

Bestemmingsplan

'Son Centrum'

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

‘Son Centrum’

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Maart 2011

Vastgesteld:

31 maart 2011

Onherroepelijk:

23 mei 2012

Projectgegevens:

TOE05-SON00081-01d

REG05-SON00081-01d

SVB01-SON00081-01a

TEK05-SON00081-01d

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP500SONCENTRUM-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

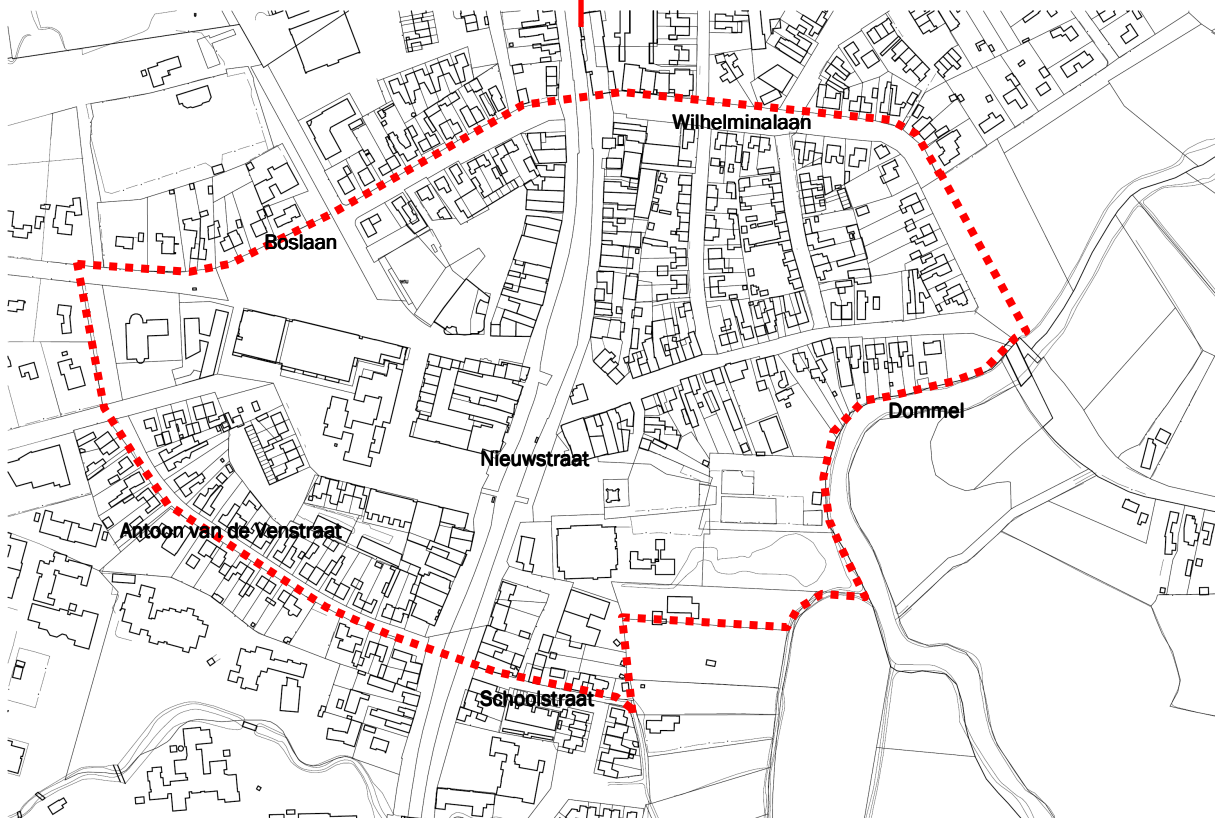
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

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 Centrum'	13
3	Beleidskader	21
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	21
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	28
4	Planuitgangspunten	35
4.1	Planuitgangspunten volgend uit de ruimtelijke en functionele visie	35
4.2	Planuitgangspunten volgend uit het beleid	37
5	(Milieu)planologische aspecten	39
5.1	Milieu	39
5.2	Water	40
5.3	Archeologie	43
6	Financiële haalbaarheid	45
7	Het bestemmingsplan	47
7.1	Het juridische plan	47
7.2	Opzet van de planregels	48
7.3	Beschrijving van de bestemmingen	49
8	Procedures	55

Separate bijlage:

- Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan 'Son Centrum'
- Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Centrum'
- Uitspraak Raad van State



Kaart Son en Breugel met aanduiding van het plangebied

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 Centrum' vigeert het bestemmingsplan 'Traverse e.o.'. Dit plan is, 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 éénzijdige en uniforme wijze vorm gegeven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridische regeling voor het bestemmingsplangebied 'Son Centrum'. 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 Centrum' ligt in het zuiden van de gemeente Son en Breugel. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Boslaan (N620) en de Wilhelminalaan. De zuidelijke en westelijke grens wordt gevormd door de Antoon van de Venstraat en de Schoolstraat. De Schoolstraat zelf valt buiten het plangebied. De rivier de Dommel vormt aan de oostzijde de grens. Het Dommeldal scheidt de bebouwde kommen van Son en Breugel van elkaar.

Dwars door het gebied loopt in noord-zuidrichting de Nieuwstraat, de oorspronkelijke route van Eindhoven naar Sint-Oedenrode. Na openstelling van de A50 ter hoogte van Son is de Nieuwstraat als erftoegangsweg heringericht.

1.3 Vigerende plannen

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de vigerende bestemmingsplannen.

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroon/ABRvS
Bestemmingsplan Traverse e.o.	15-06-1998	09-02-1999	
Bestemmingsplan Son Centrum; bibliotheek Kerkplein-Nieuwstraat	24-02-2010		

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorie en ruimtelijke opbouw van Son en Breugel beschreven. Vervolgens is het plangebied 'Son Centrum' 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 Centrum' zowel stedenbouwkundig-ruimtelijk als functioneel-ruimtelijk beschreven.

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

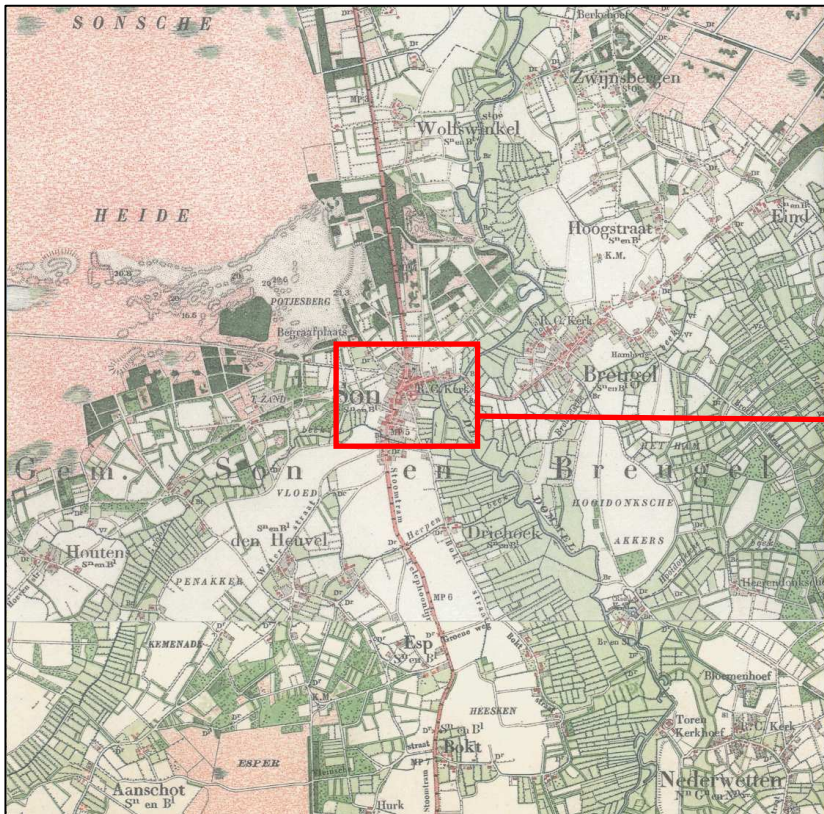
De gemeente Son en Breugel bestaat uit de kerkdorpen Son en Breugel. Het kerkdorp Son ligt op de linkeroever van de Dommel, iets ten noorden van de samenvloeiing van de Dommel en de Grootte Beek. Het kerkdorp Breugel ligt op de rechteroever van de Dommel ten noorden van het punt waar de Breugelse Beek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

