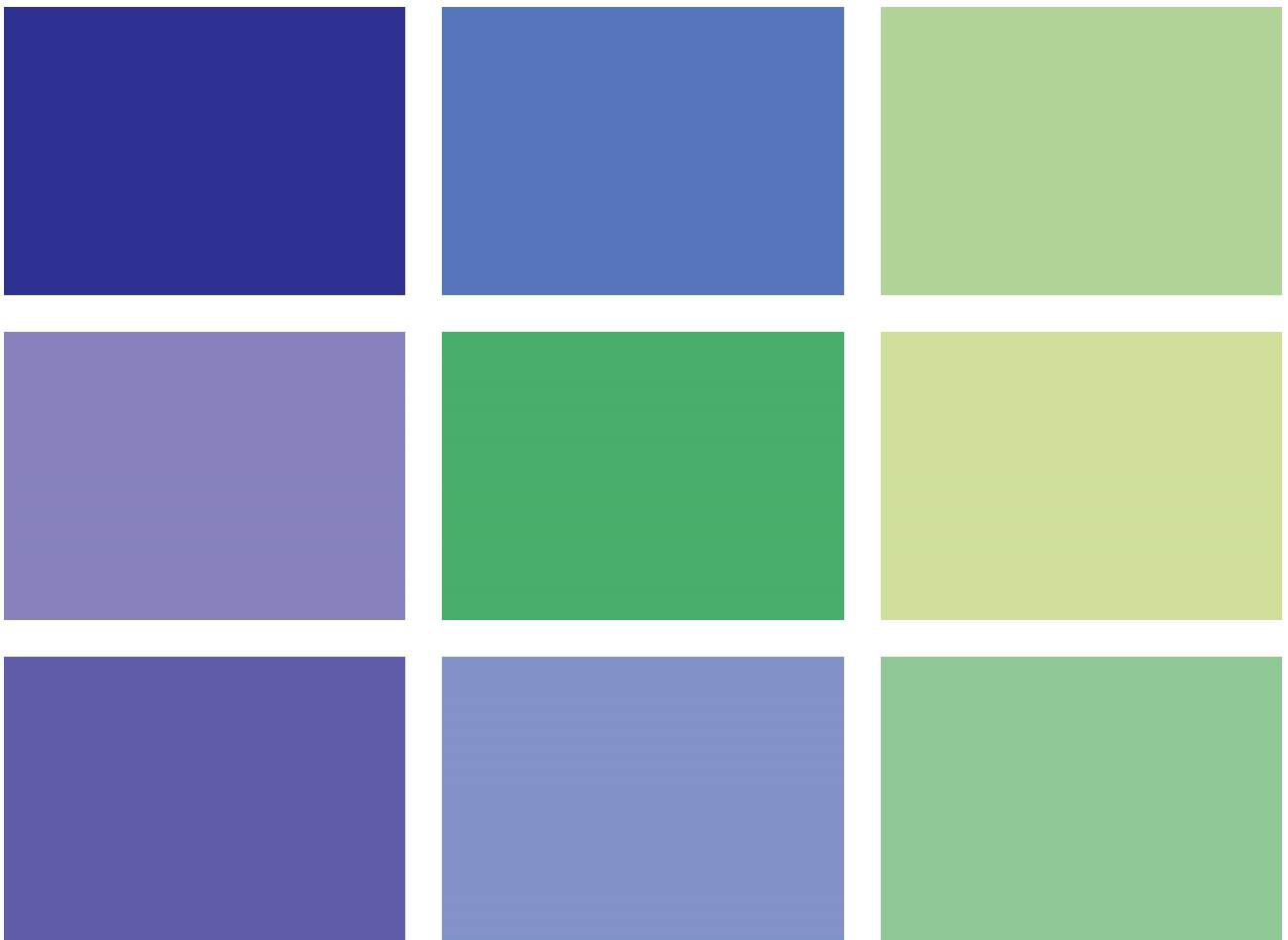


Ontwerpbestemmingsplan
Bebouwde kommen; herziening 2017

Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan

Bebouwde kommen; herziening 2017

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Juni 2017

Projectgegevens:

