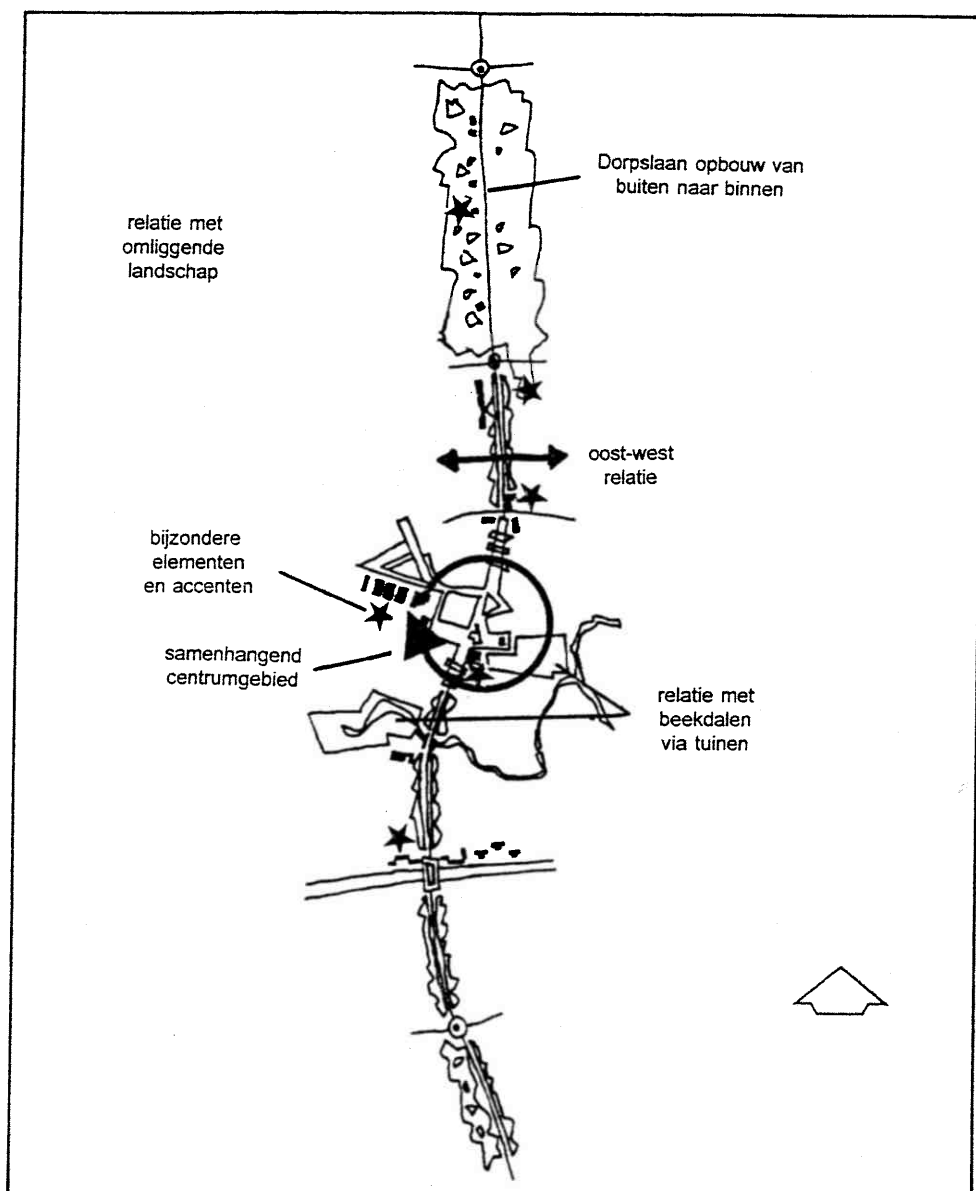


BESTEMMINGSPLAN TRAVERSE E.O.

GEMEENTE SON EN BREUGEL





Gemeente Son en Breugel

Bestemmingsplan Traverse e.o.

- Toelichting
Bijlagen
- Voorschriften
Bijlagen
- Plankaart schaal 1 : 2000
- Inventarisatiekaarten

projectgegevens:

- nummer: SON00001
- document: SN0085.txt

Rosmalen, juni 1998

Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen

Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl





Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Traverse e.o."

INHOUDSOPGAVE:

1. INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 De aanleiding	1
1.3 Het plangebied	3
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5 Beleidsnota's	5
1.6 Opzet van de toelichting	5
2. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Historische ontwikkeling van de gemeente Son en Breugel	7
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele aspecten	13
3. PLANUITGANGSPUNTEN	21
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten	21
3.2 Functionele uitgangspunten	25
4. PLANBESCHRIJVING	37
4.1 Het Ontwerp	37
4.2 Zoneringsopzet	49
5. MILIEU	59
5.1 Relatie met de Wet geluidhinder	59
5.2 Bedrijven- en milieuzonering	60
5.3 Waterhuishouding	61
5.4 Bodemonderzoek	61
6. FINANCIEEL KADER	63
7. PLANSYSTEMATIEK EN JURIDISCHE BESCHRIJVING	67
8. INSPRAAK EN OVERLEG	75

Bijlage Ia en b: Rapport akoestisch onderzoek (in aparte map)

Bijlage II: Verslag inspraakavond

Bijlage III: Raadsvoorstel/ besluit d.d. 25 juni 1998

juni 1998



1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een juridisch planologische regeling voor een groot gedeelte van het bebouwde gebied van de kern Son van de gemeente Son en Breugel. Het bestemmingsplan is een verdere vertaling van de door de Gemeenteraad in december vastgestelde definitieve ontwerp "Herinrichting Traverse".