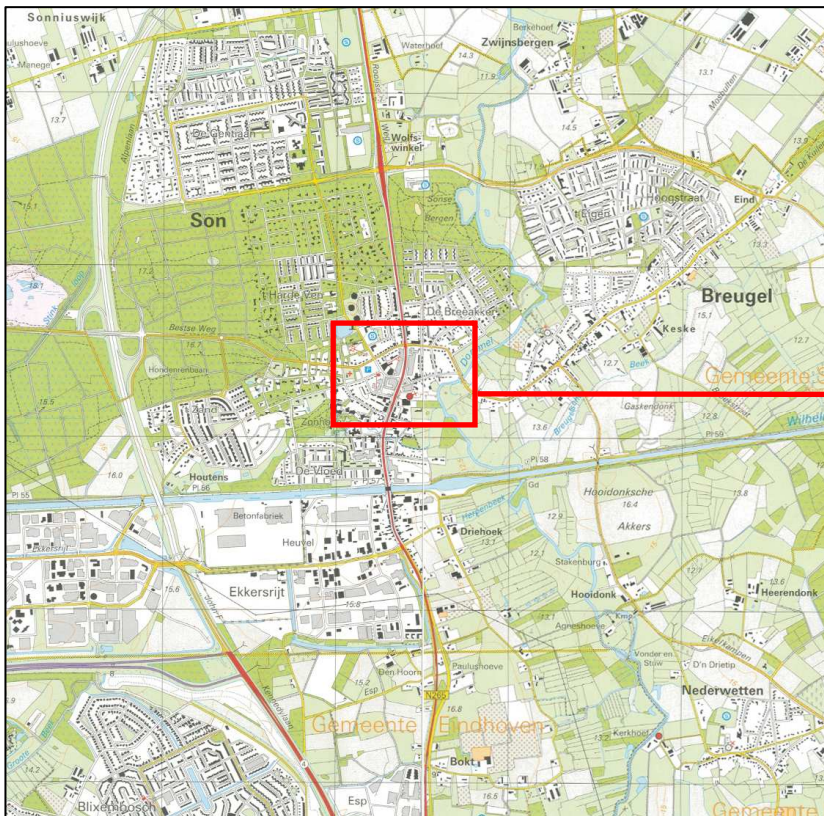
Son wordt voor het eerst in de geschiedschrijving genoemd in het jaar 1107. Er wordt vermeld dat er een kerkje staat. Van Breugel weten we pas veel later de historie omdat de oudste gegevens en archieven niet bewaard zijn gebleven. Beide dorpen hadden vanaf de dertiende eeuw voor een deel eigen bevoegdheden.

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 20e 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 Centrum

Op de historische kaart anno 1905 is te zien dat Son als een bebouwingslint is ontstaan. Het centrum is duidelijk afleesbaar. Kenmerkend voor het gebied is de oude verkaveling, die soms terug gaat tot in de Middeleeuwen. In de loop der jaren heeft verdichting plaatsgevonden in het lint. Later hebben grote uitbreidingen plaatsgevonden aan beide zijden van het bebouwingslint. De bestaande lintstructuur is grotendeels behouden gebleven.

Vrijwel direct ten oosten van het Kerkplein ligt het rivierdal van de Dommel. Door de relatief natte omstandigheden en de planologische bescherming vanwege cultuurhistorische en landschappelijke waarden, is dit gebied tot op heden onbebouwd gebleven. De middeleeuwse toren die solitair op het Kerkplein staat vormt een markant herkenningpunt op de overgang van het centrumgebied naar het Dommeldal.

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, en omgevingsvergunningen 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

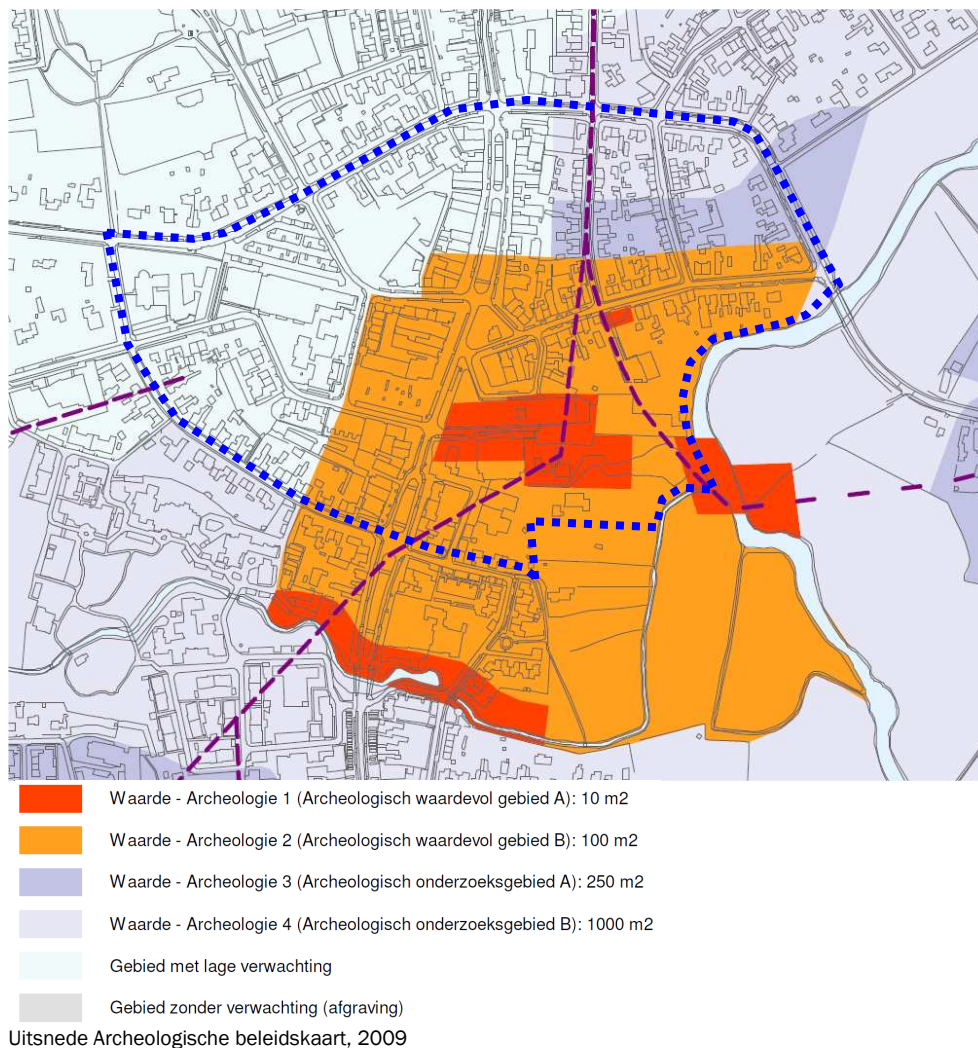
Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en voor het slopen van een bouwwerk, dan wel bij concrete voorstellen 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				
	Waarde - Archeologie 1	Waarde - Archeologie 2	Waarde - Archeologie 3	Waarde - Archeologie 4	Gebied met lage verwachting
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 >40m 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 voorde en oude wegen	lage verwachting



Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel maakt het noordwestelijke deel van het plangebied deel uit van een terrein dat is 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 het noordoosten van het plangebied zijn twee kleine gebieden aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde - Archeologie 3) en als 'archeologisch onderzoeksgebied B' (Waarde - Archeologie 4). De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde - Archeologie 3 is vastgesteld op 250 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht. De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde - Archeologie 4 is vastgesteld op 1.000 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt eveneens een onderzoeksplicht.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied is de kans op het vinden van archeologische resten het grootst. Dit gebied wordt voornamelijk aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied B' (Waarde-archeologie 2). Een klein deel hiervan is zelfs aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde-archeologie 1). 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 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 en plangebied 'Son Centrum'

Ten westen van Son is het cultuurhistorisch gebied 'Dommeldal tussen Opwetten en Son' gelegen. Het Dommeldal tussen Opwetten en Son is een goed bewaard gebleven kleinschalig beekdal met graslanden en broekbosjes, en met waardevolle overgangen naar de hogere gronden ten oosten en westen van het dal. Specifiek voor het plangebied zijn de volgende waarden van het cultuurhistorisch gebied 'Dommeldal tussen Opwetten en Son' relevant:

- het (micro)reliëf van het beekdal;
- de haaks op de Dommel georiënteerde, kleinschalige percelering;
- de (vermoedelijk) gegraven aftakking van de Grote Beek naar de Dommel;
- de broekbosjes met restanten van hakhout;
- de (visueel-) ruimtelijke relatie tussen de middeleeuwse kerktoren, het kerkhof en het beekdal van de Dommel;
- de geleidelijke overgang van de beemdgronden naar het bebouwd gebied.

Het deel van het plangebied dat is gelegen in het cultuurhistorisch gebied 'Dommeldal tussen Opwetten en Son' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

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 in het centrum van Son, 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. Deze wegen liggen in het plangebied 'Son Centrum'.

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.

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 Veenemanstraat ligt de wijk Breekker. 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 infrastructurale 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. 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'. 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.