TOE01-0253555-01D

REG01-0253555-01E

TEK01-0253555-01D

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP150BEBOUWDEKOM-ON01

Datum vrijgave

Juni 2017

Opsteller(s)

CS Adv, RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Ontwikkelingen	4
2.2	Onvolkomenheden op verbeelding	5
2.3	Regels	9
3	Haalbaarheid	11
3.1	Beleidskader	11
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	11
3.3	Financiële uitvoerbaarheid	12
3.4	Procedures	12
Bijlage:		
-	Memo externe veiligheid	



Plangebied bestemmingsplan met aangepaste delen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft in 2010 en 2011 6 bestemmingsplannen vastgesteld voor de woongebieden in Son en Breugel. De bestemmingsplannen (Breugel, Gentiaan, Son Centrum, Son Midden, Son Zuid) betreffen de gronden ten noorden van het Wilhelminakanaal. Het bestemmingsplan Driehoek is gelegen ten zuiden van het Wilhelminakanaal. In de loop van de tijd is gebleken dat de bestemmingsplannen op (ondergeschikte) onderdelen nog aanpassingen behoeften.

De gewenste aanpassingen van de bestemmingsplannen beperken zich tot ondergeschikte onderdelen. Daarom is er voor gekozen geen integrale herziening te maken maar een parapluplan waarin de betreffende onderdelen zijn verwerkt in de nu vigerende bestemmingsplannen.

Op grond van onder andere de kruimelgevallenregeling zijn er daarnaast in het verleden relatief grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor de feitelijke situatie niet meer overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan zijn voor deze locaties passende juridische regelingen opgenomen.

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van de regels van de bestemmingsplannen 'Breugel', 'Gentiaan', 'Son Centrum', 'Son Midden', 'Son Zuid' en 'Driehoek'.

Aangezien de herziening betrekking heeft op de regels van de vigerende bestemmingsplannen, is het plangebied van deze herziening gelijk aan de gezamenlijke plangebieden.

Daarbinnen zijn enkele locaties (zie hoofdstuk 2) opgenomen waarvoor ook de verbeelding wordt herzien.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen waarvoor voorliggende herziening geldt.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling	Onherroepelijk
Son Zuid	10 maart 2010	10 juni 2010
Gentiaan	1 juli 2010	11 maart 2011
Breugel	15 juli 2010	21 oktober 2010
Son Midden	28 oktober 2010	14 december 2011
Son Centrum	31 maart 2011	23 mei 2012
Driehoek	27 januari 2011	2 mei 2012

2 Planbeschrijving

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende aanpassingen meegenomen:

Op grond van de kruimelgevallenregeling zijn in het verleden relatief grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de feitelijke situatie niet meer geheel overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan. Het betreft de locaties:

- Europalaan 1 te Son
- Nieuwstraat 63 te Son

De aanpassingen van deze locaties zijn in de volgende paragraaf (2.1) beschreven.

Daarnaast zijn enkele onvolkomenheden op de verbeeldingen aangepast op de locaties:

- Van Gentlaan 10 t/m 64 te Breugel
- Molenstraat 6 t/m 40 Son
- Houtens 7 en 9 te Son
- H. Veenemanstraat 8 t/m 18 en 7 t/m 27b te Son
- Pyreneeënlaan 7 te Son

De aanpassingen van deze locaties zijn in paragraaf 2.2 beschreven.

Naast aanpassingen op de verbeeldingen zijn er ook aanpassingen in de regels van de verschillende bestemmingsplannen doorgevoerd om verschillende redenen:

- eenduidigheid in de verschillende bestemmingsplannen;
- nieuw beleid te verwerken;
- verduidelijken regels om misinterpretatie van regels te voorkomen;
- ongewenste bouwmogelijkheden te voorkomen;
- onvolkomenheden te herstellen.

De aanpassingen van de regels zijn in paragraaf 2.3 beschreven.

2.1 Ontwikkelingen

Onder andere op grond van de kruimelgevallenregeling zijn in het verleden relatief grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de feitelijke situatie niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan.

2.1.1 Europalaan 1 te Son

In het vigerend bestemmingsplan 'Son Midden' heeft de locatie Europalaan 1 de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming wordt in deze herziening aangepast naar 'Wonen' waarbij de bouw van patio's is toegestaan overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.