De hierin uitgestippelde beleidslijnen vragen om een toegesneden juridisch instrument. De vigerende bestemmingsregelingen zijn niet toegespitst op de gewenste ontwikkelingen. Deze regelingen zijn eveneens niet toegesneden op de beheersbaarheid van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen alsook in geding zijnde milieu-aspecten. Vandaar dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan "Traverse e.o." stelt zich ten doel een (al naar gelang de aard van de in het geding zijnde problematiek) globaal en zo flexibel mogelijk kader te bieden voor de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied.

1.2 De aanleiding

De directe aanleiding voor het maken van een bestemmingsplan is de aanleg van de A50 waardoor er een nieuwe weg voor doorgaand verkeer om Son en Breugel wordt heengeleid. De vijf kilometer lange Traverse door de gemeente (de N265 vervalt ook als rijksweg) verliest daardoor de functie als doorgaande route en kan opnieuw worden ingericht. Daarmee is een kans ontstaan om de kwaliteit en samenhang van Son en Breugel structureel te verbeteren.

De aanleg van de A50 maakt een einde aan het doorgaande verkeer. Inmiddels heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de A50 vastgesteld. Vanaf dat moment kon worden gestart met het vervullen van een langgekoesterde wens: Son en Breugel weer een leefbare gemeente maken met een centrum waar het goed toeven is.

De Traverse, die de gemeente van noord naar zuid doorsnijdt, krijgt een nieuwe functie, een nieuwe inrichting en daarmee ook een eigen identiteit. De nadruk ligt op de openbare ruimten en de vormgeving van vele groene elementen van verschillende afmetingen, zoals bijvoorbeeld de verbinding van de centrumpleinen met het prachtige Dommeldal.

Het herinrichtingsplan zal ook leiden tot een herschikking van bepaalde winkels en/of uitbreiding van het winkelaanbod. Daarvoor is een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd.



afbeelding 1. plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op "Herinrichting Traverse" van BVR, adviseurs stedelijke ontwikkeling en management b.v. dat in december 1996 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Centrale doelstelling in de notitie was de structurele verbetering van de kwaliteit en samenhang van Son en Breugel, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- een hoogwaardige stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd moeten worden;
- de dorps schaal van Son en Breugel behouden en versterkt moet worden waarbij functievermenging in het centrum gewenst is;
- een groot aantal activiteiten/evenementen een eigen plaats moet krijgen;
- een uitstekende infrastructuur voor wandelaar, fietser, openbaar vervoer en autoverkeer een voorwaarde is.

1.3 Het plangebied

Het plangebied omvat het tracé van de N265 van de kruising Hendrik Veenemanstraat/Gentiaanlaan/Planetenlaan tot aan het Wilhelminakanaal met een uitstulping rond het centrum van Son (zie afbeelding 1 plangebied).

Nagenoeg alle percelen langs het tracé, behalve de oostzijde van de Hendrik Veenemanstraat tussen Planetenlaan en Hoefbladlaan en de Nieuwstraat tussen Wilhelminakanaal en Molenstraat, behoren tot het plangebied. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de percelen aan de Antoon van de Venstraat, de Esdoornlaan, de Boslaan. In het oosten wordt de grens globaal gevormd door de Wilhelminalaan en de Dommel.

In afwijking van het definitieve ontwerp van de "Herinrichting Traverse e.o." is ook de oostzijde van de Hendrik Veenemanstraat tussen Hoefbladlaan en Nachtegaallaan in het plangebied betrokken.

Er is gezocht naar een zodanige begrenzing van het plangebied dat een logische aansluiting plaats vindt met de aangrenzende bestemmingsplannen.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het gebied van dit nieuwe centrumplan gelden de volgende bestemmingsplannen: Bestemmingsplan "Kom Son".

- stedenbouwkundig plan voor de bebouwde kom
- stedenbouwkundig plan voor de bebouwde kom, herziening 1963
- plan in onderdelen kom Son (noordelijk gedeelte) en kom Breugel (partieel)
- 't Harde Ven (partieel)
- Vijverpark (partieel)
- omgeving Klooster (partieel)
- uitbreidingsplan in hoofdzaken (partieel)
- uitbreidingsplan in onderdelen, herziening Molenstraat.

1.5 Beleidsnota's

Het beleid dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan is opgenomen in de volgende rapporten/onderzoeken:

- "Kansen voor de kom", eerste verkenning van de wensen en mogelijkheden voor de herinrichting van de Traverse;
- "Goede raad voor de kom", neerslag van de workshop van gemeenteraad van Son en Breugel;
- Verslag workshop van de klankbordgroep herinrichting Traverse;
- Distributie Planologisch Onderzoek (januari 1996);
- Verkeers Circulatie Plan (februari 1996);
- Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief (1995);
- Herinrichting Traverse BVR.

1.6 Opzet van de toelichting

Hoofdstuk 1 inleiding

Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied; in het eerste deel zal de historische situatie van Son en Breugel worden beschreven; in het tweede deel betreft het de ruimtelijke beschrijving van de Traverse, het centrumgebied en de omgeving; in het derde deel worden de functionele constateringën beschreven zoals de voorzieningenstructuur en het verkeer.