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

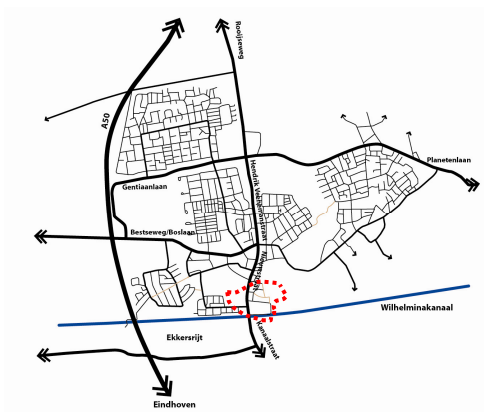
In de gemeente Son en Breugel is verspreid over de kernen veel groen aanwezig. Tussen de A50 en de kern Son ligt een groene zone. Dit bosgebied, de Sonse Heide, vormt een groene buffer tussen de rijksweg en de bebouwde kom. De Sonse Heide is een natuurgebied in de gemeente Son en Breugel en omvat in 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.

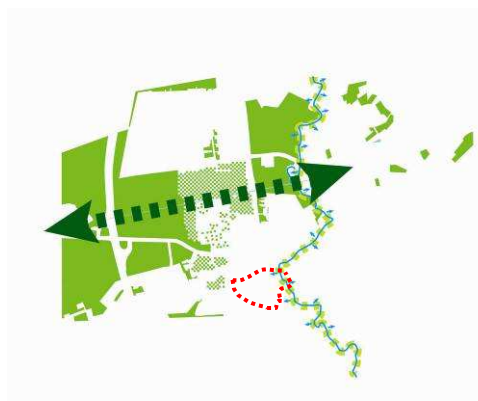
Binnen de gemeente Son en Breugel zijn verschillende waterelementen gesitueerd. Een natuurlijke barrière tussen de kern Son en de kern Breugel is de rivier de Dommel. Dit is een duidelijke lijn in het landschap. Buiten het Wilhelminakanaal en de rivier zijn er waterplassen te vinden ten behoeve van recreatie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



Structuurbeeld Son en Breugel met aanduiding van het plangebied



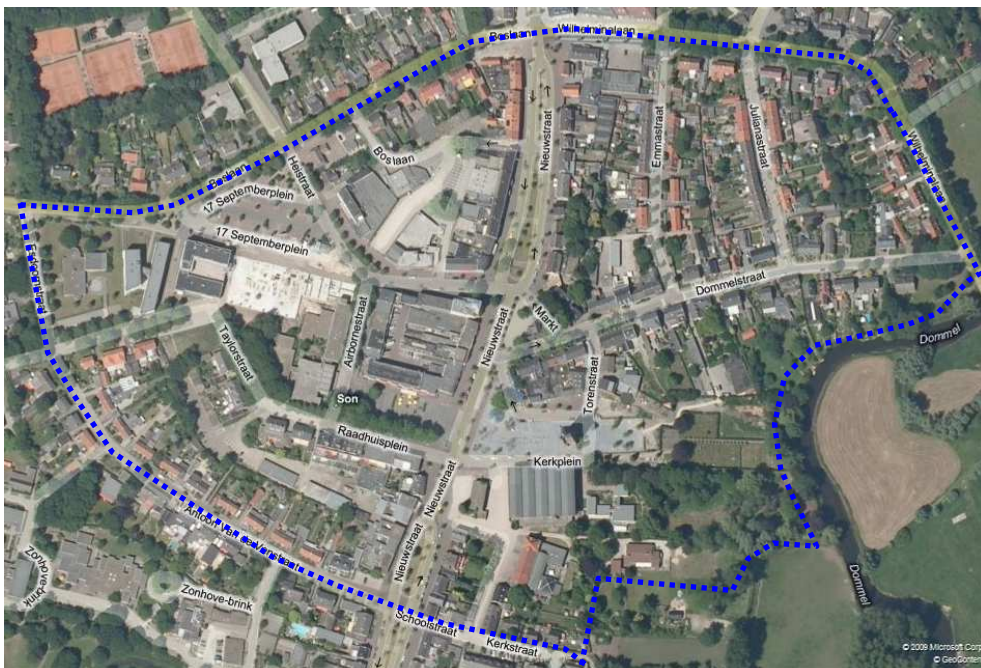
Infrastructuur Son en Breugel met aanduiding van het plangebied



Groenstructuur Son en Breugel met aanduiding van het plangebied



Topografische kaart Son anno 1990 (Bron: www.watwaswaar.nl)



Luchtfoto van het plangebied met straatnamen (Bron: maps.google.com, 2009)

2.3 Beschrijving plangebied 'Son Centrum'

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Infrastructuur

Het centrumgebied heeft aan de noordzijde een duidelijke begrenzing in de vorm van de Boslaan en de Wilhelminalaan. Deze route vormt een belangrijke verbinding in oost-west richting voor Son en Breugel en heeft een laanachtig karakter, bepaald door begeleidende laanbeplanting en bebouwing. In noord-zuid richting loopt de Nieuwstraat, welke voor de aanleg van de A50 de route van Eindhoven naar Sint-Oedenrode was. De Nieuwstraat is inmiddels omgevormd tot een langgerekte pleinachtige ruimte met verblijfskwaliteit. De Nieuwstraat is deels ingericht met een groene middenberm met bomen.

Groen- en waterstructuur

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het beekdal van de rivier de Dommel, welke de kernen Son en Breugel van elkaar scheidt. Het beekdal is vanuit het centrum nauwelijks zichtbaar en wordt bijna niet ervaren.

Bebouwingsstructuur

Een belangrijk element van de ruimtelijke structuur van Son zijn de doorgaande wegen Nieuwstraat/Hendrik Veenemanstraat/Kanaalstraat, die de kern en ook het centrumgebied in noord-zuidelijke richting doorkruisen.

Vrijwel direct ten oosten van het Kerkplein ligt het rivierdal van de Dommel. Door de relatief natte omstandigheden en de planologische bescherming vanwege aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden, is dit gebied tot op heden onbebouwd gebleven. De middeleeuwse toren die solitair op het Kerkplein staat vormt een markant herkenningspunt op de overgang van het centrumgebied naar het Dommeldal.

Het Kerkplein en Raadhuisplein vormen het oorspronkelijke centrum van de kern Son. Door de relatief grote schaal van de bebouwing is sprake van een herkenbaar centrumgebied. De in augustus 2008 vastgestelde 'Visie Kerkplein' is erop gericht om een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van dit centrumgebied. In paragraaf 2.3.2 wordt nader ingegaan op deze visie.



Raadhuisplein



Kerkplein



Gemeentehuis aan het Raadhuisplein



Groen aan de Dommel



Nieuwstraat met groene middenberm



Nieuwstraat met groene middenberm



Markt



17 Septemberplein

Westzijde Nieuwstraat

Aan de westzijde van de Nieuwstraat bestaan de wanden veelal uit drie bouwlagen, aan de randen uitlopend naar twee lagen. Hierbij zijn op de begane grond de functies, veelal detailhandel, gesitueerd. Erboven wordt gewoond of zijn er kleine kantoor-tjes.

Raadhuisplein

Het Raadhuisplein heeft drie duidelijke wanden en een goede inrichting, welke past bij de functie van het plein. Het Raadhuisplein wordt onder meer gebruikt voor de weekmarkt.

17 Septemberplein

Het 17 Septemberplein is heringericht en grotendeels in gebruik als parkeerplaats. Tevens zijn er bomen geplaatst op het plein. Aan de zuidzijde en aan de oostzijde (Heistraat) van het plein is nieuwe bebouwing gekomen met twee supermarkten en andere winkels. Het plein is veranderd van een parkeerplein naar een levendig plein met winkelfuncties, als uitbreiding op het bestaande centrum.

Oostzijde Nieuwstraat

Aan de oostzijde van de Nieuwstraat kenmerkt de bebouwing zich door een grote verscheidenheid in functie, schaal en bebouwingsrichting. De bebouwing is organisch gegroeid.

Kerkplein

Met weliswaar de voorkant van de kerk en de toren gericht naar het plein, ontbreekt een echte wandvorming aan de noord-, west- en oostzijde. Het plein heeft hierdoor weinig uitstraling of verblijfskwaliteit. Het Kerkplein wordt onder meer gebruikt voor diverse evenementen en activiteiten zoals de kermis en de carnavalstent.

Torenstraat en Kerkstraat

De Torenstraat en de Kerkstraat zijn smalle stenige straatjes ten oosten van de Nieuwstraat. Kenmerkend is dat één zijde bestaat uit achter- en/of zijkanten. Het zijn historische achterstraatjes van het oude lint (Nieuwstraat/Dommelstraat). De woningen aan deze straten hebben diepe achtertuinen die uitkomen op de groenstructuur van het Dommeldal.

