur van het bejaardencentrum met de daaraan grenzende aanleunwoningen is de verticale gevelopbouw en de horizontale massaopbouw.

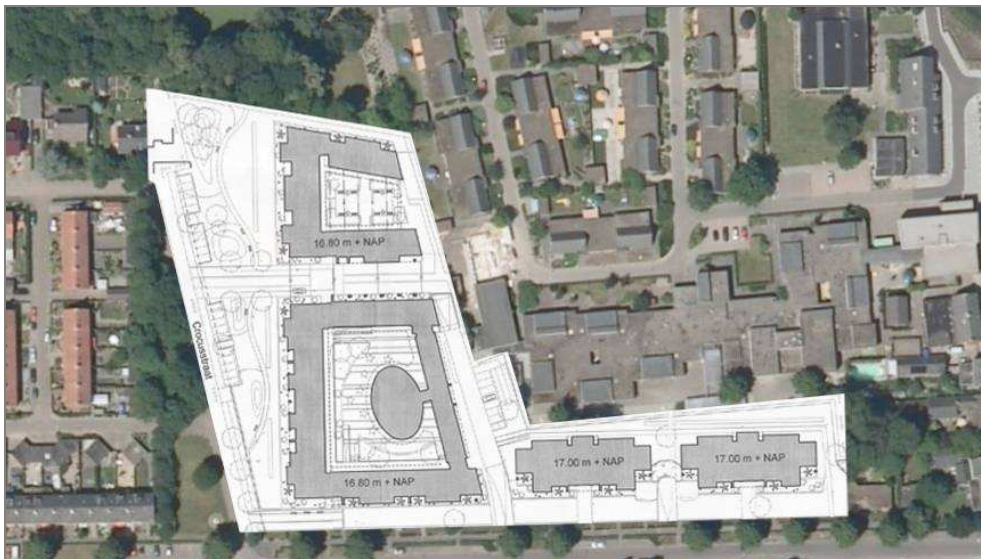


Jasmijnstraat



Bejaardencentrum De Vloed

Door de gemeente Son en Breugel is vrijstelling verleend voor de bouw van een nieuw zorgcentrum op de locatie van het hiervoor beschreven bejaardencentrum. Op de onderstaande afbeelding is de situatietekening van het nieuwe zorgcentrum weergegeven.



Situatietekening toekomstig zorgcentrum

In de toekomstige situatie worden vier bouwblokken in een groene setting geplaatst. De hoogte van de gebouwen bedraagt ter hoogte van de Crocusstraat en op de hoek met de De Bontstraat circa 17 m en ter hoogte van de De Bontstraat gedeeltelijk 13 m.

Infrastructuur

De wijk is optimaal ontworpen voor de autobereikbaarheid. Het wegprofiel bestaat voornamelijk uit een rijbaan met aan beide zijden parkeergelegenheden en trottoirs. De Bontstraat is de 'straat' van de Vloed en sluit aan op de Nieuwstraat. Parallel aan de De Bontstraat loopt de Begoniastraat en de Stokroosstraat. De Begoniastraat wordt via enkele noord-zuidgerichte straten verbonden met de De Bontstraat.



De Bontstraat



Kanaaldijk Noord

Groen en water

De straatprofielen bevatten veel groenelementen. De hoofdontsluiting wordt begeleid door brede groene zones en enkele bomenrijen. Maar ook de woonstraten zijn voorzien van enkele groenvoorzieningen. Daarnaast ligt er een open groenzone aan de De Bontstraat.

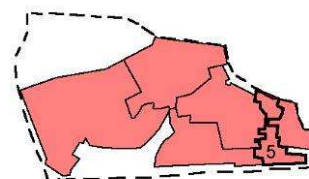
In de wijk is tevens een speelgelegenheid gesitueerd ten zuiden van de Begoniastraat.

Ook het Wilhelminakanaal wordt begeleid door een bomenrij. Samen met de groenvoorziening in het zuiden van het bestemmingsplangebied dient deze zone ter afscherming van Ekkersrijt. Op deze manier is er geen visuele relatie tussen het bedrijventerrein enerzijds en De Vloed anderzijds.

Deelgebied 5: Nieuwstraat

De Nieuwstraat is een voormalige provinciale weg die heringericht is na de aanleg van de A50 ten westen van Son. Son is gegroeid vanuit het bebouwingslint aan de Nieuwstraat. Aan de Nieuwstraat staan verschillende historische panden, die de ontstaansgeschiedenis laten zien.

Dit deelgebied grenst aan de westzijde aan Zonhove en De Vloed. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door een woonwijk. Deze wijk grenst direct aan het buitengebied. De beschrijving van dit deelgebied komt aan de orde in de volgende paragraaf. De zuidzijde wordt begrensd door het Wilhelminakanaal.



Nieuwstraat

Bebouwing

Son is ontstaan vanuit de Nieuwstraat. In de loop der jaren heeft er verdichting van dit bebouwinglint plaatsgevonden. In het lint is een grote differentiatie, van zowel moderne als historische bebouwing aanwezig. Zowel de traditionele als de nieuwe woningen zijn georiënteerd op de Nieuwstraat. Echter de voorgevelrooilijn van de bebouwing verspringt onderling. Plaatselijk wordt de bebouwing afgewisseld door open ruimtes in het lint, waardoor er een veelzijdig straatbeeld ontstaat. Deze stedenbouwkundige opzet kenmerkt het historische karakter van het lint.

In het oosten van het deelgebied wordt het voormalige HIVA-terrein herontwikkeld. Op deze locatie worden, langs het Wilhelminakanaal, drie appartementencomplexen variërend in hoogte van circa 17 tot 23 m opgericht. Ter ontsluiting van deze woningen wordt een nieuwe woonstraat aangelegd die aansluit op de Nieuwstraat. Voor deze ontwikkeling is door de gemeente reeds vrijstelling verleend en is derhalve als bestaande situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.



Nieuwstraat ter hoogte van Zonhove richting centrum



Nieuwstraat ter hoogte van Zonhove richting het zuiden



Nieuwstraat ter hoogte van de Antoon van de Venstraat

Infrastructuur

De Nieuwstraat is een bebouwingslint. Na aanleg van de A50 is deze weg heringericht en is de Nieuwstraat opgenomen in het 30 km-regime van de gemeente Son en Breugel. De Nieuwstraat verbindt Son met omliggende dorpen en steden. Naar het zuiden gaat de Nieuwstraat over in de Kanaalstraat en de Eindhovenseweg richting Eindhoven.

Ter hoogte van het centrum van Son is er een aansluiting met de Boslaan/Bestseweg. Via deze weg staat het bestemmingsplangebied in verbinding met de A50.

Parkeren wordt in de Nieuwstraat opgelost door langsparkeren aan beide zijden van de straat en op eigen terrein.

Groenstructuur

Aan de Nieuwstraat is een afwisseling waarneembaar tussen open en gesloten karakters. Tot aan het voormalige klooster heeft de straat een gesloten karakter met weinig groen. In de huidige situatie is het klooster in gebruik als hotel/restaurant. Deze plek wordt omringd door groenvoorzieningen. Doordat de voorgevelrooilijn tientallen meters van de weg ligt, is hier een groene plek ontstaan in het lint.

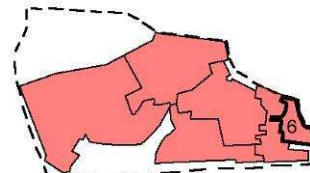
Verder naar het noorden krijgt de Nieuwstraat een groener karakter. In het wegprofiel is een groene middenberm opgenomen met een begeleidende bomenrij. De nieuwe brug zorgt na de herinrichting voor een duidelijk waarneembaar beekdal.

In dit deelgebied stroomt tevens de Groote Beek. Deze beek doorsnijdt het gebied van oost naar west. Langs dit beekje is ook veel groen gesitueerd. Dit is een duidelijke onderbreking in de continuïteit van de bebouwing langs de Nieuwstraat.

Ook rondom het Wilhelminakanaal is veel groen aanwezig. De drie appartementengebouwen staan rondom in het openbaar groen. De entree tot Son Zuid is hierdoor voorzien van een groen uiterlijk.

Deelgebied 6: Oosten Nieuwstraat

Het gebied ten oosten van de Nieuwstraat wordt aan de westzijde begrensd door de bebouwing aan de Nieuwstraat, door de Schoolstraat aan de noordzijde, door het buitengebied aan de oostzijde en door het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde.



Oosten Nieuwstraat

Bebouwing

Dit gebied betreft een uitbreiding uit de jaren 80 van de vorige eeuw. Er is een sterke variatie van half vrijstaande woningen en rijwoningen. Het merendeel van de woningen bestaat uit twee lagen en een kap.

Naast de woonfunctie komen andere functies voor in het gebied, zoals een supermarkt en een hotel. Deze gebouwen zijn duidelijk zichtbaar en vormen herkenningspunten in de wijk.