Hoofdstuk 3 is de opsomming van geconstateerde knelpunten, tekortkomingen, kwaliteiten, sterke punten en richtlijnen die uit onderzoeken, studies, nota's naar voren komen en als uitgangspunten voor het plan dienen. Ook hier is hetzelfde onderscheid gemaakt tussen functionele en ruimtelijke aspecten. De paragrafen worden besloten met de samenvatting van de voor dit plan relevante uitgangspunten.

Hoofdstuk 4 Hierin wordt het ontwerp voor de herinrichting van het plangebied toegelicht volgens de nota "Herinrichting Traverse".

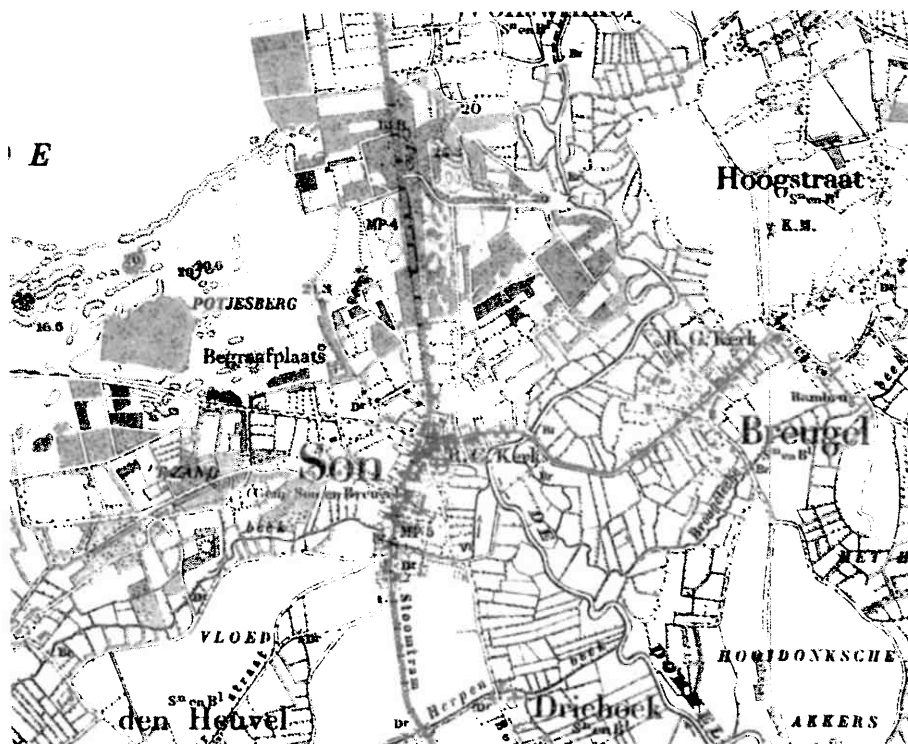
Met name het functionele deel betreffende de gewenste opzet van de voorzieningenstructuur waarvan de bouwstenen zijn aangereikt door het Distributieplanologisch Onderzoek zijn op een aantal punten verder doorgewerkt naar het niveau van het bestemmingsplan. Hier wordt de basis gelegd voor het zoneringsmodel; de functioneel-ruimtelijke hoofdopzet van het plangebied in te onderscheiden (gebruiks-)zones als basis van de juridische planopzet, zowel voor het bebouwd als het onbebouwd gebied.

Hoofdstuk 5 bevat het noodzakelijke onderzoek naar de milieu-aspecten als verkeerslawaaï, bedrijven- en milieuzonering, bodem en waterhuishouding.

Hoofdstuk 6 behandelt de plan-economische aspecten

Hoofdstuk 7 licht de gekozen juridische systematiek toe en de bestemmingen

Hoofdstuk 8 betreft de te doorlopen procedure van het bestemmingsplan.



afbeelding 2. kaart Son en Breugel 1904, Historische Atlas Noord-Brabant 1:25.000



afbeelding 3. kaart Son en Breugel 1989, Topografisch Dienst 1:25.000

2. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige toestand van het plangebied beschreven. In het eerste deel zal de historische situatie van Son (ged. overname M.I.P. Monumenten Inventarisatie Provincie) worden beschreven; in het tweede deel betreft het de ruimtelijke beschrijving van de Traverse, het centrumgebied en de omgeving; in het derde deel worden de functionele constatering en beschreven zoals de voorzieningenstructuur en het verkeer.

De in het plangebied voorkomende functies zijn op bijgevoegde inventarisatiekaarten aangegeven.

2.1 Historische ontwikkeling van de gemeente Son en Breugel

Landschap

De gemeente Son en Breugel bestaat uit de kerkdorpen Son en Breugel. Son is gelegen op de linkeroever van de Dommel, iets ten noorden van de samenvloeiing van Dommel en Groote Beek. Breugel ligt op de rechteroever van de Dommel ten noorden van het punt waar de Breugelse Beek en de Herpenbeek in deze stroom uitmonden.

De kern van Son met de kerk is gelegen op 15 meter boven N.A.P.

Breugel ligt aanzienlijk lager dan Son, namelijk op ca. 13 meter boven N.A.P. Enkele akkers liggen ten opzichte van de omgeving beduidend hoger. Het bos- en heidegebied ten noordwesten van Son ligt op 15-18 meter. De beekdalen liggen weer lager, het Dommeldal op ca. 12, de dalen van de zijbeken op ca. 13,5 meter.