Dommelstraat

De Dommelstraat is onderdeel van het historische lint tussen Son en Breugel. Het karakteristieke lint begint op de Markt van Son. Het begin van de Dommelstraat bestaat nog uit oorspronkelijke bebouwing en heeft een steenachtig karakter met gesloten wanden. Verder richting Breugel krijgt de straat een half-open en meer groen karakter.



Julianastraat



Antoon van de Venstraat



Bank aan de Heistraat/17 Septemberplein



Pand aan de Nieuwstraat



Restaurant aan de Nieuwstraat



Thuiszorgwinkel aan de Nieuwstraat



Huidige bibliotheek aan de Airbornestraat



Nieuwbouw aan de Zandstraat/Lindenstraat

Overige gebieden

Boslaan/Wilhelminalaan

De Boslaan met het daaraan gelegen 17 Septemberplein en de Wilhelminalaan vormen een belangrijke oost-westverbinding, met een laanachtig karakter. Deze laan wordt gestalte gegeven door de groenbeplanting en de bebouwing.

Emmastraat/Julianastraat

De Emmastraat en de Julianastraat vormen brede steenachtige woonstraten met gesloten wanden. Het is een van de oudere woongebieden, gelegen aan de oostzijde van het centrum.

Antoon van de Venstraat

De Antoon van de Venstraat heeft een half-open bebouwing met voortuinen. Hierdoor heeft de straat een rustige sfeer. De straat is gelegen tussen het centrum en Zonhove, een behandelcentrum en een woongemeenschap voor kinderen en jong volwassenen met een meervoudige handicap, welke buiten het plangebied van 'Son Centrum' is gelegen.

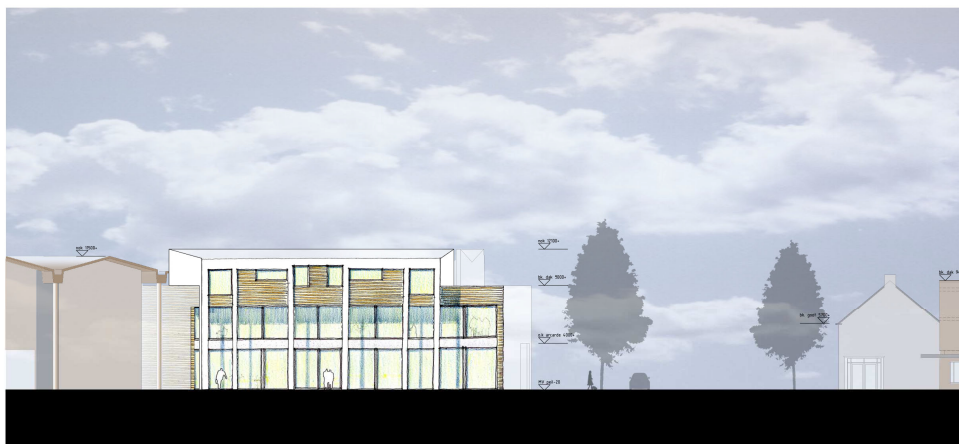
Zandstraat/Lindenstraat/Taylorstraat

De Zandstraat en de Lindenstraat zijn beide gelegen aan het 17 Septemberplein. De Taylorstraat vormt de verbinding tussen het Raadhuisplein en het 17 Septemberplein. De bebouwing is half open met voortuinen. Ze vormen de eerste woonstraten tussen het centrum en de ruim opgezette woonwijken in de bossen ten noordwesten van het centrum.

2.3.2 Visie Kerkplein en ontwikkeling bibliotheek

Op 28 augustus 2008 is de 'Visie Kerkplein; het levendige dorpsplein waar Son en Breugel zich toont!' (hierna 'Visie Kerkplein') vastgesteld. In deze verkenning wordt een ruimtelijke visie gegeven op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het Kerkplein van Son. Een belangrijk uitgangspunt is dat een herschikking van verschillende commerciële, maatschappelijke, sociale en culturele functies een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit en levendigheid van het plein. De ambitie is om een levendige ontmoetingsplek te creëren, waarbij verschillende publieksfuncties met behoud van de eigen identiteit een plek krijgen aan het Kerkplein. Bovendien beoogt de visie dat de Kerkstraat aantrekkelijker wordt door de toevoeging van nieuwe woonfuncties.

Het eerste project dat voortvloeit uit de 'Visie Kerkplein', is de bouw van een multifunctionele accommodatie op de hoek van de Nieuwstraat en het Kerkplein. In het gebouw zullen de gewenste nieuwe bibliotheek en woningen worden ondergebracht. Tevens zal een parkeerkelder worden gerealiseerd. Voor dit project is een bestemmingsplan opgesteld onder de naam 'Son Centrum; bibliotheek Kerkplein – Nieuwstraat'. De regelingen uit dit bestemmingsplan zijn volledig en ongewijzigd opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast speelt het initiatief tot de herontwikkeling van de Zwaan tot café, restaurant, zaalruimte en hotelkamers.



Aanzicht nieuwe bibliotheek – concept-Definitief Ontwerp (bron: SlangenHulsker Architecten, 29 juni 2009)

2.3.3 Functionele structuur bebouwd gebied

De voorzieningen in Son zijn merendeels gesitueerd aan de Nieuwstraat, het Raadhuisplein, Airbornestaat, Heistraat en 17 Septemberplein. In dit gebied bevinden zich de meeste winkels maar daarnaast ook andere voorzieningen als banken, gemeentehuis en bibliotheek. In de directe omgeving van de Markt bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen als de kerk en het Vestzaktheater, horeca en in de Dommelstraat verschillende winkels.

Wonen

De woonbebouwing in het plangebied is hoofdzakelijk traditionele strokenverkaveling. Een uitzondering hierop is de Dommelstraat, welke van de Nieuwstraat/Markt oostelijk richting de Dommel loopt. Het begin van de Dommelstraat, bij de Markt, bestaat nog uit oorspronkelijke bebouwing.

Het woongebied ten noorden van de Dommelstraat, in het noordoosten van het plangebied, is een van de oudere woongebieden van Son en Breugel.

De woningen aan de Antoon van de Venstraat, de zuidwestelijke rand van het plangebied, hebben een half open bebouwing met voortuinen.

Detailhandel

Het hoofdwinkelcentrum is gelegen aan de Nieuwstraat tussen de Boslaan en Antoon van de Venstraat, langs Raadhuisplein, Airbornestraat, Heistraat en 17 Septemberplein.

Maatschappelijke en culturele voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen liggen hoofdzakelijk geconcentreerd aan het Raadhuisplein, Airbornestraat en 17 Septemberplein en aan de oostzijde van de Nieuwstraat rond de Markt en het Kerkplein. In het centrumgebied van Son bevindt zich een kerk, begraafplaats en overheidsinstelling. Tot de sociaal-culturele voorzieningen behoren het Vestzaktheater en de voorzieningen in het Oude Raadhuis.

Op het binnenterrein tussen de Taylorstraat/Raadhuisplein en de Antoon van de Venstraat is het HOi huis gelegen, een huis voor hobby, ontmoeting en informatie voor senioren. Op dit binnenterrein is tevens een fitness centrum gelegen. Achter de woningen aan de Dommelstraat en ten noorden van de begraafplaats, is het jongerencentrum 'Oase' gelegen. De bibliotheek is voornamelijk gelegen naast het gemeentehuis, maar zal worden verplaatst naar de hoek Kerkplein/Nieuwstraat.

Kantoren

Kantoren, dienstverlening en publiekverzorgende functies komen voor in en rond het centrum van Son, met een concentratie aan de randen van het centrum. De randen hebben hierdoor een gemengd karakter. De meeste functies zijn kleinschalig en komen voor in combinatie met een woonfunctie.

Bedrijven

Er bevinden zich diverse bedrijven binnen het plangebied.

Horeca

Er zijn meerdere horecavoorzieningen binnen het plangebied, welke gesitueerd zijn langs de Nieuwstraat en het Raadhuisplein.