De bebouwing is overwegend in oost-westrichting georiënteerd. Alleen de bebouwing aan de Kloosterstraat is in noord-zuidrichting georiënteerd.



Kloosterstraat



Beekstraat

Infrastructuur

Het gebied is te bereiken vanaf de Nieuwstraat. De ontsluiting wordt bepaald door een aantal wegen die als een lus door de wijk liggen. De Molenstraat, de Kloosterstraat en de Schoolstraat maken onderdeel uit van deze lus. Door een paar aftakkingen zijn er verdere woningbouwontwikkelingen tot stand gekomen in dit gebied.

De verschillende woonstraten zijn smal en worden begeleid door groenelementen in de vorm van struiken en bomen. Veel woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast vindt het parkeren regelmatig in de openbare ruimte plaats.

Groenstructuur

Het gebied heeft een groene uitstraling. Dit is mede vormgegeven door de hagen en de bermen die in het straatprofiel zijn opgenomen. Ook zijn er bomen opgenomen in het straatbeeld.

Een belangrijke groenstructuur in dit deelgebied is de Groote Beek met de aangrenzende groenelementen. De beek doorkruist het gebied in oost-westrichting. Naast het beekje is er ook nog een speelvoorziening gesitueerd in het gebied. Deze speelvoorziening is voorzien van een groene aankleding. Ook het oostelijk gelegen beekdal van de Dommel is een belangrijk element in de groenstructuur van Son en Breugel.



Westkant van de Kloosterstraat
(achterzijde Sonnerie)



Speelvoorziening
(oostzijde Kloosterstraat)

FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING SON ZUID

Hierna wordt de functionele structuur van Son Zuid beschreven. Door middel van een veldbezoek, fotografische inventarisatie en bestudering van de bedrijvenlijst en kaartmateriaal is een beeld gevormd van de functionele structuur van Son Zuid. De navolgende beschrijving maakt een onderscheid in een beschrijving en een verbeelding van de functies van het bebouwd gebied en een beschrijving en verbeelding van de functies die in het onbebouwd gebied aanwezig zijn.

2.4 Functies bebouwd gebied

De bebouwing in Son Zuid heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn met name te vinden aan de Nieuwstraat. Daarnaast bevindt Zonhove, een behandelcentrum en een woongemeenschap voor kinderen en jong volwassenen met een meervoudige handicap, zich binnen de grenzen van het plangebied.

De niet-woonfuncties die in Son en Breugel voorkomen zijn hierna weergegeven.

- Maatschappelijke voorzieningen;
- Bedrijven/kantoren;
- Detailhandel;
- Horeca;
- Sport.

In Son Zuid komen, buiten de woonfunctie, uitsluitend de functies 'maatschappelijke voorzieningen', 'bedrijven/kantoren', 'detailhandel' en 'horeca' voor. Hierna wordt inzicht gegeven in de aanwezige niet-woonfuncties.

2.4.1 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen binnen Son Zuid concentreren zich tussen de De Bontstraat, de Nieuwstraat, de Zandstraat en de Antoon van de Venstraat. Het gaat hierbij om het complex 'Zonhove', bejaardenhuis De Vloed en een basisschool. In het behandelcentrum 'Zonhove' wordt zorg geboden aan kinderen en jong volwassenen met een meervoudige handicap.

Grenzend aan het terrein van Zonhove staat het bejaardenhuis De Vloed met bijbehorende aanleunwoningen. Aan de Zandstraat staat tevens een basisschool. Dit geheel vormt een cluster van maatschappelijke voorzieningen op een centraal punt in Son Zuid. Een bijzonderheid midden in Son en Breugel.

2.4.2 Bedrijven/Kantoren

De bedrijven en kantoren in Son Zuid bevinden zich aan de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is te typeren als een gemengd gebied. Naast de woonfunctie komen diverse andere functies voor, waaronder kantoren en bedrijven. In het plangebied liggen slechts vier kantoorgebouwen en één bedrijfsgebouw. Deze functies liggen verspreid over de Nieuwstraat. Er is derhalve geen duidelijke samenhang tussen de verschillende bedrijfs- en kantoorfuncties.

De bedrijfsfunctie ligt ten westen van de Nieuwstraat. (huisnummer 80). Er bevinden zich twee kantoorfuncties aan de oostzijde (huisnummers 83 en 39) en twee kantoorgebouwen aan de westzijde van de Nieuwstraat (huisnummers 76 en 78). De verschillende kantoren komen verspreid voor.

2.4.3 Detailhandel

In Son Zuid zijn twee grote detailhandelsondernemingen gevestigd, beide gesitueerd in de nabijheid van de Nieuwstraat. Beide bestaan uit een supermarkt, met bijbehorende parkeergelegenheid. De ingang van de eerste supermarkt (gevestigd aan de Nieuwstraat) ligt aan de Molenstraat. De ingang van de tweede supermarkt bevindt zich aan de De Bontstraat (huisnummer 84). Deze supermarkt wordt verplaatst naar het 17 Septemberplein.

2.4.4 Horeca

De horecavestigingen concentreren zich aan de Nieuwstraat in Son. In het plangebied liggen vier horecaondernemingen, allen gevestigd aan de Nieuwstraat. Het zijn vier kleinere horecaondernemingen, te weten twee cafés en twee restaurants. Aan de oostzijde van de Nieuwstraat, in het voormalige klooster, bevindt zich een hotel/restaurant inclusief een conferentie centrum. Daartegenover staat een tweede horecaonderneming. Meer naar het zuiden bevinden zich nog twee horecaondernemingen, zowel ten oosten als ten westen van de Nieuwstraat (huisnummers 63 en 90).

2.5 Functies onbebouwd gebied

2.5.1 Verkeersontsluiting auto

De gemeente Son en Breugel is bereikbaar vanaf de rijksweg A50. De Bestseweg en Boslaan, verbindt het centrum van Son met de A50. Verschillende erftoegangswegen, zoals de De Bontstraat, Zandstraat en Vlinderlaan staan in verbinding met de Bestseweg en/of Boslaan. De overige straten behoren tot de laagste wegcategorie 'erf'.

2.5.2 Langzaam verkeer, fiets en wandelroutes

In Son Zuid is een belangrijke plaats ingeruimd voor het langzaam verkeer. De belangrijkste route wordt gevormd door de Zandstraat/Houtens. Deze historische verbinding is gedeeltelijk afgesloten voor autoverkeer en heeft een functie gekregen als langzaam verkeersroute. In 't Zand is deze structuur doorgetrokken en vormt de langzaam verkeersverbinding de ader door de wijk.

In het profiel van de Nieuwstraat zijn fietssuggestiestroken opgenomen, die door fietsers worden gebruikt. Langs het Wilhelminakanaal ligt tenslotte een fietspad dat de kern verbindt met omliggende dorpen en steden.

In het oostelijk deel van Son Zuid bevinden zich enkele oude wandelpaden op de overgang tussen het bebouwd gebied en het beekdal van De Dommel. Voor aanleg van het Wilhelminakanaal vormde deze wandelpaden een verbinding tussen de omgeving Driehoek (ten zuiden van het Wilhelminakanaal) en de kerk in het centrum van Son.

2.5.3 Parkeren

De behoefte om te parkeren wordt zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte opgevangen. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen hebben veelal één parkeerplaats op eigen terrein. Wijken met veel geschakelde woningen, zoals De Vloed, hebben veel openbare parkeerplaatsen. Veelal is het parkeren opgenomen in het wegprofiel, door middel van haaks- en/of langsparkeerplaatsen.

2.5.4 Openbaar Vervoer

Son heeft de beschikking over een busverbinding met het station Eindhoven (lijn 9) en een buurtbusverbinding met Nuenen en Best. Daarnaast rijdt lijn 157 van Oss naar Eindhoven via Son en Breugel en lijn 156 van Den Bosch naar Eindhoven via Son en Breugel.

In het plangebied bevinden zich twee halteplaatsen. Eén aan de Nieuwstraat nabij de De Bontstraat, een tweede aan de Vlinderlaan nabij de Parelmoervlinderlaan.

2.5.5 Openbaar groen

Het openbaar groen in Son Zuid heeft diverse functies. Langs wegen bevinden zich (fragmenten van) bomenrijen, vaak samen met lage begroeiing. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de beplanting langs de De Bontstraat en het kanaal.

De groene elementen langs het kanaal hebben tevens een functie ter afscherming van de industrie aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal.

Ook in de nieuwe uitbreidingswijk 't Zand nemen de groenelementen een belangrijke plaats in. De wegen worden begeleid door een ruim opgezette groenstructuur en de woningen zijn gebouwd in een groene 'setting'. In de oksel van de Distelvlinderlaan en de Koolwitjelaan is tevens een groenplek ingericht als verblijfplaats voor schapen.