De bodem bestaat voornamelijk uit dekzand dat tijdens en na de laatste ijstijd (ca. 10.000 jaar geleden) door de wind is afgezet. Plaatselijk is er een lemig karakter, terwijl zich in de beekdalen plaatselijk veen kan hebben ontwikkeld. De waterlopen hebben geulen aanvankelijk met smeltwater in het dekzand uitgesleten, langs de beken zijn oeverwallen afgezet. Ten zuidwesten van Son komt plaatselijk löss voor aan de oppervlakte.

Het landschap binnen de gemeente kan onderscheiden worden in:

- a. De engere beekdalen van de Dommel met de Grote Beek, de Breugelse Beek de beekloop ten zuiden van de Hooionkse akkers en de Herpenbeek, met graslanden en broekbosjes, de vroegere beemden en hakhoutpercelen. Het beekdal wordt ten zuiden van Son doorsneden door het Wilhelminakanaal.
- b. De dorpskommen van Son en Breugel met een aantal grotere en kleinere gehuchten met bebouwing en erven.
- c. De oude akkers en weilanden rondom de kernen. De oude akkerbodems waarvan de Hooionkse akkers een zeer mooi voorbeeld zijn, ontstonden tijdens de middeleeuwen door eeuwenlange bemesting vanuit de potstal met toevoeging van heideplaggen. Veel akkers zijn nu omgezet in weiland, een nog groter gedeelte is bebouwd met woonwijken, en het gebied Heuvel-Ekkersrijt werd na sloop van alle agrarische bebouwing een industrieterrein.
- d. Een heideontginning van ca. 1900 ha ten noordwesten van Son (Sonniuswijk) is nog zeer duidelijk als zodanig herkenbaar, een deel ervan is ingezet voor woningbouw (wijk de Gentiaan).

- e. De in de 19e eeuw grotendeels met naaldhout ingeplante heide ten westen van Son. Recentelijk is een deel van het bos verkaveld voor bungalowbouw (wijk 't Harde Ven).

Oorspronkelijk landschappelijke structuren en relaties met de nederzettingen zijn echter ondanks alle veranderingen ten zuiden en westen van Breugel nog zeer duidelijk herkenbaar en vormen een zeer karakteristiek beekdallandschap.

Groenelementen

De Sonse Markt bezit nog een gedeelte van de oude lindenbeplanting.

Nederzettingen

Son werd in het midden van de vorige eeuw genoemd 'een tamelijk groot, doch geen fraai dorp, aan de Plaats of het Marktveld tamelijk dicht betimmerd'. De oude kern is nog steeds herkenbaar door de gerestaureerde toren van de middeleeuwse kerk, en ligt op een dekzandrug.

De oude parochiekerk met een niet-agrarisch buurtje eromheen, ligt in het centrum van een krans van gehuchten. In het midden van de 19e eeuw was de verkeersfunctie voor de kom allesbepalend, de gehuchten waren agrarisch van karakter met een levendige 'doortogt' die het dorp welvaart bracht.

Juist de gunstige verkeersligging nabij Eindhoven heeft in recente tijd de ontwikkeling van het dorp bepaald: de aanleg van het Wilhelminakanaal, de verbreding van de verbindingsweg met Sint-Oedenrode en Eindhoven, een sterke industrialisatie en toenemend forensisme hebben de oude structuur doorsneden en er nieuwe elementen in gebracht.

Ten zuiden van het kanaal leidde dit tot een lintbebouwing van hoofdzakelijk woonhuizen. Het oude marktplein verloor in de jaren vijftig en zestig zijn westwand door verbreding van de hoofdweg. De oostzijde roept visueel nog een beeld op van de oude situatie. Door de aanwezigheid van raadhuis en enige oudere huizen bewaart deze Markt met de Dommelstraat, de verbinding met Breugel via een beekovergang, nog iets van de oude maat en schaal van de niet-agrarische buurt.

Traverse

De weg van Eindhoven naar Sint-Oedenrode werd echter steeds belangrijker, en na de tweede wereldoorlog nam het verkeer op deze (voormalige) provinciale weg zodanig toe, dat het tracé door de kom niet meer aan redelijke eisen voldeed.

De mogelijkheid van een omlegging werd onderzocht, de verwezenlijking hiervan bleek echter op zodanige moeilijkheden te stuiten dat de voorkeur werd gegeven aan een verbetering van het bestaande tracé. Door Provinciale Waterstaat werd hiervoor een plan gemaakt, welk plan het uitgangspunt is geweest voor het stedenbouwkundige plan voor de bebouwde kom.

De verbreding van de Provinciale weg had een schaalvergroting tengevolge, waardoor het pleintje zijn betekenis als ruimtelijk accent grotendeels verloor. Voor de aanleg van de nieuwe weg moest de westelijke wand gesloopt worden. Om het oude raadhuis zoveel mogelijk in de oude sfeer te behouden werd de overige bebouwing van het pleintje niet aangetast. Vanaf de provinciale weg gezien heeft het oude raadhuis zijn bij zijn kleine schaal passende achterwand behouden.

Ten zuiden van dit oude pleintje werd een nieuw plein geprojecteerd, aan de oostzijde begrensd door de Oude Kerk, waarvan op dit moment nog slechts de toren rest, en aan de zuidzijde begrensd door de inmiddels gerealiseerde nieuwe kerk.