2.1.2 Nieuwstraat 63 te Son

In het vigerend bestemmingsplan 'Son Zuid' heeft de locatie Nieuwstraat 63 de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming blijft gehandhaafd. In deze herziening wordt het bouwvlak op het perceel aangepast waarbij de bouw van gestapelde woningen is toegestaan overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.



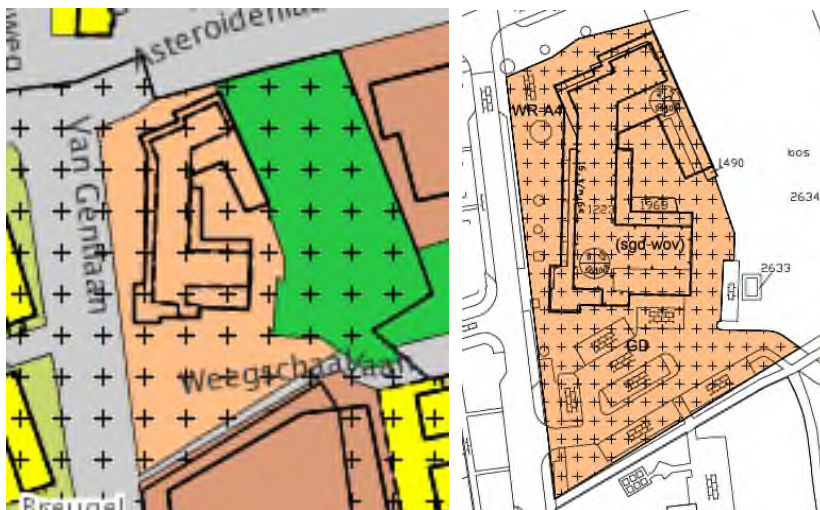
2.2 Onvolkomenheden op verbeelding

Enkele onvolkomenheden op de verbeeldingen zijn in deze herziening aangepast.

2.2.1 Van Gentlaan 10 t/m 64 te Breugel

In de regels van het bestemmingsplan Breugel is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-wonen op de verdieping' opgenomen. Dit komt niet overeen met de aanduiding op de verbeelding, 'specifieke vorm van gemengd-wonen'. De wijze van aanduiden zoals opgenomen in de regels is de juiste.

De aanduiding op de verbeelding is daarom aangepast naar 'specifieke vorm van gemengd-wonen op de verdieping'.