Daarnaast liggen er binnen de woongebieden plantsoenen en parken, bijvoorbeeld aan de De Bontstraat in de wijk De Vloed. Op een aantal plaatsen zijn deze plantsoenen ingericht als speelplaats. Andere groenplekken in de wijken hebben een functie als 'kijk-groen' en spelen vooral een rol bij de algehele beleving van de wijk.

De belangrijkste groenstructuren bevinden zich buiten de bebouwde kom. Het bosgebied dat wordt ingesloten door de Boslaan en de woonbebouwing van 't Zand heeft een recreatieve functie. Dit bosgebied wordt vooral gebruikt door wandelaars. In dit bosgebied is tevens een hondenrenbaan aanwezig.

De open groene zone aan de zuidzijde van 't Zand heeft een andere functie. Dit deel is vooral in gebruik als uitloophet gebied van de verschillende wijken. De recreatieve functie is ook hier overheersend. Tegelijkertijd mag de 'natuur'-functie niet worden vergeten.

Ook het beekdal van de Dommel (Dommeldal) is een belangrijk groenelement ten oosten van Son.

2.5.6 Speelvoorzieningen

In Son Zuid zijn verschillende delen van het openbaar gebied ingericht als speelplek. Derhalve is een speelplek in de Vloed gesitueerd, in de groenzone, die wordt ingesloten door het Wilhelminakanaal en de Begoniastraat. De plek is ingericht als voetbalveld met daarnaast speeltoestellen.

Een tweede speelvoorziening is gesitueerd in de uitbreidingswijk 't Zand. In het gebied dat wordt ingesloten door de Distelvlinderlaan, de Vuurvlinderlaan en de Zandstraat, is een ruime groenzone gedeeltelijk in gebruik als speelvoorziening, bestaande uit diverse speeltoestellen.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

Nationale stedelijke netwerken

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis.

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied.

De gemeente Son en Breugel ligt in het stedelijke netwerk Brabantstad. Brabantstad is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestaties het tweede nationale stedelijke netwerk van Nederland. De economie van Brabantstad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld. Karakteristiek voor Brabantstad is verder de verwevenheid van de steden met de groene ruimte.

Om de positie van Brabantstad (en de Brainport Eindhoven) te behouden en te versterken is het van belang voldoende mogelijkheden te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Zuidoost-Brabant en de A2-zone vormen het oostelijk deel van Brabantstad. Dit economische kerngebied is een belangrijk onderdeel van de toptechnologie regio Zuidoost-Nederland. Na de Randstad is de regio Zuidoost-Brabant daarmee de meest internationaal georiënteerde regio van Nederland.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

3.2.2 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (Regionaal Structuurplan regio Eindhoven)

Op 7 december 2004 is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het 'Regionaal Structuurplan regio Eindhoven' (RSP) vastgesteld. Het RSP vormt niet alleen een regionaal afsprakenkader over de ruimtelijke ordening van Zuidoost-Brabant, het vormt als Uitwerkingsplan van het Streekplan tevens provinciaal beleid. Hiertoe is het RSP op 8 maart 2005 door GS goedgekeurd.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Vanaf dat moment heeft de provincie haar Streekplan vervangen door de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. Tegelijkertijd is de formele taakstelling van het SRE op het gebied van de ruimtelijke ordening komen te vervallen. Dat betekent dat het RSP niet meer functioneert. Daar binnen de regio in het kader van de volkshuisvesting bindende afspraken zijn gemaakt waarvoor het RSP relevant is, is onderstaande de essentie van het RSP toch verwoord.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. Direct tegen Eindhoven aan ligt een aantal grote kernen. Deze kernen maken deel uit van de stedelijke regio, maar worden nog steeds gekenmerkt door hun groene karakter. Het geringe verschil tussen stad en platteland, de sterke verweving van verstedelijking en groene functies, is kenmerkend voor dit deel van de regio. De gemeente Son en Breugel valt binnen dit deel van de stedelijke regio.

In het RSP is een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor dit project relevant:

- verstedelijking in de stedelijke regio;
- intensief en zuinig ruimtegebruik;
- werken aan doelgroepen.

In het RSP is een kwantitatief bouwprogramma (woningbouw en bedrijventerrein) opgesteld en is beleid geformuleerd om de kwaliteit te waarborgen. De woningbehoefte is opgesteld aan de hand van de 'Notitie woningbouwcijfers 2005-2010'. Voor de periode 2010-2020 is de meest actuele provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' gebruikt.

Als gemeenten meer willen bouwen dan kan dat alleen op basis van een goed gefundeerd volkshuisvestingsplan of woonvisie.

Daarnaast gelden enkele richtlijnen ten aanzien van waar deze woningen gebouwd kunnen worden:

- 50% moet in de bebouwde kom gebouwd worden;
- onder bepaalde voorwaarden mag buiten de bebouwde kom worden uitgebreid.

In de stedelijke regio hebben de randgemeenten van Eindhoven in het kader van het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten Eindhoven (BOR) een bestuurlijk akkoord gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het te bouwen aantal sociale en vrijesectorwoningen.

Een en ander teneinde de sociale scheefheid tussen Eindhoven en de randgemeenten op te heffen en om ruimte te vinden voor de grote behoefte aan groenstedelijke woonmilieus. Daarnaast werken de grote steden aan de ontwikkeling van een hoogstedelijk woonmilieu in de binnensteden. Beide woonmilieus zijn noodzakelijk om hooggekwalificeerd personeel te binden aan de regio.

Binnen de regio gelden daarnaast prijsgrenzen ten aanzien van sociale en vrije sector woningen. Deze prijzen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld.

De totale bouwtaak voor de gemeente Son en Breugel is af te leiden uit onderstaande tabel.

Woningbouw	Bouwtaak 2005-2010	Bouwtaak 2010-2015	Bouwtaak 2015-2030	Totaal 2005-2030	Inbreidings Capaciteit	Uitbreidings Capaciteit
Best	1250	2180	2380	5810	1250	4570
Eindhoven	5350	2400	3000	10750	9000	1000
Geldrop- Mierlo	1130	650	1750	3530	1350	2250
Nuenen	620	610	1960	3190	930	2015
Son en Breugel	530	220	2920	3670	435	3225
Veldhoven	1680	1360	2570	5610	2060	3550
Waalre	480	430	810	1720	900	950
Valkenswaard	550	551	308	1409	1300	300
Laarbeek	75	0	0	75	75	0
Totaal	11665	7850	15390	35764*	17300	17860
Helmond	3000	2320	6520	11840*	3000	3500

*Bouwtaak 2005-2030 is exclusief Vinex afspraken en vervangende nieuwbouw

Bouwtaak voor de verschillende gemeenten in de Regio Eindhoven

(Bron: Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant)

DRS

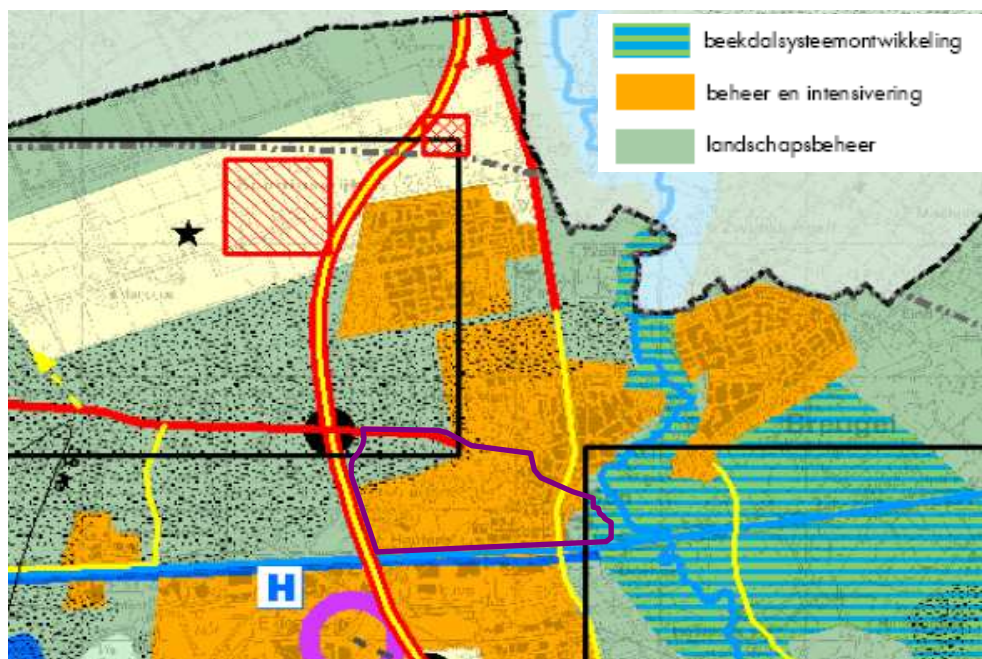
De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het RSP beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest.

Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.

Voor de gemeente Son en Breugel staat concreet het volgende gemeld in het RSP.