Aan de overzijde van de provinciale weg werd eveneens een plein geprojecteerd, waaraan aan de westzijde het nieuwe raadhuis is gerealiseerd.

Het aldus gevormde nieuwe centrum werd verbonden met de Heistraat en de Europalaan, als directe toegang vanuit de noordwestelijke van de kom gelegen nieuwe woonwijken.

Bebouwing

Behalve het beschermde deftige burgerhuis Dommelstraat 12, treffen we enkele eenvoudige eenlaags woonhuizen onder zadeldak uit de tweede helft van de 19e eeuw aan. Voorbeelden zijn Dommelstraat 22, Nieuwstraat 21 en 33 en Wilhelminastraat 24. Veenstraat 43 vertegenwoordigt het vroeg twintigste-eeuwse type met mansardekap. Aan de Sonse Markt bevindt zich nog een zeer sterk verbouwd hotel. De vroegere pastorie is een fraai dorpswoonhuis uit het begin van de 19e eeuw, de laat 19e eeuwse pastorie is een goede vertegenwoordiger van de dorpspastorie met enige aan de neogotiek ontleende baksteenornamenten.

De laatmiddeleeuwse kerk van Son is op de toren na gesloopt na brand in 1958.

Het 18e eeuwse raadhuis domineert het Sonse Marktplaatsje en is beschermd monument.

2.2 Ruimtelijke structuur

Landschap

De twee oorspronkelijke dorpskernen Son en Breugel zijn van oudsher verweven met het Brabantse landschap. De ontmoeting van het prachtige beekdal van de Dommel met het grote bos-, heide- en vennengebied bepalen de landschappelijke kwaliteiten van het dorp. Het groene imago is een belangrijke troef van Son en Breugel, kwaliteiten zoals rust, woonkwaliteit en recreatiemogelijkheden hangen hiermee samen.

Tussen de twee kernen door loopt het Dommeldal, in het Streekplan bestempeld als natuurontwikkelingsgebied. Het centrum van Son ligt op een steenworp afstand van het Dommeldal, echter het dal wordt niet als zodanig ervaren.

De Groote Beek, een zijloop van de Dommel, doorkruist Son. Het beekdal ligt verscholen op het terrein Zonhove, het beekdal is niet toegankelijk voor de bevolking. Vanaf de traverse is de beek en het beekdal niet herkenbaar.

Het Wilhelminakanaal is een krachtig landschapselement en vormt met zijn brug een welkome onderbreking van de Traverse, bovendien biedt het een prachtige uitzicht in de oost- en westrichting.

De entrees naar het dorp, behalve vanuit het zuiden, zijn groen. Bossen, bomen en hagen bepalen het beeld. De noordelijke woongebieden liggen verscholen in het groen, hierdoor ervaar je komend van het noorden pas halverwege het dorp de bebouwing. De entree in het zuiden is minder fraai door de achterkant van het industriegebied Ekkersrijt.

Groen is een sterke kant van Son, dat vrijwel ontbreekt in de traverse. In Son en Breugel komen overal veel bomen voor, behalve langs de Traverse. De oorspronkelijke beplanting met linden is verdwenen door te weinig ruimte of door strooizout.

Afgezien van de groene landschappelijke setting waar Son zich in bevindt is er in het plangebied zelf maar een zeer beperkt aanbod aan openbaar groen aanwezig. Het openbare groen in het plangebied bestaat uit de inrichting van het Raadhuisplein en enkele kleine groene elementen. De doorsnijding Dommelstraat/Dommel is zowel visueel als landschappelijk van grote betekenis. De ontmoeting van de Groote Beek bij de Nieuwstraat is niet duidelijk zichtbaar. Een aantal van de grotere groenelementen zoals Zonhove en pastorietaan/Begraafplaats zijn slechts beperkt bereikbaar en/of toegankelijk vanaf het centrum.

De traverse

Son is ontstaan als 'wegdorp'. De 'Blikken Muur' is zozeer uit zijn krachten gegroeid dat het hele beeld en de beleving worden bepaald door het continue profiel van de Rijksweg met ventwegen. De automobiliteit is (te) groot en het langzaam verkeer is sterk ondergeschikt geraakt. Er zijn geen vrijliggende fietspaden of goede voetgangersoversteken, derhalve heeft het langzaam verkeer zijn plaats gevonden op de ventwegen.

De traverse, lopend van noord naar zuid, heeft zich onder invloed van een groeiende mobiliteit tot een drukke verkeersweg ontwikkeld en is een onmisbare verbindingsschakel tussen Eindhoven en Nijmegen geworden. Echter voor het dorp betekent het een grote barrière. Son en met name het centrum wordt zowel ruimtelijk als functioneel in twee delen gesplitst. De stedenbouwkundige/architectonische kwaliteit van het gebied is mager en de openbare ontmoetingsruimte hebben door de overheersende verkeersfunctie een negatieve uitstraling. Vanaf de traverse presenteert het huidige Son zich als een kaal lintdorp dat door het verkeer en het daarop aangepaste profiel in tweeën wordt verdeeld. Achter deze façade liggen echter mooie rustige woonwijken, die veelal zijn verweven in het boslandschap.

In de traverse kunnen van noord naar zuid achtereenvolgens verschillende ruimtelijke karakteristieken worden onderscheiden.