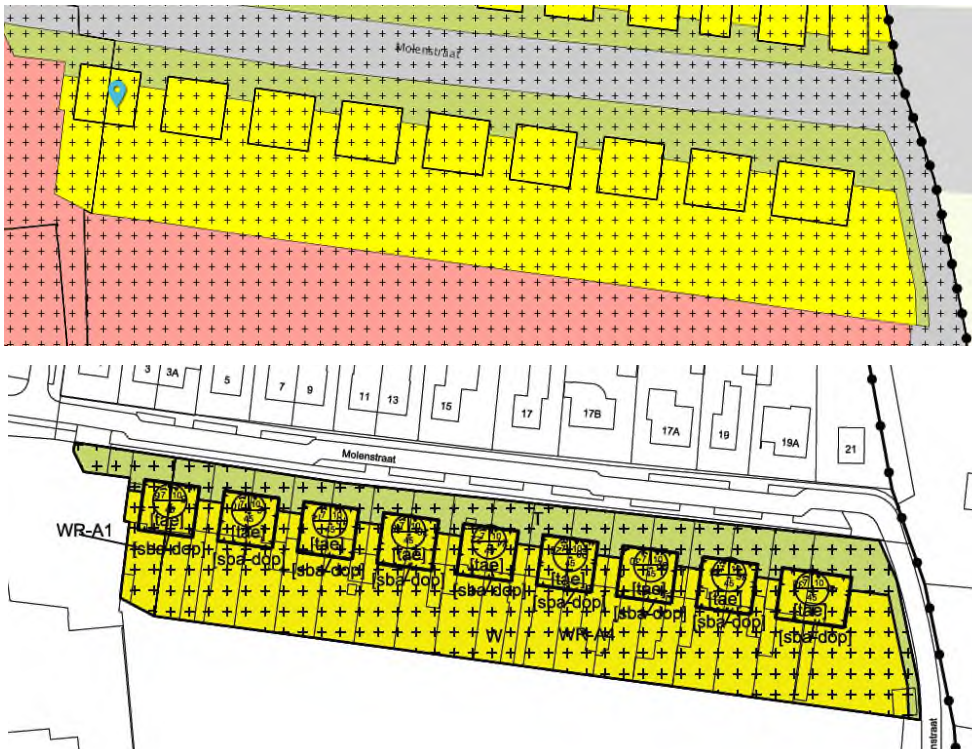
2.2.2 Houtens 7 en 9 te Son

In het vigerend bestemmingsplan 'Son Zuid' is in het bouwvlak op het perceel Houtens 7 en 9 abusievelijk de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen terwijl er twee wooneenheden in de langgevelboerderij vergund zijn. In deze herziening wordt de aanduiding gewijzigd in de aanduiding 'twee-aan-een'.



2.2.3 Molenstraat 6 t/m 40 Son

Op de verbeelding in het bestemmingsplan 'Son Zuid' is abusievelijk bij de woningen aan de Molenstraat 6 t/m 40 geen 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' opgenomen. Om eenduidigheid te creëren in de wijze waarop bouw mogelijkheden worden aangeduid is de 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' ook voor deze woningen opgenomen. In deze herziening is daarom in alle bouwvlakken aan de Molenstraat 6 t/m 40 de 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' opgenomen.



2.2.4 H. Veenemanstraat 8 t/m 18 en 7 t/m 27b te Son

In het vigerend bestemmingsplan 'Son Midden' zijn binnen de bestemming 'Gemengd' over de percelen 8 t/m 18 en 7 t/m 27 b twee grote bouwvlakken opgenomen. In de regels is opgenomen dat 'het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)'. Waarbij op de verbeelding 70% is aangegeven.

Dit zou kunnen betekenen dat een aantal percelen 100% bebouwd zouden kunnen worden en de rest dan niet meer. De bedoeling van de regeling is dat elk perceel voor maximaal 70% bebouwd mag worden.

Door de grote bouwvlakken op te splitsen per perceel wordt bovenstaande voorkomen en kan elk perceel maximaal voor 70% bebouwd worden.



2.2.5 Pyreneeënlaan 7 te Son

Op de verbeelding in het bestemmingsplan 'Gentiaan' is abusievelijk bij de woning aan de Pyreneeënlaan 7 het bouwvlak verder naar achter op het perceel geprojecteerd dan bij de buurwoningen, waardoor het bouwen in dezelfde rooilijn als de buurwoningen niet toegestaan zou zijn.

In deze herziening is het bouwvlak 1 meter naar voren geschoven, gelijk aan het bouwvlak van de burens, waarbij de diepte ongewijzigd is gelaten.