2.3.4 Functionele structuur onbebouwd gebied

Parkeren

In het centrum van Son kan in de openbare ruimte op diverse wijzen worden geparkeerd. De meeste parkeerterreinen in het centrum zijn verscholen achter bebouwing gelegen. Dit betreft nadrukkelijk het parkeerterrein aan de achterzijde van de Nieuwstraat/Heistraat/Boslaan, het parkeerterrein aan de achterzijde van de Taylorstraat, het parkeerterrein binnenterrein Heistraat/Nieuwstraat/Airbornestraat en het parkeerterrein achter de oude kerktoren. Het 17 Septemberplein is het grootste parkeerterrein. Behoudens het parkeerterrein aan de Zandstraat is het 17 Septemberplein het enige parkeerterrein in het centrum dat niet direct door bebouwing verscholen wordt. Aan het Raadhuisplein, hoek Antoon van de Venstraat/Nieuwstraat, hoek Zandstraat/Taylorstraat, Schoolstraat en Kerkstraat worden openbare haakspaarkeervlakken aangeboden. Verder zijn langspaarkeervakken aanwezig aan (delen van) de Airbornestraat, Boslaan, Emmastraat, Heistraat, Julianastraat, Nieuwstraat, Markt, Taylorstraat, Kerkplein, Torenstraat en Wilhelminalaan. De Dommelstraat, Taylorstraat en Antoon van de Venstraat kenmerken zich door overwegend straatparkeren. In deze woonstraten zijn veel woonhuizen voorzien van opritten, terwijl dit in de meeste andere centrumstraten beduidend minder frequent wordt aangetroffen.

Openbaar Vervoer

Son heeft de beschikking over een busverbinding met het station Eindhoven en een buurtbusverbinding met Nuenen en Best. Daarnaast rijdt er een lijndienst van Oss naar Eindhoven via Son en Breugel en een lijndienst van Den Bosch naar Eindhoven via Son en Breugel.

Beide regioliijndiensten rijden over de Nieuwstraat en hebben een halte aan het Raadhuisplein. De buurtbus rijdt in oostwest richting en heeft een halte aan het 17 Septemberplein.

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. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

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 ruimtevragende 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 top-technologie 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 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

Eenzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

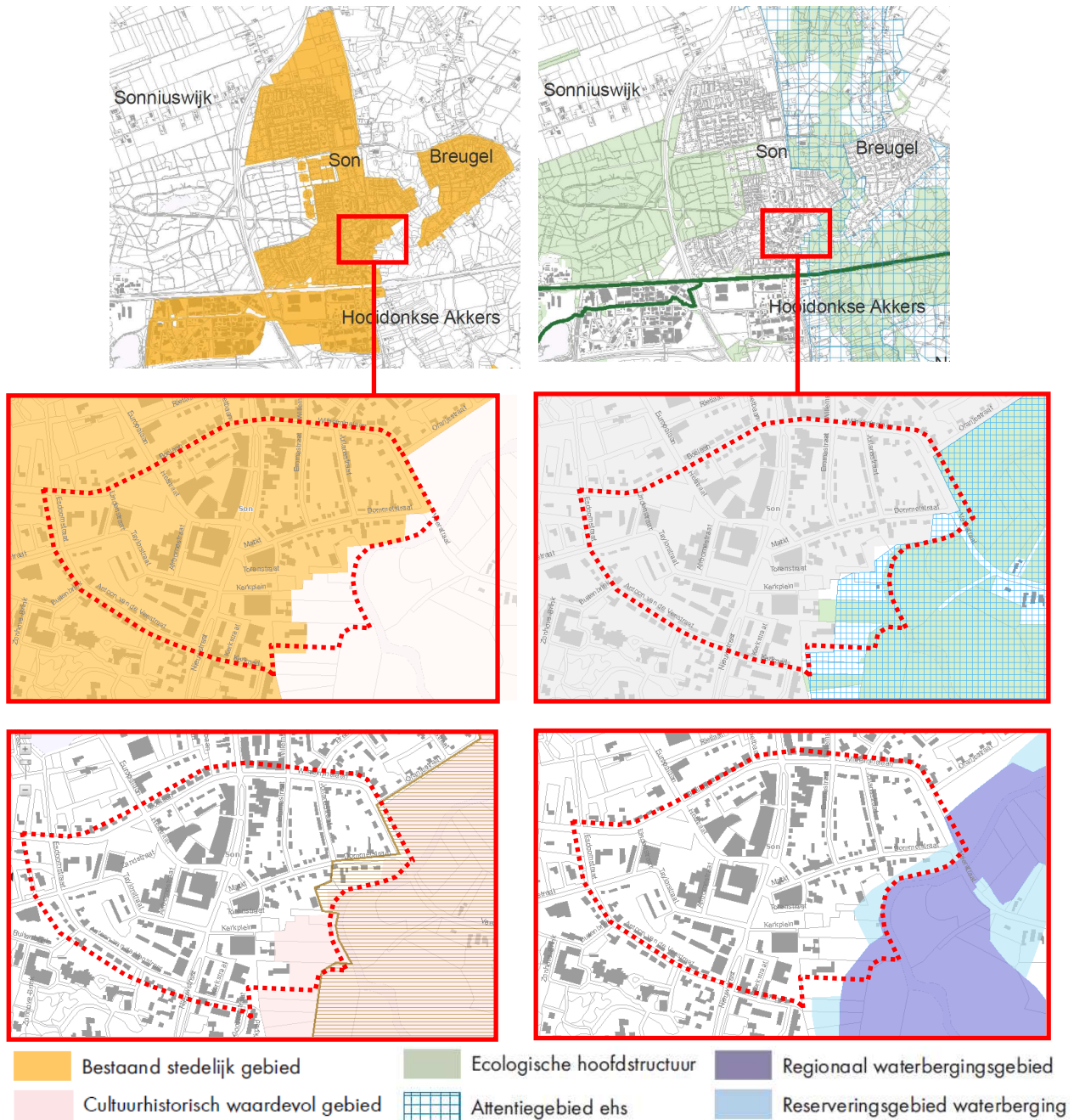
Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 heeft ter inzage gelegen. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 maart 2011.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: bestaand stedelijk gebied, ecologische hoofdstructuur, cultuurhistorie en waterberging

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte grotendeels aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Een klein deel langs de Dommel is gelegen in het landelijk gebied. Ditzelfde deel van het plangebied is in de kaart ecologische hoofdstructuur aangeduid als 'attentiegebied ehs'. Dit zijn gebieden gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Het gebied dat in de Verordening is aangeduid als 'attentiegebied ehs' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'.

Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Om de EHS te beschermen is dit gebied bestemd als 'Natuur'. Een deel van het plangebied gelegen langs de Dommel is in de kaart waterberging aangeduid als 'regionaal waterbergingsgebied' en 'reserveringsgebied waterberging'. Waterbergingsgebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. De gebieden die in de Verordening zijn aangeduid als 'regionaal waterbergingsgebied' en 'reserveringsgebied waterberging' zijn in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

Een klein deel van het plangebied langs de Dommel is gelegen in het cultuurhistorisch gebied 'Dommeldal tussen Opwetten en Son'. Volgens de Verordening Ruimte dient een bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het gebied dat in de Verordening is aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol gebied' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van een tweetal verouderde bestemmingsplannen, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.2.3 Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is opgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en op 17 december 2009 vastgesteld door de regioraad. In het programma is opgenomen dat de 21 gemeenten van het SRE in de periode 2010-2020 25.840 woningen gaan bouwen, waarvan 7.344 in de sociale sector. Het programma is realistisch en flexibel. In het programma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost Brabant als uitgangspunt genomen. Tevens is het woningbouwprogramma flexibel. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door intensieve monitoring, woningmarktonderzoek en het delen van belangrijke informatie over de woningmarkt. Son en Breugel behoort tot de subregio 'Het Stedelijk Gebied'.

De bouwtaak voor de gemeente Son en Breugel is te zien in onderstaande tabel. De bouwtaak voor de gehele gemeente is vastgelegd op 700 woningen voor de periode 2010-2015 en 600 woningen voor de periode 2015-2020. Voor de gehele periode 2010-2020 is de bouwtaak vastgelegd op 1.300 woningen voor de gemeente Son en Breugel. Voor de stedelijke gemeenten is de afgesproken taakstelling minimaal. In de stedelijke gemeenten mag dus meer gebouwd worden dan de taakstelling, mits deze extra woningen gebaseerd zijn op een reële vraag.