1. Hendrik Veenemanstraat

- Van Gentiaanlaan tot Eekhoornlaan: bosrand, met daarachter een ruime opgezette woonwijk in het bos. De wijk wordt onvoldoende ervaren vanaf de traverse.
- Van Eekhoornlaan tot Boslaan: bebouwde rand met zowel achterkanten als voorkanten.

2. Nieuwstraat van Boslaan tot aan de Grote Beek is het centrale deel van de traverse.

De traverse verwijdt zich ter plekke van de Markt en het Raadhuisplein/Kerkplein en de Groote Beek.

De Groote Beek ligt zo diep en de weg is zo breed dat de beek vrijwel niet wordt waargenomen vanaf de weg.

De Markt, met het monumentale oude Raadhuis, café Het Raadhuis, is de historische kern, die zich aan een driesprong ontwikkelde.

Op de hoek van de Nieuwstraat en de Groote Beek ligt aan de oostzijde het klooster, thans hotel la Sonnerie.

3. Nieuwstraat van Groote Beek tot Kanaalburg heeft een onbestemd karakter door de inrichting van Zonhove aan de westzijde in de vorm en uitstraling van een gewoon laagbouwwijkje.

De Nieuwstraat tussen Molenstraat en Kanaalburg heeft een erg hard en steenachtig karakter.

De ruimtelijke kwaliteit (stedebouw, architectuur, schaal en materiaalkeus) van de traverse wordt zeer negatief beoordeeld. Het monumentale oude Raadhuis met linden eromheen wordt gewaardeerd, maar dat is dan ook bijna het enige. De straatwanden van de traverse zijn weinig sprekend en het profiel lijkt te breed om sfeer te hebben.

De landschappelijke en stedenbouwkundige elementen komen hierdoor niet voldoende tot hun recht.

Het Kerkplein en Raadhuisplein hebben onderling geen relatie.

De kruising met de Boslaan is slecht gedefinieerd: er is nauwelijks hoekbebouwing van enige kwaliteit en massa voor deze plek. De nieuwbouwwoningen langs de Hendrik Veenemanstraat ter hoogte van de Vijverlaan hebben letterlijk hun rug naar de traverse gekeerd, wat de belevingswaarde van de weg niet ten goede komt. Verder in noordelijke richting wordt het bosgebied door het brede traversetracé in tweeën gedeeld dat het niet meer als een doorgaand bosgebied wordt ervaren.

Aan de oostzijde van de traverse ligt het bosgebied Sonse Bergen, een beschermd gebied onder beheer van Staatsbosbeheer.

Het centrumgebied

Het centrum van Son met zijn pleintjes en pleinfragmenten, mist door de doorsnijding van de Traverse elke samenhang. Er is sprake van een west- en oostzijde die onderling weinig samenhang vertonen. De pleinen vormen geen evenwichtige stedenbouwkundige ruimtes en functionele samenhang tussen de pleinen onderling ontbreekt.

Een winkelhart ontbreekt doordat de winkels gescheiden worden door de traverse. Als reactie op 30 jaar overlast van de drukke doorgaande weg heeft de ruimtelijk/functionele lintstructuur van het centrumgebied zich meer geconcentreerd aan de westzijde van de Traverse met uitlopers naar Raadhuisplein, Heistraat en 17 Septemberplein. De afzijdige ligging van markt en supermarkt aan het 17 Septemberplein draagt ook niet bij tot een sterk centrum. De evenementen- en ontmoetingsfunctie is gering. Voor evenementen (kermis, braderie, festivals etc.) is geen geschikte samenhangende openbare ruimte in het centrum van Son.

Westzijde traverse

Aan de westzijde is de bebouwing planmatiger van karakter wat zich uit in de grote korrelgrootte van de bebouwing en zijn vele functies.

De wanden bestaan veelal uit drie bouwlagen, aan de randen uitlopend naar twee lagen. Hierbij zijn op de begane grond de functies, veelal detailhandel, gesitueerd, daarboven wordt gewoond of zijn kleine kantoorjes. De inrichting wordt veelal beheerst door de verkeersfunctie, het resultaat is een steenachtige omgeving met een lage verblijfskwaliteit.

Het Raadhuisplein

Het Raadhuisplein heeft drie duidelijke wanden en een goede inrichting die passen bij de functie van het moderne plein. Echter aan de zijde van de Traverse is een gat aanwezig. Door middel van een voetgangers- en fietsers-tunnel is een functionele relatie ontstaan met het Kerkplein, echter een ruimtelijke relatie ontbreekt door de ruimtelijke en visuele barrièrewerking van de Traverse.

Het 17 Septemberplein

Het 17 Septemberplein heeft een te grote schaal voor zijn plaats op de rand van het centrum. Behalve de oostzijde heeft dit immense plein geen duidelijke wandvorming. Momenteel dient het veelal als een parkeerplaats voor het centrum. Het plein ligt feitelijk op de rand van het eigenlijke centrum van Son en functioneert op dit moment voornamelijk als een parkeerbuffer.

Oostzijde traverse

Aan de oostzijde van de Traverse kenmerkt de bebouwing zich door een grote verscheidenheid in functie, schaal en richting. De bebouwing is organisch gegroeid tot wat het nu is.

Het Kerkplein

Het aanwezige kerkplein heeft met name aan de noord- en westzijde geen duidelijke begrenzingen. Met weliswaar de voorkant van de kerk en de toren ontbreekt bij het plein de wandvorming met name aan de noordzijde en de weinig uitnodigende en nauwelijks herkenbare begraafplaats. Als gevolg hiervan heeft het plein te weinig uitstraling of verblijfskwaliteit. De Dommel ontmoet hier, geheel verscholen achter de verwilderde pastorietuin en de begraafplaats, het centrum van Son.