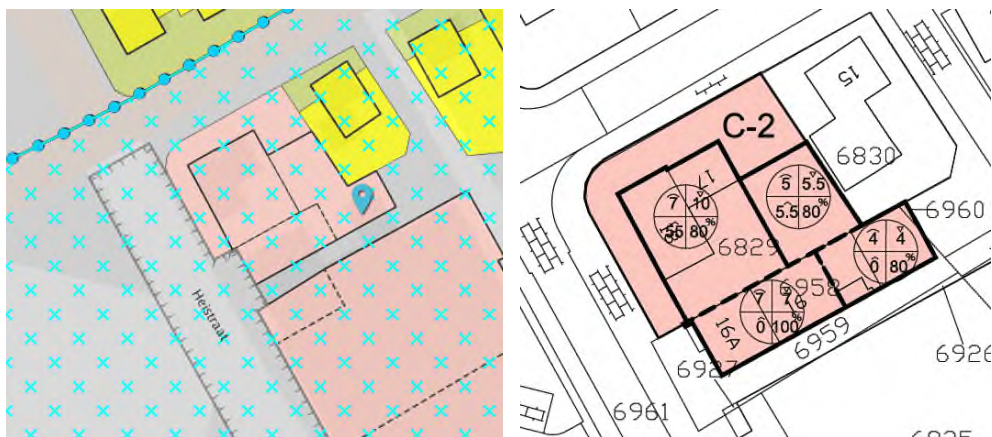
2.2.6 Vliehors

Op de verbeelding in het bestemmingsplan 'Gentiaan' is abusievelijk bij de woning aan de Vliehors over de gehele bouwvlakken de aanduiding voor een hellend dak opgenomen, terwijl het grootste deel van de bebouwing een plat dak heeft. De dakhelling is daarom op de verbeelding aangepast. De platte delen hebben de helling 0 graden gekregen. De overige delen hebben een aanduiding waarbij zowel een helling van 50 graden als een plat dak mogelijk is.



2.2.7 Heistraat 16b

Op de verbeelding in het bestemmingsplan 'Son Centrum' is abusievelijk bij de woning aan de Heistraat 16b de aanduiding voor een plat dak niet opgenomen. De dakhelling is aangepast naar 0 graden.



2.3 Regels

Naast aanpassingen op de verbeeldingen zijn er ook aanpassingen in de regels van de verschillende bestemmingsplannen doorgevoerd om verschillende redenen zoals eerder genoemd.

Hierna zijn kort de aard van de aanpassingen in de regels beschreven.

Omdat niet alle aanpassingen aan de regelingen van toepassing zijn op alle bestemmingsplannen is in de regels bij voorliggende herziening per bestemmingsplan aangegeven welke aanpassing heeft plaatsgevonden.

- In de verschillende archeologie dubbelbestemmingen is een uitzondering in de regels opgenomen, die grondwerkzaamheden toelaat die nodig zijn om archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren;
- Er is een passende regeling opgenomen voor parkeren, waarin parkeernormen worden vastgelegd (al dan niet op basis van gemeentelijk beleid). Tevens is parkeren voor de voorgevel van woningen uitgesloten binnen de bestemming 'Tuin';
- Er is een passende regeling opgenomen voor laden en lossen;
- De mantelzorgregeling wordt verwijderd omdat deze reeds op rijksniveau op andere wijze is geregeld;
- Bij de woningen in de bestemming 'Wonen-Boswonen' is een afwijkende regeling voor erfafscheidingen aan de voorzijde opgenomen;
- Aan het artikel 'Wijze van meten' is een uitleg 'Goothoogte bouwwerken' toegevoegd waarin uitleg is opgenomen waar de goothoogte zich bevindt bij verschillende dakvormen;
- Er is een regeling ten behoeve van afwijking huisvesting huidhouden en woning-splitsing opgenomen.
- Daarnaast zijn in de verschillende bestemmingsplannen kleine onvolkomenheden hersteld. Zie het overzicht van aanpassingen in de volgende subparagraaf 2.3.1;
- Voor het golfterrein, gelegen op de hoek Rooijseweg / Gentiaanlaan, is de verbeelding en regeling aangepast ten behoeve van de ballenvangers.
- Voor het in het plangebied aanwezige tankstation zijn veiligheidszones opgenomen. Binnen deze veiligheidszones mogen zich geen (beperkt) kwetsbare objecten vestigen. In de regels is een regeling met betrekking tot veiligheidszones is opgenomen. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.1 Kleine onvolkomenheden in regels

Hierna zijn de aanpassingen aan de regels benoemd. Omdat niet alle aanpassingen aan de regelingen van toepassing zijn op alle bestemmingsplannen is in de regels bij voorliggende herziening per bestemmingsplan aangegeven welke aanpassing heeft plaatsgevonden.

Begrippen en wijze van meten

- Verwijderen begrippen door beleidswijzigingen;
- Toevoegen van begrippen ter verduidelijking regels en beleidswijzigingen;
- Aanpassen enkele begrippen ter verduidelijking begrip;

Bestemmingen Agrarisch in bestemmingsplan Driehoek

Onduidelijkheid met betrekking tot het begrip schuilgelegenheid is hersteld.

Bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden in bestemmingsplan Breugel

Onduidelijkheid met betrekking tot het begrip schuilgelegenheid is hersteld.