	Bestaande woningvoorraad			Groei woningvoorraad														
	Stand per 1-1-2009			2010-2015			2015-2020			Totaal 2010-2020								
	Sociaal ¹	Vrij ¹	Totaal ²	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal						
Best	24%	76%	11.618	392	31%	873	69%	1.265	247	18%	1.124	82%	1.371	639	24%	1.997	76%	2.636
Eindhoven	53%	47%	95.268	362	13%	2.423	87%	2.785	100	10%	900	90%	1.000	462	12%	3.323	88%	3.785
Geldrop-Mierlo	36%	64%	16.491	210	28%	540	72%	750	150	25%	450	75%	600	360	27%	990	73%	1.350
Helmond	50%	50%	37.694	394	17%	1.926	83%	2.320	326	15%	1.847	85%	2.173	720	16%	3.773	84%	4.493
Huizen c.a.	16%	84%	9.155	244	39%	381	61%	625	200	23%	671	77%	871	444	30%	1.052	70%	1.496
Son en Breugel	22%	78%	6.317	238	34%	462	66%	700	90	15%	510	85%	600	328	25%	972	75%	1.300
Valkenswaard	35%	65%	13.683	112	28%	288	72%	400	116	28%	299	72%	415	228	28%	587	72%	815
Veldhoven	27%	73%	17.955	381	28%	979	72%	1.360	214	25%	643	75%	857	595	27%	1.622	73%	2.217
Waalre	21%	79%	7.102	139	33%	281	67%	420	78	19%	335	81%	413	217	26%	616	74%	833
Stedelijk gebied	44%	56%	215.283	2.472	23%	8.153	77%	10.625	1.522	18%	6.778	82%	8.300	3.994	21%	14.931	79%	18.925³
Bergeijk	19%	81%	7.015	108	40%	162	60%	270	76	40%	114	60%	190	184	40%	276	60%	460
Bladel	22%	78%	7.597	100	40%	150	60%	250	92	40%	138	60%	230	192	40%	288	60%	480
Eersel	21%	79%	7.060	174	40%	261	60%	435	80	40%	120	60%	200	254	40%	381	60%	635
Oirschot	22%	78%	6.568	132	40%	198	60%	330	122	40%	183	60%	305	254	40%	381	60%	635
Reusel-De Mierden	16%	84%	4.692	136	40%	204	60%	340	44	40%	66	60%	110	180	40%	270	60%	450
De Kempen	21%	79%	32.932	650	40%	975	60%	1.625	414	40%	621	60%	1.035	1.064	40%	1.596	60%	2.660
Asten	25%	75%	6.479	98	37%	167	63%	265	111	37%	189	63%	300	209	37%	356	63%	565
Cranendonck	25%	75%	8.291	87	30%	203	70%	290	51	30%	119	70%	170	138	30%	322	70%	460
Deurne	34%	66%	12.425	221	35%	410	65%	630	114	35%	211	65%	325	334	35%	621	65%	955
Gemert-Bakel	31%	69%	10.887	214	40%	321	60%	535	158	40%	237	60%	395	372	40%	558	60%	930
Heeze-Leende	22%	78%	6.072	53	28%	137	72%	190	26	35%	49	65%	75	79	30%	186	70%	265
Laarbeek	32%	68%	8.461	151	35%	280	65%	430	61	35%	114	65%	175	212	35%	393	65%	605
Somerens	27%	73%	6.927	210	35%	390	65%	600	98	35%	182	65%	280	308	35%	572	65%	880
De Peel	29%	72%	59.542	1.033	35%	1.907	65%	2.940	619	36%	1.101	64%	1.720	1.653	35%	3.008	65%	4.660
SRE	38%	62%	307.757	4.155	30%	11.035	70%	15.190	2.555	27%	8.500	73%	11.055	6.710	29%	19.535	71%	26.245

Bouwtaak voor de verschillende gemeenten in de Regio Eindhoven (Bron: Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020)

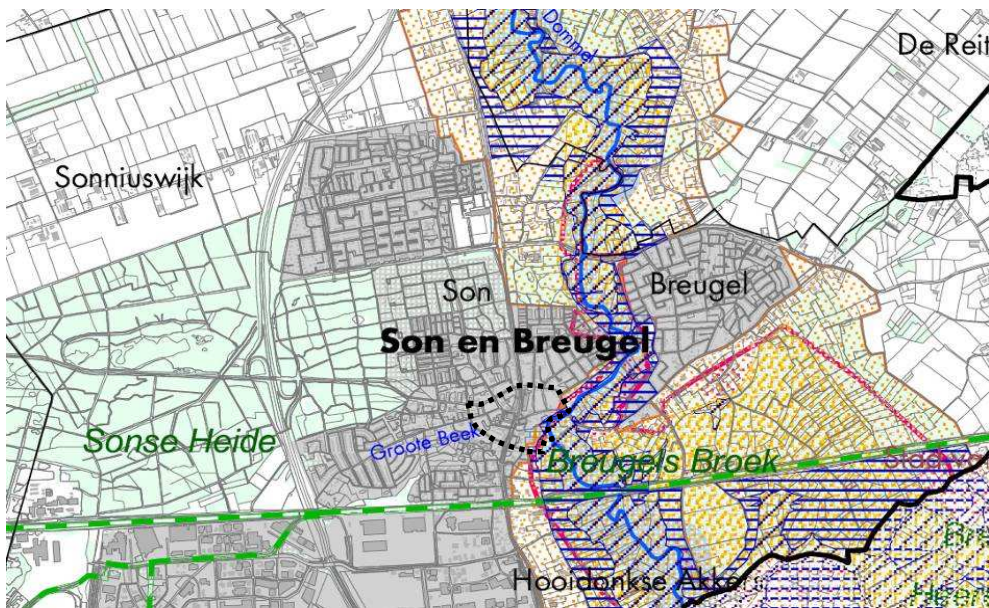
3.2.4 Reconstructieplan Meierij

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 begrenzingen van natte natuurparels en bijbehorende beschermingszones, inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden, beekherstelgebieden en de RNLE's zijn opgenomen in het reconstructieplan. Met de vaststelling van de Verordening Ruimte zijn de benamingen en begrenzingen van de gebieden enigszins aangepast. Zie hiervoor paragraaf 3.2.2 en de bescherming via (dubbel)bestemmingen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en zal dus de bestaande landschappelijk kwaliteiten niet aantasten.



Legenda




Natuur

-  Ecologische hoofdstructuur (EHS)
-  Ecologische verbindingzone (EVZ)
-  Zoekgebied REV
-  Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
-  Landschapsonwikkelingszone/
landschapsecologische zone (LEZ)
-  Zoeklocatie nieuw bos/natuur (nvt)

Water

- Rivierverruiming
-  Zoekgebied rivierverruiming (nvt)




Waterberging (planologische doorwerking)

-  Bestand inundatiegebied (planologische doorwerking)
-  In te richten waterbergingsgebied (planologische doorwerking)
-  Voorlopig reserveringsgebied 2050, 2016

Waterdoelen

-  Natte natuurparel (planologische doorwerking)
-  Beschermingszone natte natuurparel (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** Gemeente
- Aarle** Kern
- Paaldijk** Belangrijke weg
- Zandleij** Water
- 't Stuk** Natuur
- Heers** Gebied/overig

Uitsnede Reconstructieplan Meierij: omgevingskwaliteit (plangebied omlijnd met zwarte stippellijn)

3.2.5 Waterbeleid

In paragraaf 5.2 zijn zowel het Waterbeheersplan III 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 vitaliteitsporen 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 geïnventariseerd 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.

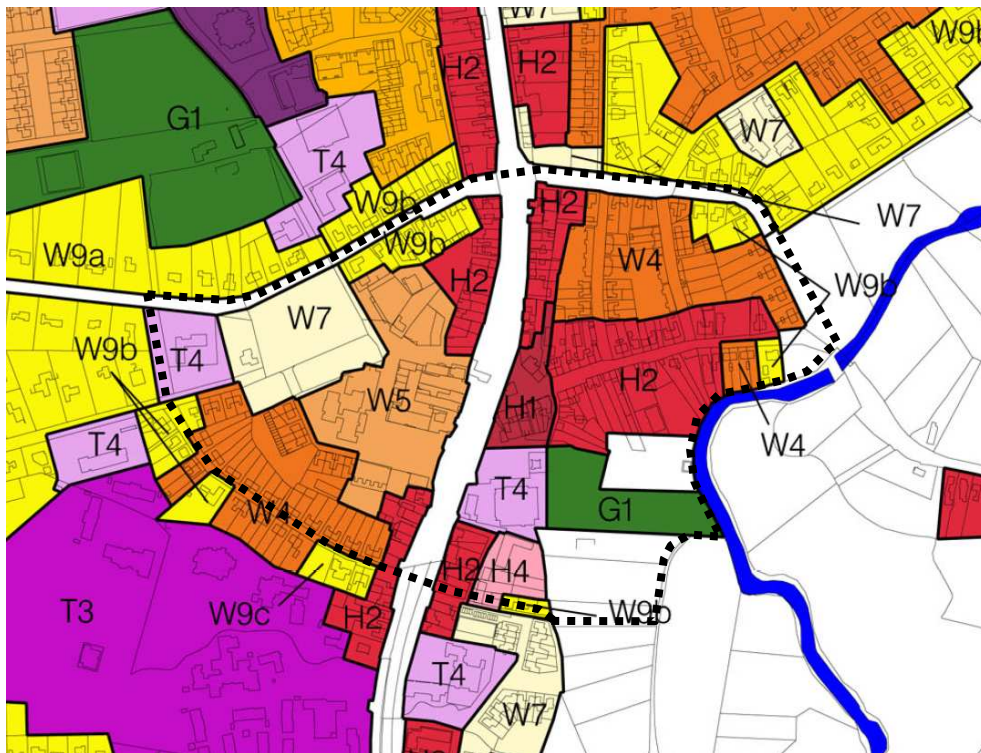
3.3.5 Welstandsnota

De welstandsnota voor de gemeente Son en Breugel is vastgesteld op 27 mei 2004. Deze welstandsnota kent verschillende deeluitwerkingen. Voor Son Centrum 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 grootste deel van het centrum valt onder welstandsniveau 1 en een klein deel valt onder welstandsniveau 2.