'Het gebied Sonniuswijk wordt aangegeven als transformatiegebied voor verstedelijking. Hierbinnen is een woningbouwlocatie aangeduid. Het gebied ten noorden van het transformatiegebied en buiten de stedelijke regio gelegen blijft aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. Mocht bij de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van gemeente en regionale en provinciale besluitvorming een alternatieve locatie worden gevonden, dan zal deze worden verwerkt in het RSP. Intergemeentelijke afstemming (ook met de gemeente Sint-Oedenrode) is daarbij het uitgangspunt. Het gebied Sonniuswijk kan wanneer het niet als zoekgebied voor verstedelijking noodzakelijk is, alsnog worden aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied.'

Dit gebied valt echter niet in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voor het plangebied zijn geen concrete richtlijnen opgesteld.



Uitsnede uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld met aanduiding van het plangebied (in paars omlijnd)

Het gebied Son Zuid heeft op het Duurzame Structuurbeeld meerdere aanduidingen. Een deel van de locatie bestaat uit stedelijk gebied (met de aanduiding 'beheer en intensivering') een ander deel behoort tot het landelijk gebied (met de aanduiding 'landschapsbeheer').

Het bestaand stedelijk gebied van Son en Breugel vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag.

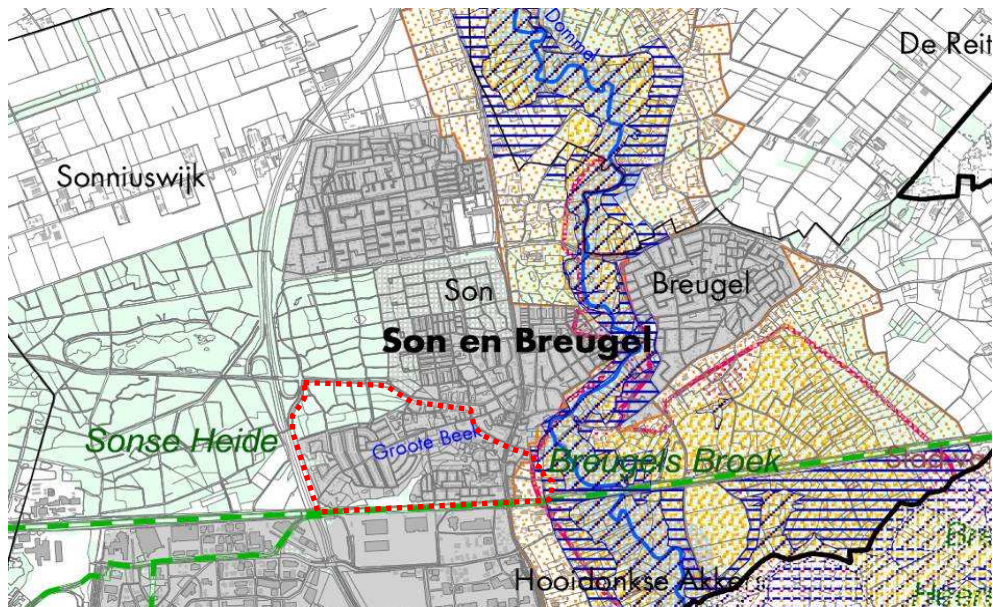
Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

In het gebied, met de aanduiding landschapsbeheer, is het beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.

3.2.3 Reconstructieplan Meierij

Het reconstructieplan De Meierij is, na vaststelling door de provincie en goedkeuring door het rijk, in 2005 in werking getreden. Onderdelen van een reconstructieplan zijn met toepassing van artikel 27 van de Reconstructiewet aangewezen voor (directe) planologische doorwerking.

Het reconstructieplan streeft er naar de problemen in het landelijke gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken. Een belangrijk onderwerp daarbij is de zonering van de conflicterende functies intensieve veehouderij en natuur, landschap, recreatie en wonen. De integrale zonering geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen in extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. Verder zijn er richtlijnen opgenomen voor het aangeven van duurzame locaties intensieve veehouderij. Ook de begrenzings van natte natuurplekjes en bijbehorende beschermingszones, inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden, beekherstelgebieden en de RNLE's zijn opgenomen in het reconstructieplan.



Legenda

Natuur - Ecologische hoofdstructuur (EHS) - Ecologische verbindingzone (EVZ) - Zoekgebied REV - Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) - landschapontwikkelingszone/landschapsecologische zone (LEZ) - Zoeklocatie nieuw bos/natuur (nvt) Water - Rivierverruiming - Zoekgebied rivierverruiming (nvt)	Waterberging (planologische doorwerking) - Bestaand inundatiegebied (planologische doorwerking) - In te richten waterbergingsgebied (planologische doorwerking) - Voorlopig reserveringsgebied 2050, 2016 Waterdoelen - Natte natuurplek (planologische doorwerking) - Beschermingszone natte natuurplek (planologische doorwerking) - Zoekgebied wijst (nvt) Beekherstel - Te herstellen beek - Ruimte voor beek- en kreekherstel - Concreet begrensd beekherstelgebied (planologische doorwerking)	Topografie & Toponiemen - Stedelijk gebied - Bebouwing - Provinciegrens - Gemeentegrens - Grens reconstructiegebied Best Aarle - Kern - Belangrijke weg - Water - Natuur - Gebied/overig
---	--	--

Uitsnede Reconstructieplan Meierij: omgevingskwaliteit

In het reconstructieplan heeft het plangebied meerdere aanduidingen. Het overgrote deel van het plangebied is stedelijk gebied, het noordwesten van het plangebied behoort tot de ecologische hoofdstructuur en in het zuidoosten ligt de beschermingszone natte natuurparel. In het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur is het beleid gericht op het behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. De beschermingszone natte natuurparel dient te voorkomen dat de natte natuurparels verder verdrogen.

In het uiterste oosten van het plangebied ligt de landschapsontwikkelingszone rond het Dommeldal. De zone is een groene bufferzone tussen Son en Breugel in de stedelijke regio Eindhoven – Helmond. De zone bestaat uit een combinatie van gebieden voor de grondgebonden landbouw, de natuur en de recreatie, en heeft een verbindende functie voor aangrenzende landelijke regio's, zowel in landschappelijke als in ecologisch opzicht.

3.2.4 Waterbeleid

In paragraaf 5.2 zijn zowel het Waterbeheersplan II als de Kadernota Stedelijk Water aangehaald en kort samengevat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Son en Breugel

De toekomstvisie (raadsbesluit 30 juni 2005) geeft de keuzemomenten en richting aan voor ontwikkelingsmogelijkheden voor Son en Breugel. De toekomstvisie is in fasen opgesteld. Aan de hand van zes vitaliteitssporen worden kansen en bedreigingen benoemd, die in de vervolgfase zijn uitgewerkt in de volgende onderwerpen.

Sociale samenhang en voorzieningen

Er is onbalans in de leeftijdsopbouw van de plaatselijke bevolking. Het percentage van bewoners van 50 jaar en ouder is relatief hoog en zal nog stijgen. De voorspelling voor 2030 is een ideale mix van de leeftijdsopbouw. Kansen worden gezien in de regionale bouwopgave en de daarmee samenhangende groei, waarbij vooral gericht wordt op jongeren en jonge gezinnen.

Het voorzieningenniveau dient hierop te worden afgestemd. Ontmoetingen staan hierbij centraal (op pleinen, bij maatschappelijke voorzieningen, verenigingsleven en dergelijke). Inbreiding ten behoeve van deze kansen mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter van Son en Breugel.

Economie

In Son en Breugel zijn verschillende economische dragers, waaronder bedrijventerrein Ekkersrijt, de combinatie van wonen en werken, het centrum, horeca, toerisme en recreatie, de agrarische sector en de zorgsector. Ontwikkelingen in deze sector wordt vooral ingezet op de bestaande kwaliteiten en eigen identiteit van de voorzieningen in Son en Breugel.

Son en Breugel heeft een vitaal landelijk gebied. Kansen worden gezien in een 'verbrede' landbouw. Mogelijkheden voor ontwikkeling van landbouw met recreatie en natuur zijn hierbij van belang.

Natuur

Natuur en landschap vormen belangrijke, fysiek zichtbare elementen die de identiteit van Son en Breugel mede bepalen. Het draagt zorg voor onderscheid met omliggende gemeenten en bepaalt in belangrijke mate de aantrekkingskracht. Bij toekomstige ontwikkelingen spelen behoud, kwalitatieve verbetering en ontwikkeling een grote rol teneinde de eigen identiteit en bestaande kwaliteiten te behouden. Inbreiding vindt dan ook alleen plaats op locaties waar dat mogelijk is.

Verkeer

Ondanks mogelijke groei van Son en Breugel mag de infrastructuur hieronder niet leiden. Maatregelen dienen hierom genomen te worden. Het gaat om de interne en externe bereikbaarheid over water, over de weg, openbaar vervoer, parkeren en langzaam verkeer.