De Markt

De Markt, het historische hart van Son, heeft duidelijke wanden. Behalve aan de Traverse-kant waar geen duidelijke begrenzing van het plein is. De verblijfskwaliteit van het plein is door het groene karakter goed, maar beperkt in omvang.

De Torenstraat en de Kerkstraat

De Torenstraat en de Kerkstraat zijn smalle stenige straatjes ten oosten van de Traverse. Kenmerkend is dat een 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.

De 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, de kavels zijn daarbij diep. Verder richting Breugel krijgt de straat een half-open groen karakter.

Overige gebieden

Hiervoor zijn van het plangebied de traverse en het Centrum besproken. De overige straten worden in de volgende gebieden besproken:

- Boslaan/Wilhelminalaan
- Emmastraat/Julianastraat
- Antoon van de Venstraat
- Zandstraat/Lindenstraat/Taylorstraat.

Boslaan/Wilhelminalaan

De Boslaan met daaraan gelegen het 17 Septemberplein en de Wilhelminalaan vormen een belangrijke oostwestverbinding, met een laanachtig karakter. De Laan wordt gestalte gegeven door de groenbeplanting en de bebouwing. Nabij het centrum is de bebouwing half-open en aan de randen is de bebouwing open.

Emmastraat/Julianastraat

De Emmastraat en de Julianastraat vormen brede steenachtige woonstraten met gesloten wanden. Het vormt één van de oudere woongebieden gelegen aan de oostkant van het centrumgebied.

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. Het groene Zonhove heeft, mede door zijn twee uitgangen aan de Antoon van de Venstraat een rustieke uitstraling op deze straat.

Zandstraat/Lindenstraat

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

2.3 Functionele aspecten

Dit onderdeel, dat zich richt op de functionele aspecten van het centrum van Son, is als volgt opgebouwd.

Eerst wordt **in het algemeen** aandacht besteed aan dorpscentra. In die algemene inleiding gaat het dan niet alleen om de vraag welke functies er in voorkomen, maar ook om de vraag wat hun samenhang is en hoe ze elkaar beïnvloeden.

Vervolgens wordt de huidige **situatie in Son** voor het centrumgebied in grote lijnen beschreven, gekarakteriseerd en geanalyseerd, waarbij ook aandacht besteed wordt aan sterke en zwakke kanten.

2.3.1 Centrumvoorzieningen en andere functies algemeen

In deze paragraaf wordt in het algemeen aandacht besteed aan een overzicht van de belangrijkste functies.

Het centrum van een kern zoals Son herbergt doorgaans een aantal functies die voor de gehele kern van belang zijn. Het gaat daarbij om een zeer uiteenlopende verzameling van functies.

Als belangrijkste functie moeten daarbij op de eerste plaats de **publieksverzorgende voorzieningen** genoemd worden, die rechtstreeks goederen en diensten aan particulieren leveren. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in commerciële voorzieningen aan de ene kant en niet-commerciële voorzieningen aan de andere kant.

Tot de commerciële publieksverzorgende voorzieningen behoren op de eerste plaats de **winkels**, die te onderscheiden zijn naar de levering van goederen (zowel in de "food"- als in de "non-food"-sector) en diensten (reparatie, reiniging, haar- en lichaamsverzorging). Een bijzondere vorm daarbij betreft de ambulante handel, met name via de markt.

Ook **kantoren met een balie-functie**, zoals banken, postkantoor, makelaars- en assurantiëkantoor, reis- en uitzendbureaus maken deel uit van deze categorie.

In de **horeca**, die ook onderdeel van deze groep vormt, kan onderscheid gemaakt worden in sterk uiteenlopend scala van aanbod, variërend enerzijds van de tea-room, via ijssalon/cafetaria/shoarmazaak naar pizzeria en restaurant, anderzijds van het café naar de disco.

Soms is er ook sprake van vormen van **ambachtelijke bedrijvigheid**, die rechtstreeks aan het publiek leveren, bijv. een lijstenmaker of een drukkerijtje. Een bijzondere tak vormen **verhuurbedrijven**, die als dienst het tijdelijk gebruik van goederen aanbieden, zoals auto's of fietsen, maar ook kleding en video's.

Tot de niet-commerciële publieksverzorgende functies behoren onder meer gemeentehuis, politiebureau, bibliotheek, sociaal-culturele en gezondheids- en welzijnsvoorzieningen. Het onderwijs is soms ook nog vertegenwoordigd. Ook religieuze voorzieningen behoren tot deze groep.

Het **wonen** is een functie die van oudsher uiteraard in het gehele centrumgebied aanwezig is geweest, maar gaandeweg -bij het groeien van de kern- plaats heeft gemaakt voor centrumvoorzieningen. Dit betekent dat op dit moment vaak onderscheid te maken is in gedeelten waar de woonfunctie nog als hoofdfunctie (grondgebonden) aanwezig is en gedeelten waar deze naar boven verdrongen is of zich opnieuw boven heeft gevestigd, in combinatie met centrumvoorzieningen. Het gaat daarbij ook vaak om een onderscheid in de soorten bewoners en de stijl van wonen. Het wonen in het dorpscentrum staat vaak in een spanningsveld met de andere functies, zowel vanwege de schaarste aan beschikbare ruimte als vanwege hinderaspecten.