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



Uitsnede uit de kaart bebouwingstypen van de welstandsnota

Binnen het centrum komen de volgende bebouwingstypen voor:

- H1: Historisch dorpsgebied
- H2: Historisch bebouwingslint
- H4: Gemengde bebouwing
- W4: Traditionele strokenverkaveling
- W5: Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing
- W7: Thematische inbreiding
- W9b: Individuele woningbouw; wonen met samenhang
- G1: Park, groengebied en sportcomplex
- 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 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 bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige 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 omgevingsvergunning voor het afwijken.

3.3.9 Reclame- en gevelbeleid Centrum Son

Op 22 februari 2006 is het Reclame- en gevelbeleid voor het centrum van Son opgesteld. Het beleid is inmiddels opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Son en Breugel.

Het beleid bevat een visie en concrete spelregels.

Na een beschrijving van de openbare ruimte, het kleurenpalet van deze openbare ruimte en de verschillende deelgebieden wordt er een omschrijving gegeven van de gewenste gevelopbouw, geveltextuur, gevelkleur, luifels, zonneschermen, gevelreclame, lichtreclame, winkelbeveiliging en de inrichting van een uitstalstrook. Deze omschrijvingen hebben geleid tot spelregels. In deze spelregels wordt heel concreet aangegeven waaraan voldaan moet worden.

4 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, die de basis vormen voor het voorliggende bestemmingsplan 'Son Centrum'. 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 volgend 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.

Behoud en versterking centrum

Het centrum is in het vigerend bestemmingsplan onderverdeeld in de bestemmingen 'centrumgebied', 'aanloopgebied' en 'gemengd gebied'. 'Centrumgebied' en 'aanloopgebied' zijn in voorliggend plan vertaald in een tweetal centrumbestemmingen, Centrum-1 en Centrum-2. Per centrumbestemming is geregeld welke functies zijn toegestaan. De bestemming 'gemengd gebied' is vervallen en de gebieden zijn bestemd conform de huidige situatie.

Binnen Centrum-1 zijn diverse centrumfuncties mogelijk. Uitgangspunt hierbij is dat de functies niet worden beperkt. Supermarkten, bestaande kantoren zonder baliefunctie, bestaande bedrijven en bestaand wonen op de begane grond zijn specifiek aangeduid zodat nieuwe bouw mogelijkheden voor supermarkten, kantoren zonder baliefunctie, bedrijven en wonen op de begane grond mogelijk zijn.

Binnen Centrum-2 zijn diverse centrumfuncties mogelijk. Binnen Centrum-2 zijn minder centrumfuncties toegestaan dan in Centrum-1. De bestaande horeca, bestaande bedrijven en bestaande detailhandel zijn specifiek aangeduid. 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.

Op het binnenterrein tussen de Taylorstaat/Raadhuisplein en de Antoon van de Venstraat zijn gelegen het HOi-huis en Fitnesscentrum Son. Het een aantal jaren geleden opgerichte HOi-huis is een gemeenschapshuis voor senioren. De naam 'Hoi' staat voor hobby, ontmoeting en informatie. Fitnesscentrum Son is een klein fitnesscentrum met twee sportruimtes, kleedruimte en een ontvangstruimte wat reeds vele jaren is gevestigd in het andere gebouw op dit terrein.

De beide functies zijn vanwege hun kleinschalige karakter, en wat het HOi-huis betreft ook door hun doelgroep, ruimtelijk aanvaardbaar op de deze locatie. Parkeerruimte is in de directe nabijheid aanwezig. De beide gebouwen zijn in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd'. De tot 'Gemengd' bestemde gronden zijn onder andere aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen en gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden. Het bouwvlak is op de bestaande gebouwen gelegd waardoor er geen uitbreidingsruimte wordt geboden.

Oase

Aan de Dommelstraat 10A is reeds vele jaren gevestigd het jongerencentrum 'Oase'. In het verleden is uitgesproken te komen tot een verplaatsing van het jongerencentrum naar een andere locatie. Hoewel de gemeente een verplaatsing nog altijd voorstaat, zijn hiervoor nog geen concrete plannen gemaakt. Gelet hierop is het planologische regime ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Traverse e.o.' overgenomen.

Overal 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. Wonen dient altijd duidelijk de hoofdfunctie te blijven.

Het taxibedrijf aan de Dommelstraat is specifiek aangeduid omdat deze buiten de regeling aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven valt.

Zoveel mogelijk behouden vigerende rechten

De vigerende rechten zijn in voorliggend plan grotendeels overgenomen, tenzij de feitelijke situatie een afwijking van de vigerende rechten rechtvaardigt.

Versterking van de groenstructuur door handhaven van groenplekken

De bestaande groenelementen zijn positief en beschermd bestemd. Groenstructuren zijn in dit bestemmingsplan ondergebracht in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. 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').

4.2 Planuitgangspunten volgend uit het beleid

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het voor het plangebied 'Son Centrum' 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 bouwmogelijkheden opgenomen.

De separate bijgebouwenregeling, behorende bij de 'vigerende bestemmingsplannen' is in voorliggend bestemmingsplan doorvertaald. Op de verbeelding (plankaart) en in de regels voor de bestemming 'Wonen' zijn de voorwaarden 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;
- W5 het Nieuwe Bouwen;
- W6 Forumbeweging;
- W7 Thematische inbreiding;
- W8 Thematische uitbreiding.

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

Natuur

Conform de Verordening Ruimte fase 1 zijn voor het oostelijk deel van het plangebied, gelegen aan de Dommel, (dubbel)bestemmingen opgenomen ter bescherming van de waarden. Het gebied dat in de Verordening is aangeduid als 'ehs' is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. Het gebied dat in de Verordening is aangeduid als 'attentiegebied ehs' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. De gebieden die in de Verordening zijn aangeduid als 'regionaal waterbergingsgebied' en 'reserveringsgebied waterberging' zijn in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

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.

Cultuurhistorie

Een klein deel van het plangebied langs de Dommel is gelegen in het cultuurhistorisch gebied 'Dommeldal tussen Opwetten en Son'. Conform de Verordening Ruimte is voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

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.

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de inventarisatie is gebleken dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen voorkomen. De nabij het plangebied gelegen transportroute A50 komt eveneens niet voor in de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en om het groepsrisico (GR).

Voor de overige aspecten van externe veiligheid kan erop worden gewezen dat risicovolle activiteiten zoals onder andere het transport van gevaarlijke stoffen per as, spoor of schip of de buisleidingen er geen veranderingen zijn ten aanzien van de ligging van de routes, maar ook niet ten aanzien van de verandering van bestemmingen in een bestemming die de vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen mogelijk maakt.

Derhalve 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 Waterbeheerplan III

Het Waterschap heeft onlangs het Waterbeheerplan 'Krachtig Water' oftewel het Waterbeheerplan III vastgesteld. Dit waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel op 16 december 2009 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2009. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het Waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte periodes van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld.

Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt het Waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het Waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijke worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems pakt het Waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het Waterschap saneren, beheren of accepteren.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- 1 Het voorkómen van wateroverlast.
- 2 Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

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:

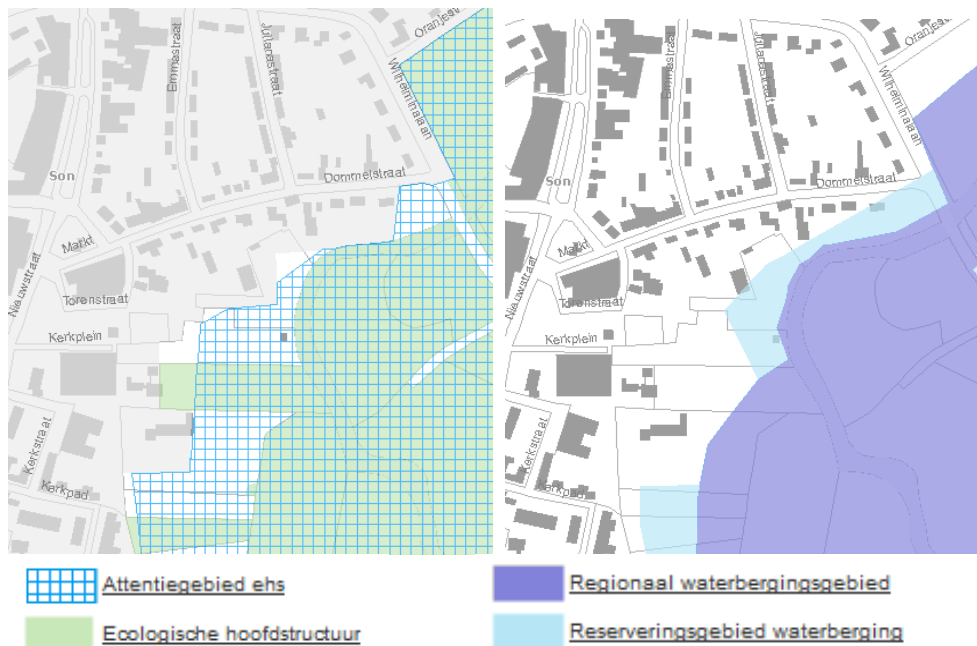
- scheiden van huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater;
- doorlopen afwegingsstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.