Ruimtelijke ontwikkelingen

In het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten Eindhoven (BOR-overleg) zijn afspraken gemaakt dat Son en Breugel ruimtelijke capaciteit kan overnemen van de stadsregio Eindhoven. Dit houdt in dat het woningbouwprogramma wordt uitgebreid. Deze 'druk' mag niet ten koste gaan van de natuurlijke kwaliteiten en de bereikbaarheid. Het houdt in dat de voorgaande thema's evenredig meegroeien, zodat een samenhangend geheel ontstaat. De uitleglocatie Sonniuspark is als volgende woningbouwlocatie in ontwikkeling genomen.

3.3.2 Groenbeleidsplan 2004

De gemeente Son en Breugel is een groene gemeente en wil zich dan ook als zodanig profileren. Het uiterlijk van de gemeente wordt sterk bepaald door een ligging in een groene omgeving. Om het groene karakter te behouden en op sommige plaatsen te versterken, is een gestructureerd beheer en onderhoud van de openbare groenvoorzieningen onontbeerlijk.

Dit groenbeleidsplan uit 2004 bevat een langetermijnplanning waarin de gewenste kwaliteit van de groenvoorzieningen zijn vastgelegd.

3.3.3 Milieubeleidsplan

Dit milieubeleidsplan beschrijft hoe in de gemeente Son en Breugel in de periode 2006-2009 zal worden omgegaan met het milieu. Het milieubeleid sluit voor een deel aan op het beleid dat met de milieuprogramma's van de voorafgaande jaren in gang is gezet. Op de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het bestaand beleid, wordt hierna kort ingegaan.

- Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan en het indienen van een bouwaanvraag wordt structureel getoetst of relevant onderzoeken (bijvoorbeeld een bodemonderzoek, onderzoek naar luchtkwaliteit en een akoestisch onderzoek) noodzakelijk zijn. Bij bestemmingsplannen is daarbij ook de Watertoets van belang.
- Knelpuntsituaties ten aanzien van lpg-tankstations worden geïnterviewd en gesaneerd.
- De geluidzone rond bedrijventerreinen (Ekkersrijt) wordt bewaakt, door bij veranderingen en uitbreidingen een zonetoets uit te voeren.

3.3.4 Nota inbreidingslocaties Son en Breugel

In de raadsvergadering van 30 juni 2005 heeft de gemeenteraad ingestemd met de opzet en inhoud van de 'Integrale toekomstvisie Son en Breugel 2005-2030', als uit te werken agenda voor de toekomst. De gemeenteraad heeft hierbij aangegeven dat het locatieonderzoek naar mogelijke woningbouwlocaties op korte termijn ter hand moet worden genomen. Het doel van het locatieonderzoek is de mogelijkheden van diverse locaties binnen Son en Breugel ten behoeve van woningbouw inzichtelijk te maken. Het locatieonderzoek zal de gemeente een kader bieden waarbinnen de verdere woningbouwontwikkeling zich kan afspelen.

In de 'Notitie inbreidingslocaties Son en Breugel; inventarisatie, beschrijving van mogelijke inbreidingslocaties' (2007) is een dergelijk locatieonderzoek gedaan. Op grond van dit onderzoek is een lijst van inbreidingslocaties samengesteld waarbij de ontwikkeling van met name woningbouw aan de orde is. De lijst is een momentopname per 31 augustus 2007.

Naast inbreidingslocaties zijn ook de uitbreidingslocaties buiten de kernen van Son en Breugel meegenomen.

In totaal zijn er binnen Son en Breugel 28 locaties die voor inbreiding in aanmerking komen.

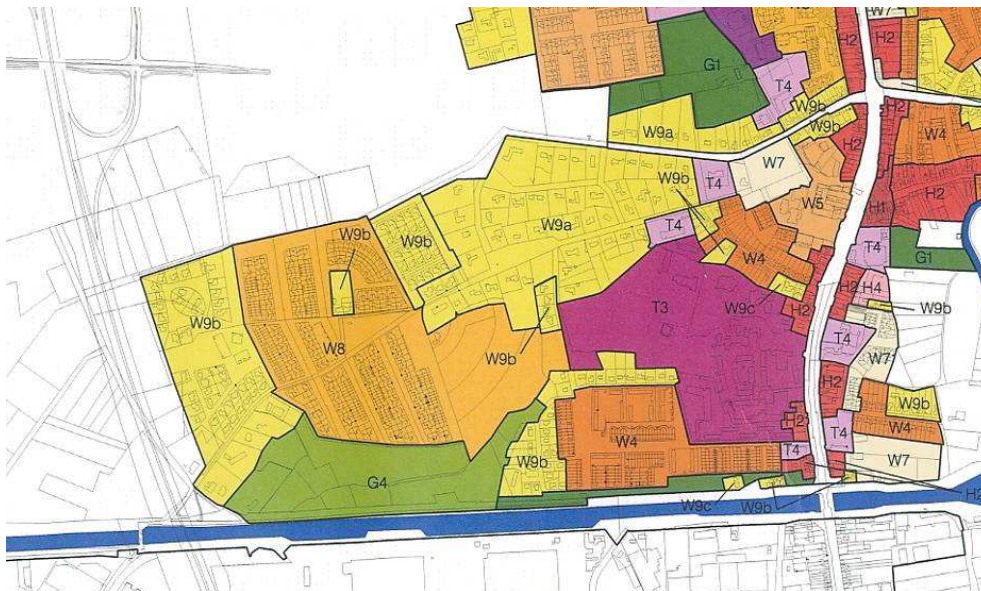
3.3.5 Welstandsnota

De welstandsnota voor de gemeente Son en Breugel is vastgesteld op 27 mei 2004. Deze welstandsnota kent verschillende deeluitwerkingen. Voor Son Zuid is hierbij de gebiedsuitwerking Son en Breugel leidend.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de kern.

In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen voor de verschillende deelgebieden die in Son en Breugel voorkomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormen hierbij het uitgangspunt. Het centrum en uitbreiding 't Zand hebben welstandsniveau 1. De overige delen van Son Zuid vallen onder welstandsniveau 2.

Met het bestemmingsplan en de welstandsnota worden de stedenbouwkundige opzet en de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningsplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota getoetst te worden.



Uitsnede uit de bebouwingstypenkaart van de welstandsnota

Binnen Son Zuid komen de volgende bebouwingstypen voor:

- | | |
|------|---|
| H2: | Historisch bebouwingslint |
| W4: | Traditionele strokenbebouwing |
| W5: | Geïndustrialiseerde woonbebouwing |
| W7: | Thematische inbreiding |
| W8: | Thematische uitbreiding |
| W9a: | Individuele woonbebouwing, wonen in het bos |
| W9b: | Individuele woonbebouwing, wonen in samenhang |
| W9c: | Individuele woonbebouwing, wonen zonder samenhang |
| G1: | park, groengebied of sportcomplex |
| G4: | Natuurgebied |
| T3: | Instituut |
| T4: | Op zichzelf staande bebouwing. |

3.3.6 Verkeerscirculatieplan

De gemeente Son en Breugel zag zich in 1996 met het tracébesluit A50 gesteld voor een ingrijpende verandering in de verkeersstructuur. Daarom is in 1996 het verkeerscirculatieplan Son en Breugel (VCP) opgesteld (rapportage d.d. februari 1996). Op 4 september 1995 heeft de commissie verkeer de doelstellingen en beleidsuitgangspunten voor het VCP vastgesteld. De hoofddoelstelling van dit VCP luidt:

Het verkeer in de gemeente zo veilig, efficiënt en milieuvriendelijk mogelijk afwikkelen op de daartoe bestemde infrastructuur.

Ten aanzien van bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en mobiliteit zijn subdoelstellingen opgesteld;

Bereikbaarheid: De bereikbaarheid van het centrum dient verbeterd te worden voor alle vervoerswijzen. De bereikbaarheid per auto heeft ten aanzien van de andere vervoerswijzen minder prioriteit. Er dient voorzien te worden in voldoende centrale parkeermogelijkheden, die 'winkelen' in het centrum aantrekkelijk maken.

Veiligheid: Een verbetering van de verkeersveiligheid conform het rijksbeleid. Dit betekent een reductie van het aantal verkeersslachtoffers van 25% tussen 1986 en 2000.

Leefbaarheid: Het aantal gehinderden zoveel mogelijk beperken. Daartoe dient voor een zo groot mogelijk aantal woningen de wettelijke grens voor geluidhinder en voor luchtkwaliteit niet te worden overschreden.

Mobiliteit: Verplaatsingen binnen de gemeente dienen zoveel mogelijk per fiets of te voet te geschieden. Voor interlokale verplaatsingen dient het openbaar vervoer te worden gestimuleerd.