Bestemming Bedrijf in bestemmingsplan Driehoek

In de regels is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven in de toegestane milieucategorieën anders dan opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toch toe te staan onder voorwaarden.

Bestemming Bedrijf in bestemmingsplan Driehoek

In de regels is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven in een hogere milieucategorie dan de toegestane milieucategorieën toch toe te staan wanneer deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane milieucategorieën.

Bestemming Bedrijf in bestemmingsplannen Breugel en Son Midden en bestemming Gemengd-2 in bestemmingsplan Son Midden

In de regels is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven in de toegestane milieucategorieën anders dan opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toch toe te staan onder voorwaarden.

In de regels is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven in een hogere milieucategorie dan de toegestane milieucategorieën toch toe te staan wanneer deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane milieucategorieën.

Bestemming Groen in bestemmingsplan Gentiaan

In de regels is de beschrijving van 'inhoud minder dan 25 m³' aangepast naar 'oppervlakte minder dan 25 m²'.

Bestemming Tuin-Boswonen in bestemmingsplannen Son Zuid, Gentiaan en Son Midden

De aangegeven maximale hoogte van erafscheidingen is opgehoogd van 1 meter naar 1,5 meter.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidskader

De voorgenomen aanpassing van de bestemmingsplannen moet passen binnen het vigerend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

De aanpassingen aan de verbeelding en regels zorgen echter niet voor grote aanpassingen in het stedelijk gebied waardoor een beleidsmatige afweging niet noodzakelijk is.

Met betrekking tot de ontwikkelingen is in het kader van de omgevingsvergunningen echter reeds een beleidsmatige afweging gemaakt of toevoeging van woningen op de locaties ruimtelijk gewenst was. Voorliggende herziening zorgt ervoor dat de juridische regeling gelijk wordt aan de feitelijke vergunde situatie.

Een nieuwe beleidsmatige afweging is niet aan de orde.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Met betrekking tot de ontwikkelingen heeft in het kader van de omgevingsvergunningen echter reeds een toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten plaatsgevonden. De toevoeging van woningen op de locaties was in dit kader mogelijk.

De overige aanpassingen aan de regels en verbeelding zorgen niet voor extra bouw mogelijkheden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna Odzob) zijn diverse milieuaspecten beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat vanuit de aspecten bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, geurhinder geen belemmeringen zijn te verwachten. Voor het aspect externe veiligheid is door de omgevingsdienst een memo geschreven, deze memo is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

3.2.1 Bestemmingsplan Driehoek

Op basis van de beoordeling van de Odzob is op de verbeelding de veiligheidszone voor het tankstation Schimmel Oost opgenomen. Schimmel tankstation Oost is een LPG-tankstation gelegen aan de Eindhovenseweg 23. Het tankstation beschikt over een ondergronds LPG-reservoir van 20 m³ met een vergunde doorzet van 500 m³ per jaar. Hiervoor gelden de volgende plaatsgebonden risicoafstanden:

Reservoir:	25 meter
Vulpunt:	25 meter
Afleverzuil:	15 meter

Deze contouren vallen niet over (beperkt) kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan zijn veiligheidszones opgenomen. Deze zones zijn gebaseerd op de plaatsgevonden risicoafstanden zoals hiervoor genoemd. Binnen deze veiligheidszones mogen zich geen (beperkt) kwetsbare objecten vestigen, zodat het bestemmingsplan voldoet aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Middels deze herziening zijn deze veiligheidszone opgenomen.

Een uitgebreide toetsing aan het aspect externe veiligheid is in de bijlage opgenomen.

3.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bebouwde kommen; herziening 2017' betreft een herziening van een aantal locaties, waarbij een aantal bouw mogelijkheden is opgenomen en het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Voor de woningbouwontwikkelingen met een directe bouwtitel zijn reeds in de procedure van de omgevingsvergunning anterieure overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers, die mede betrekking hebben op het verhalen van gemeentelijke kosten.

3.4 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde kommen; herziening 2017' zal overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast zal het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dat kader zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter visie worden gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

De resultaten van de voorgenoemde procedures zullen later worden ingevoegd.