5.2.4 Attentiegebied ehs en waterbergingsgebieden

Ten oosten van het plangebied is de Dommel gelegen. Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen 'attentiegebied ehs'. Dit zijn gebieden gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

Het gebied dat is aangeduid als 'attentiegebied ehs' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'.

Tevens is een klein deel van het plangebied gelegen binnen 'regionaal waterbergingsgebied' en 'reserveringsgebied waterberging'. Waterbergingsgebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. De gebieden die zijn aangeduid als 'regionaal waterbergingsgebied' en 'reserveringsgebied waterberging' zijn in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.



5.2.5 Waterneutraal ontwikkelen

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. In de praktijk bleken de kaders onvoldoende en op onderdelen onduidelijk te zijn. Waterschap De Dommel heeft, samen met Waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' die op 14 november 2007 bestuurlijk vastgesteld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.2.6 Situatie plangebied

Het plangebied bevat voornamelijk centrumfuncties en de woonfunctie en grenst in het oosten aan het Dommeldal. 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.

Attentiegebied ehs en waterbergingsgebieden worden in voorliggend bestemmingsplan beschermd via (dubbel)bestemmingen, zoals reeds besproken in paragraaf 5.2.4.

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 en omgevingsvergunningen 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.

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 (grootschalige) 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 planregels 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 landelijk 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.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

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. Alle bestaande functies zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. 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 omgevingsvergunning 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen. Er zijn algemene afwijkingen en een afwijking ten behoeve van mantelzorg;
- 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:

Centrum – 1

Deze gronden zijn bestemd voor centrumvoorzieningen. Op de begane grond zijn toegestaan: detailhandel, met uitzondering van perifere en grootschalige detailhandel, supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding, horeca categorie 1, kantoren met baliefunctie, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn bestaande kantoren zonder baliefunctie, bestaande bedrijven en is wonen ook op de begane grond toegestaan.

Op de verdieping zijn kantoren zonder baliefunctie en wonen toegestaan. In het bibliotheekcomplex mogen de volgende functies uitgeoefend worden: maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, wonen, inritten ten behoeve van ondergronds parkeren, tuinen, erven en verhardingen. Ondergeschikt zijn horeca categorie 1, kantoren en detailhandel toegestaan.

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

Er zijn specifieke gebruiksregels voor wonen, een supermarkt en detailhandelsvestigingen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor detailhandelsvestigingen.

Centrum – 2

Deze gronden zijn bestemd voor centrumvoorzieningen. Op de begane grond zijn toegestaan: kantoren met baliefunctie, kantoren zonder baliefunctie, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, wonen, maatschappelijke voorzieningen, en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn bestaande detailhandel, horeca categorie 1 en bedrijven toegestaan. Op de verdieping zijn kantoren zonder baliefunctie en wonen toegestaan.

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

Er zijn specifieke gebruiksregels voor detailhandelsvestigingen opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor detailhandelsvestigingen.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om nieuwvestiging van detailhandel mogelijk te maken.

Gemengd

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden, voorzieningen voor verkeer en verblijf, verhardingen, groenvoorzieningen, 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.

Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, een begraafplaats ter plaatse van de betreffende aanduiding, 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.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen, het als zondanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten, behoud en bescherming van aardkundige waarden, behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en beperkte bijbehorende voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels en bewegwijzering, agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer, een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde 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.

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

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, 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. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels voor het oprichten van een dubbele carport.

Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, (on- en halfverharde) paden en parkeervoorzieningen, garageboxen ter plaatse van de betreffende aanduiding, een antennemast ter plaatse van de betreffende aanduiding, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

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

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bestaande bedrijfsactiviteiten en een bestaand maatschappelijke en culturele voorziening: jongerencentrum 'Oase' ter plaatse van de betreffende aanduidingen, 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. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels.

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

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. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 10 m².

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

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. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 100 m².

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

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

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

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. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 1.000 m².

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

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

Waarde – Cultuurhistorie

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden. Bouwen is niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken, mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Ook hier geldt als toetsingscriterium de onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Waterstaat – Attentiegebied EHS

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

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

Waterstaat - Waterbergingsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor tijdelijke opvang van water.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan van deze bouwregels afgeweken worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden. In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

8 Procedures

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Son Centrum' 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 10 juni 2010 tot en met 7 juli 2010.

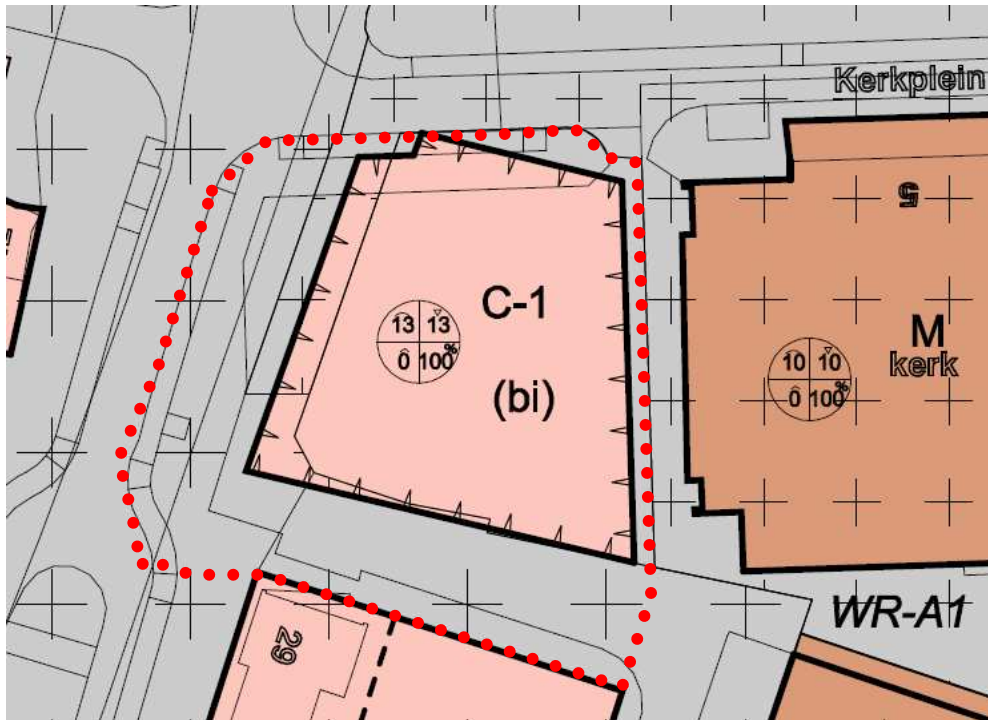
Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van de provincie Noord-Brabant, VROM-Inspectie Regio Zuid en het Waterschap De Dommel ontvangen. Daarnaast zijn in de genoemde periode 8 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

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

Na 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 Centrum' in de periode van 25 november 2010 tot en met 5 januari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn zeven zienswijzen ingediend en ontvangen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan 'Son Centrum' voorgelegd aan een aantal organisaties. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Brabant.

De resultaten van de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening zijn in de Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Centrum'. 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.

De raad van de gemeente Son en Breugel heeft het bestemmingsplan 'Son Centrum' op 31 maart 2011 vastgesteld. Tegen dit besluit hebben Slaats en Van de Corput en Sint Petrus' Banden bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State beroep ingesteld. Naar aanleiding hiervan heeft de Raad van State op 23 mei 2012 het besluit wat betreft het plandeel met de bestemmingen 'Centrum -1' en 'Verkeer', dat ziet op de hoek van de Nieuwstraat en het Kerkplein, vernietigd. Naar aanleiding hiervan is dit deel uit het bestemmingsplan verwijderd (zie afbeelding op de volgende pagina). De uitspraak is als separate bijlage toegevoegd.



Plandeel op hoek van de Nieuwstraat en het Kerkplein dat naar aanleiding van het besluit van de Raad van State d.d. 23 mei 2012 is verwijderd