3.3.7 Duurzaam Veilig Son en Breugel

Door de aanleg van de nieuwe A50 als autosnelweg aan de westzijde van Son, heeft de huidige traverse zijn doorgaande verkeersfunctie verloren. In 1996 is reeds het verkeerscirculatieplan (VCP) opgesteld, waarin de vraag:

- Hoe in de toekomst met de nieuwe verkeerstructuur om te gaan – gedeeltelijk is beantwoord. Deze notitie geeft in het verlengde van het VCP invulling aan het begrip duurzaam veilig.

In een duurzaam veilig verkeerssysteem heeft het begrip duurzaam veilig een dubbele betekenis:

- allereerst verwijst het begrip duurzaam naar een verkeerssysteem dat veilig is;
- verder wordt prioriteit toegekend aan vervoerswijzen die ons leefmilieu het minste belasten. Hierbij zal de fietser een centrale plaats moeten nemen.

Uitgangspunt is het realiseren van zo groot mogelijke verblijfsgebieden met volledige prioriteit voor de verblijfsfunctie. Gezien de omvang van de verkeersstromen op de oost-westrelatie krijgt één weg een verkeersfunctie. Hierbij is gekozen voor de route Planetenlaan – Gentiaanlaan.

De volgende wegen hebben een verkeersfunctie gekregen:

- Lieshoutseweg*;
- Planetenlaan;
- Gentiaanlaan;
- Rooijseweg;
- Bestseweg;
- Eindhovenseweg;
- Ekkersrijt 2000/2006;
- Hooijdonk*.

In de notitie wordt voorgesteld toe te groeien naar een situatie waarin het gehele bebouwde gebied van Son en Breugel als 30 km/uur-gebied wordt aangemerkt.

**De visie ten aanzien van de Lieshoutseweg en Hooijdonk is inmiddels in samenspraak met buurgemeente Nuenen aangepast. Hierdoor hebben genoemde wegen niet langer een primaire verkeersfunctie en zijn ze ingericht als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een bijbehorend 60 km/uur-regime.*

3.3.8 Beleid dakopbouwen in de Vloed 2007

Op 25 september 2007 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel het 'Beleid dakopbouwen in de Vloed 2007' vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan 'Herziening de Vloed' biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van een dakopbouw. De gemeente Son en Breugel heeft derhalve een regeling opgesteld, waardoor vrijstelling kan worden verleend voor een dakopbouw. Voor de plaatsing van een dakopbouw zijn voorwaarden vastgesteld met betrekking tot de situering, maatvoering en vormgeving. Deze regeling is vertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

3.3.9 Beleid inzake overkapping (carports) 2003

Op 4 november 2003 heeft het college besloten in te stemmen met het beleid inzake overkappingen (carports). Het beleid is opgesteld omdat na het van kracht worden van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken een carport voor of naast de woning in veel gevallen niet meer vergunningsvrij is. Het beleid zet in op rechtsgelijkheid en stelt dat het in bepaalde gevallen is toegestaan een dubbele carport te realiseren. Deze regeling is vertaald in het onderhavige bestemmingsplan door het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid.

4 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, die de basis vormen voor het voorliggende bestemmingsplan 'Son Zuid'. De uitgangspunten en randvoorwaarden komen voort uit de ruimtelijke en functionele visie en het beleid. Een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals verkeersveiligheid en volkshuisvesting, kan niet worden vertaald in het bestemmingsplan. Hiervoor worden andere beleidsinstrumenten gehanteerd. Deze zijn dan ook niet overgenomen in dit plan. Het andere deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten kan wel rechtstreeks worden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Deze zijn hieronder opgesomd en aangevuld met de manier waarop deze worden geregeld in het bestemmingsplan.

4.1 Planuitgangspunten volgens uit de ruimtelijke en functionele visie

Uit de ruimtelijke en functionele visie volgen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan:

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het onderscheid tussen de variatie in bebouwing aan de oude straten en de woonbuurten.

Zoveel als mogelijk zijn de bestaande karakteristieken zoals rooilijnen, bouwhoogten, maatvoering van bebouwing en dergelijk vastgelegd in het bestemmingsplan.

Voor de nieuwbouw van appartementen aan het Wilhelminakanaal, in het oosten van het plangebied, is door de gemeente Son en Breugel reeds vrijstelling verleend. De nieuwbouw is derhalve als bestaande situatie opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Menging van verschillende functies aan de Nieuwstraat behouden.

De bebouwing en de daarbij behorende gronden aan de Nieuwstraat zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Behoud van aanwezige horecavoorzieningen, detailhandelsvoorzieningen en kantoren.

De bestaande horeca, kantoor, detailhandel en bedrijven zijn in het plan positief bestemd. De wijze waarop dit geregeld is kan per vestiging verschillen. Afhankelijk van de feitelijk en vigerende situatie is gekozen voor een specifieke bestemming of een specifieke aanduidingen binnen een bestemming. Uitgangspunt hierbij is dat de functies niet worden beperkt.

Behoud van de bestaande maatschappelijke voorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende situatie.

Voor de nieuwbouw van een zorgcentrum op de locatie van het bejaardenhuis De Vloed is door de gemeente Son en Breugel vrijstelling verleend. Het plan waarvoor vrijstelling is verleend, is als bestaande situatie opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De huidige bedrijven die niet passen binnen de definitie aan huis verbonden bedrijvigheid zijn positief bestemd. Benadrukken van de woonfunctie van de verschillende woonbuurten.

De woonwijken met een nagenoeg uitsluitende woonfunctie zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' en 'Wonen – Boswonen'. Bij deze woonbestemmingen zijn uitsluitend beroepsmatige activiteiten aan huis als ondergeschikte functie toegestaan. In het plan komen, met uitzondering van het bedrijf aan de Nieuwstraat, geen andere bedrijven voor.

Overall toestaan van aan huis verbonden beroepen/bedrijven, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank en dergelijke).

Gekoppeld aan de woonfunctie zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zoals ambachtelijke bedrijven, die geen afbreuk doen aan de woonfunctie mogelijk. Afhankelijk van de grootte van de percelen wordt een variatie in de toegestane omvang voorgestaan. Wonen dient altijd duidelijk de hoofdfunctie te blijven.

In het plangebied is in overwegende mate de woonfunctie aanwezig. Deze functie is opgesplitst in de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen – Boswonen'. In deze bestemmingen zijn de woonwijken met een nagenoeg uitsluitende woonfunctie opgenomen. Binnen deze bestemmingen zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte functie toegestaan. Binnen de woonbestemmingen zijn geen kapsalons toegestaan.

Versterking van de groenstructuur door handhaven van grote groenplekken en versterken van groene verbindingen.

De bestaande groenelementen zijn positief en beschermd bestemd. Groenstructuren zijn in dit bestemmingsplan ondergebracht in de bestemmingen 'Bos', 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen – Boswonen'. Het bestaande bos en bebossing binnen het plangebied is hoofdzakelijk opgenomen binnen de bestemming 'Bos'. Daarbij zijn in dit bestemmingsplan woningen aanwezig in een bosrijke omgeving. Hiervoor is de bestemming 'Wonen - Boswonen' opgenomen. Voor beide bestemmingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Met het aanlegvergunningstelsel wordt gestreefd naar het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Beeldbepalende groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Kleinschalige groenvoorzieningen, veelal deeluitmakend van wegprofielen, zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Binnen de verkeersbestemming is behoud en versterking van de groenstructuur mogelijk.

Handhaven van het groene karakter door het behoud van voor- en zijtuinen.

Omdat in de meeste woonbuurten het groene karakter wordt bepaald door de (voor)tuinen zijn de afmetingen van voortuinen en tuinen op hoeken van wegen zoveel mogelijk behouden. Binnen dit bestemmingsplan zijn voor- en zijtuinen bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming mag geen bebouwing worden opgericht, behoudens op plaatsen waar reeds een bijgebouw aanwezig is. Op deze locaties zijn de bijgebouwen specifiek aangeduid.

Om vooraf duidelijkheid te scheppen over hoe om te gaan met hoeksituaties zijn uitgangspunten geformuleerd. In beginsel wordt bij hoeksituaties een Tuinbestemming neergelegd, tenzij:

- 1 geen of zeer weinig 'overburen' uitkijken op het zijperceel;
- 2 het zijperceel grenst aan een brede openbare groenvoorzieningen of een minder belangrijke weg;
- 3 er geen verstoring plaatsvindt van de rooilijn van de bebouwing gelegen aan de weg welke grenst aan het zijperceel ('om de hoek').

Behoud van de functie van groenplekken als speelplek.

Bestaande speelvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Nieuwe speelvoorzieningen kunnen eveneens worden aangelegd binnen deze bestemming.

4.2 Planuitgangspunten volgens het beleid

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het voor het plangebied 'Son Zuid' geldende beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Uit het beleid kunnen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden, die relevant zijn voor het bestemmingsplan, worden geformuleerd.

Bebouwing

Het provinciaal beleid is erop gericht om binnen de stedelijke regio's, waartoe Son en Breugel behoort, mogelijkheden te benutten voor verdere verstedelijking. Daarbij is het streven om via zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding en herstructurering aan deze taakstelling te voldoen.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen.

De dakopbouwenregeling, zoals opgenomen in het 'Beleid dakopbouwen in de Vloed 2007' is in voorliggend bestemmingsplan doorvertaald. Op de verbeelding en in de bestemmingsregels voor de bestemming 'Wonen' is een specifieke regeling voor dakopbouwen opgenomen. Hierbij zijn de voorwaarden vanuit het beleidsstuk in acht genomen.

Het 'Beleid inzake overkappingen (carports) 2003' is tevens in voorliggend bestemmingsplan doorvertaald. In de bestemmingsregels is opgenomen dat onder een aantal voorwaarden een dubbele carport opgericht mag worden op een afstand van niet minder dan 1 m tot de voorgevel. Eén van de voorwaarden is dat een dubbele carport vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar dient te zijn. Conform het 'Beleid inzake overkappingen (carports) 2003' is dit het geval als de woning in één van de volgende woongebieden van de kaart uitwerking bebouwingstypen van de Welstandsnota liggen:

- W4 Traditionele woonwijk;
- W 5 het Nieuwe Bouwen;
- W6 Forumbeweging;
- W7 Thematische inbreiding;
- W8 Thematische uitbreiding.

In Son Zuid komen de bebouwingstypen W4, W5 en W7 voor (zie afbeelding paragraaf 3.3.5)

Natuur

Voor het noordelijk deel van het plangebied en voor de zone ten noorden van het Wilhelminakanaal, de bosgebieden, is het provinciaal beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm van toepassing. Daarbij behoort dit gebied tot de ecologische hoofdstructuur.

Het gemeentelijk beleid richt zich ook op het behoud van het landschappelijke en natuurlijke karakter. Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor de aanwezige natuur binnen het plangebied wordt behouden en waar nodig kan worden versterkt.

5 (Milieu)planologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de (milieu)planologische aspecten weergegeven, voor zover noodzakelijk en van belang voor het voorliggend bestemmingsplan.

5.1 Milieu

5.1.1 Algemeen

Zoals reeds is aangegeven in de inleiding zijn uitsluitend ontwikkelingen opgenomen, waarvoor reeds vrijstelling en/of vergunning is verleend. Andere ontwikkelingen zijn niet opgenomen. De onderzoeken naar milieuaspecten zoals bodemkwaliteit, akoestiek, flora en fauna en luchtkwaliteit zijn, indien noodzakelijk voor deze ontwikkelingen, reeds verricht.

5.1.2 Externe veiligheid

Bij het nemen van een planologische beslissing moet ook rekening worden gehouden met de aspecten van externe veiligheid. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de zaken waarop het Besluit externe veiligheid milieubeheer van toepassing is en de overige niet wettelijke zaken.

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Ekkersrijt. Voor dit bedrijventerrein is onderzoek verricht naar bedrijven, hoogspanningslijnen, ondergrondse buisleidingen en transport van gevaarlijke stoffen. Voor geen van de bedrijfsactiviteiten reikt de normstellende contour 10-6/jaar (plaatsgebonden risico; PR) tot buiten de inrichting. Het PR is daarom nergens limiterend.

Het bedrijf Van den Anker (Ekkersrijt 7604) kent een grote LC01-contour (grens dodelijke slachtoffers). Deze contour overschaduwet het gehele bedrijventerrein Ekkersrijt en grote gebieden daar buiten, waaronder het plangebied Son Zuid. Als gevolg dient bij de realisering van kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten is een dergelijke aanpak niet verplicht, maar aan te bevelen. Binnen het bestemmingsplangebied 'Son Zuid' worden geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd, waardoor geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

De hoogspanningslijnen, ondergrondse buisleidingen, het transport gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en lucht) op het bedrijventerrein Ekkersrijt en in de omgeving van het plangebied hebben geen invloed op het plangebied.

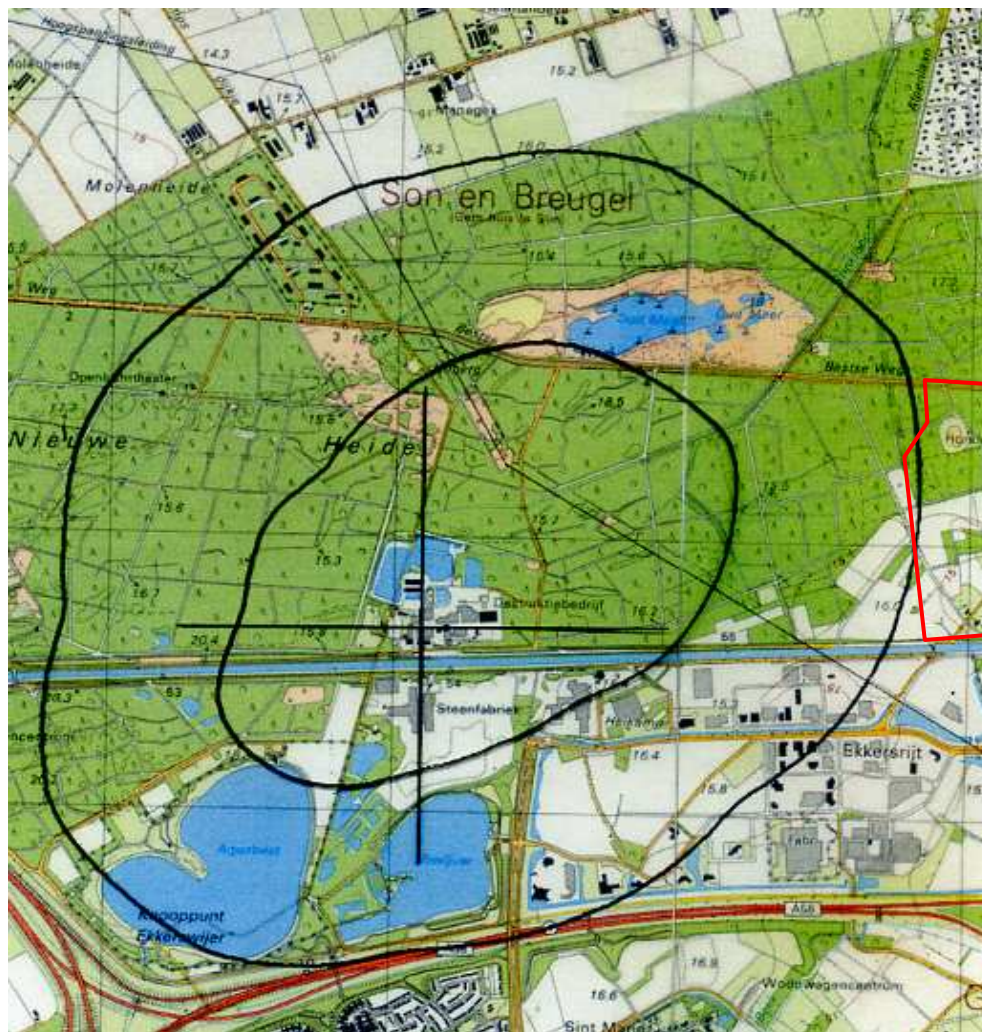
Voor de aspecten van externe veiligheid kan erop worden gewezen dat ten aanzien van risicovolle activiteiten zoals onder andere het transport van gevaarlijke stoffen per as, spoor of schip of de buisleidingen in en in de omgeving van het plangebied er geen veranderingen zijn ten aanzien van de ligging van de routes.

Ook niet ten aanzien van de verandering van bestemmingen in een bestemming die de vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen mogelijk maakt.

5.1.3 Geurhinder

Ten zuidwesten van het bestemmingsplangebied 'Son Zuid' is het bedrijf Rendac gevestigd. Op de onderstaande afbeelding is de geurcontour van Rendac weergegeven en de ligging van (een deel van het plangebied Son Zuid) aangegeven. Uit deze afbeelding is af te leiden dat slechts een klein gedeelte van het plangebied 'Son Zuid' binnen de geurcontour van Rendac ligt. Op deze gronden is enkel bebossing aanwezig. Opgemerkt dient te worden dat de A50 niet in de topografische ondergrond is opgenomen, maar direct ten westen van het plangebied ligt.

Aangezien binnen de geurcontour geen geurgevoelige objecten aanwezig zijn en/of worden gevestigd, vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Geurcontour Rendac

5.1.4 Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen milieuaspecten die in het kader van dit bestemmingsplan dienen te worden onderzocht.

5.2 Water

5.2.1 Waterschapsbeleid

In het plangebied is het Waterschap De Dommel de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder van het oppervlaktewater.

5.2.2 Waterbeheersplan II

Het Waterbeheersplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II.

Voor het gehele beheersgebied van het Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie. De algemene milieukwaliteit vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een duurzame watervoorziening, het verbeteren van waterhuishoudkundige voorwaarden, verbetering van de waterkwaliteit, inrichting, het beheer en onderhoud van watergangen en het omgaan met water in bebouwd gebied.

5.2.3 Kadernota Stedelijk Water

De Kadernota Stedelijk Water geeft de visie weer van het waterschap waarin water in het stedelijke gebied als integraal onderdeel een bijdrage levert aan een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Om dit te kunnen realiseren, worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk, voldoende en schoon water, aan een schone waterbodem, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door onder andere het sluiten van een afvalwaterakkoord.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende principes:

- scheiden van huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater;
- doorlopen afwegingsstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.

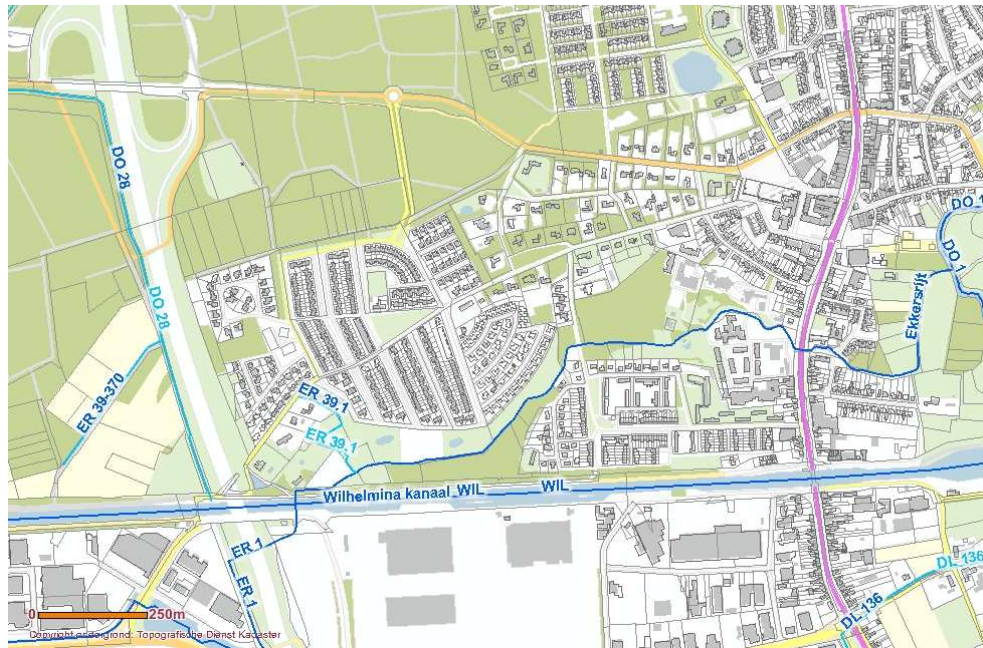
5.2.4 Natte natuurparels

Ten oosten van het plangebied ligt de natte natuurparel van het Dommeldal. Natte natuurparels zijn hydrologische gevoelige gebieden die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigen.

De begrenzing van de natte natuurparels bestaat uit een beschermingszone van 500 m rond de natte natuurparel, binnen deze beschermingszone (ook wel attentiezone genoemd) moeten alle ontwikkelingen die de (geo)hydrologische situatie aan de rand van de natte natuurparel verslechteren, worden gecompenseerd.

5.2.5 Situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een woonwijk in het groen die in het zuiden grenst aan het Wilhelminakanaal. De Groote Beek stroomt door het plangebied en mondt uit in de Dommel. Binnen het plangebied liggen keurbeschermingsgebieden en keurattentiegebieden (zie figuur). Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden of werken in of nabij de leggerwatergangen hebben mogelijk een vergunningsplicht.



Overzicht waterlopen in het plangebied

Mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen liggen in het bebouwde gebied. De ontwikkelingen dienen plaats te vinden conform het beleid van het waterschap. Zo dient gestreefd te worden naar het afkoppelen van hemelwater. Het waterschap wordt in een zo vroeg mogelijk stadium bij de plannen betrokken waarbij een duurzaam watersysteem kan worden ontwikkeld.

5.3 Archeologie

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.

In paragraaf 2.1.2 is het archeologisch beleid ten aanzien van het plangebied beschreven.

5.4 Contour industrielaai

Het ten zuiden van het plangebied gelegen bedrijventerrein Ekkersrijt is een gezoneerd industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder. In 1988 is de zonegrens door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De wet schrijft voor dat deze zone in een bestemmingsplan moet worden opgenomen. Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Ekkersrijt, waarbij ook de zonegrens voor het industrieterrein opnieuw wordt berekend. De definitieve ligging van de zone is nog niet bekend, zodat in het bestemmingsplan voor Son Zuid uitgegaan wordt van de ligging van de huidige contour.

6 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd.

Met betrekking tot de realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente Son en Breugel.

7 Het bestemmingsplan

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan en heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen in het plan mogelijk worden gemaakt.

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het actualiseringstraject voor alle bestemmingplannen in de gemeente Son en Breugel. Doel is dat de regels voor wat betreft systematiek en inhoud voor alle plannen zoveel mogelijk identiek zijn. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en de planregels. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt om wijkspecifieke elementen te waarborgen.

Bij het opstellen van het onderhavige 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 (SVBP 2008). De hiervoor genoemde wetgeving en de SVBP 2008 zijn doorvertaald naar het 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen Son en Breugel (februari 2008)'. Dit handboek heeft tot doel standaarden en afspraken vast te leggen ten aanzien van het opstellen van bestemmingsplannen in analoge (papieren) en digitale vorm. Deze gelden als werkafspraken voor de gemeente intern of voor externe opdrachtnemers. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt niet langer gesproken over voorschriften maar over planregels, vrijstellingen worden ontheffingen genoemd.

7.2 Opzet van de planregels

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

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.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. 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 ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

In paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden. Ook zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden. Ook is de maximale omvang van een ondergeschikte functie geregeld.
- Algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gegeven voor de aanduiding 'geluidszone – industrie'.
- Algemene ontheffingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen, er zijn algemene ontheffingen en een ontheffing ten behoeve van mantelzorg.
- Algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.
- Overige regels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Vervolgens wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

7.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bos

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing, een hondensportterrein ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van bos – hondensportterrein', groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een gebouw ten behoeve van het hondensportterrein. De bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Ten behoeve van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos en de bos-groeiplaats is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Detailhandel

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsdoeleinden, wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Groen

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

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

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

Horeca

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca categorie 1, uitsluitend op de begane grond, congresfunctie en zaalverhuur ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum', wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Kantoor

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling', school in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'school', een luchtbrug tussen gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – luchtbrug', tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, paden en wegen, inritten ten behoeve van ondergronds parkeren, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, inritten ten behoeve van parkeren, onoverdekte zwembaden, bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen, instandhouding en herstel van de waardevolle beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – waardevolle beplanting'', water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor het overige mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

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

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

Tuin – Boswonen

De voor Tuin - Boswonen aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming inritten ten behoeve van parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud, herstel en instandhouding van (het beeldbepalende karakter van) het bos en de bebossing.

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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Ten behoeve van het behoud, het herstel en instandhouding van (het beeldbepalende karakter van) het bos en de bebossing is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verkeer

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

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

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

Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, waterwegen, groenvoorzieningen en 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.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', bestaande horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca', wonen in woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden 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. Ook is een bevoegdheid tot ontheffing van de bouwregels opgenomen.

Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in de woning rechtstreeks toegestaan.

Binnen de bestemming zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf tot een maximum beroepsvloeroppervlak van 60 m².

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om de aanduiding 'woonwagendstandplaats' te verwijderen.

Wonen – Boswonen

De voor Wonen – Boswonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven, onoverdekte zwembaden, groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en behoud, herstel en instandhouding van (het beeldbepalend karakter) van het bos en de bebossing.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Ook is een bevoegdheid tot ontheffing van de bouwregels opgenomen.

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

Ten behoeve van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos en de bebossing is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waarde – Archeologie 1

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 10 m².

In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een sloopvergunningstelsel.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.

Waarde – Archeologie 2

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 100 m².

In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een sloopvergunningstelsel.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.

Waarde – Archeologie 3

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.

De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m².

In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een sloopvergunningstelsel.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.

Waarde – Archeologie 4

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 1.000 m².

In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een sloopvergunningstelsel.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.

8 Procedures

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd in de periode van 23 oktober 2008 tot en met 19 november 2008.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van het Waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant ontvangen. Daarnaast zijn in de genoemde periode 17 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid' samengevat. Deze notitie is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid' in de periode van 1 oktober tot en met 11 november 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn zes zienswijzen ingediend en ontvangen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid' voorgelegd aan een aantal organisaties. Naar aanleiding hiervan heeft Waterschap De Dommel een zienswijze ingediend.

De resultaten van de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening zijn in de Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Zuid' samengevat. In deze notitie, die als separate bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is in de notitie ook aangegeven welke ambtshalve wijzigingen de gemeente heeft doorgevoerd naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.