De **verkeersfunctie** draagt zorg voor de bereikbaarheid van het centrum voor verschillende doelgroepen, hetgeen een essentiële voorwaarde is voor het functioneren. Bij bereikbaarheid gaat het zowel om bevoorrading als om consumpten, en verder over verschillende vervoerswijzen, voetganger, fietser, openbaar vervoer en automobilist.

Het is met name de autobereikbaarheid die vaak spanning oplevert met andere eisen die door de verschillende functies worden gesteld. Doordringbaarheid betekent vaak een conflict met het gewenste verblijfsklimaat in het centrum. Ook het ruimtebeslag voor het parkeren botst nogal eens met andere belangen.

2.3.2 Centrumvoorzieningen en andere voorzieningen in de kern Son

De voorzieningen in de kern Son zijn merendeels gesitueerd aan de Nieuwstraat tussen de Boslaan en A. van der Venstraat, langs Raadhuisplein, Airbornestraat, Heistraat en 17 Septemberplein. In dit gebied bevinden zich de meeste winkels maar daarnaast ook andere voorzieningen als banken en gemeentehuis en bibliotheek. In de directe omgeving van de Markt bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen als de kerk en vestzaktheater, relatief veel horeca en in de Dommelstraat verschillende winkels.

Detailhandel

In 1996 is door BRO Adviseurs een ruimtelijk-economisch structuuronderzoek verricht. Van de resultaten wordt in deze toelichting in ruime mate gebruik gemaakt. Terwille van de leesbaarheid wordt dat niet herkenbaar aangegeven. Bezien is hoe het huidige winkel- en voorzieningenaanbod in de gemeente Son en Breugel en in het centrum van Son in het bijzonder is opgebouwd. Ook zijn vergelijkingen gemaakt met landelijke gemiddelden. De aanbodgegevens zijn afkomstig van het DIS (1992) en door BRO geactualiseerd.

Omvang, spreiding en branchering van het aanbod

Het winkelaanbod in Son en Breugel bestaat in hoofdlijnen uit een hoofdwinkelcentrum in het centrum van Son, een winkelcentrum met een wijkverzorgende functie in Breugel en een solitair functionerende supermarkt in de wijk De Gentiaan. Naast dit reguliere detailhandelsaanbod is binnen de gemeente, op het bedrijventerrein Ekkersrijt, een omvangrijk aanbod aan woninginrichting en doe-het-zelf gesitueerd.

Het winkelaanbod in Son en Breugel is kleiner van omvang dan in (naar inwonertal) vergelijkbare plaatsen. Hierbij wordt het aanbod op bedrijventerrein Ekkersrijt buiten beschouwing gelaten. Wat betreft de dagelijks benodigde artikelen is Son en Breugel meer dan gemiddeld voorzien, hierbij valt vooral het grote aanbod aan drogisterij- en parfumerie-artikelen op.

De modische branche (kleding en schoeisel) en de elektrotechnische branche zijn in Son en Breugel ondervertegenwoordigd. Ook de branche huishoudelijke artikelen, glas en aardewerk blijft achter.

Het centrum van Son

Op de bijgevoegde inventarisatiekaart (zie bijlage) zijn de detailhandelszaken binnen het plangebied nader aangeduid. Voor de in dit gebied voorkomende winkels is eveneens een lijst toegevoegd met het aanwezige verkoopvloeroppervlak (vvo).

Als hoofdwinkelcentrum wordt het gebied onderscheiden dat gelegen is aan de parallelwegen van de van de Nieuwstraat tussen de Boslaan en Antoon van der Venstraat, langs Raadhuisplein, Airbornestraat, Heistraat en 17 Septemberplein.

In de directe omgeving van de Markt bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen relatief veel horeca en in de Dommelstraat verschillende winkels. In de richting van de Dommelstraat heeft geen noemenswaardige uitwaaiing plaatsgevonden, alleen aan het begin nabij de Markt. Opvallend is op de eerste plaats natuurlijk de tweedeling van het centrum van Son door de intensief gebruikte Nieuwstraat.

Hieruit komt de volgende **gebiedsindeling** naar voren:

Het westelijke deel van het centrum vormt met ca. 40 winkels, 6 horecavestigingen, 3 banken, diverse andere commerciële en ambachtelijke dienstverlening, en uiteraard het gemeentehuis en de bibliotheek, het zwaartepunt.

Opmerkelijk is de afzijdige ligging van postkantoor.

De kwaliteit -in termen van presentatie en gevoerd assortiment- is redelijk tot goed, met als uitzondering een matige presentatie van de vestigingen aan de parallelweg van de Nieuwstraat.

Het kleine oostelijk deel herbergt naast enkele zich goed presenterende winkels ook wat horecavestigingen. Het geheel heeft qua uitstraling en sfeer veel potentie.

Het cluster met de supermarkten, een slijter en een drogist ligt buiten het hoofdwinkelcentrum. Van een functionele relatie met het centrum is ook geen sprake. De ligging van de supermarkten aan weerszijden van de Nieuwstraat verzwakt het cluster. De presentatie is slecht.

Qua **branchering** kan het volgende gesteld worden:

De sector van de dagelijkse artikelen is goed vertegenwoordigd, en in de voedings- en genotmiddelen-branche zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

De sector van de niet-dagelijkse artikelen is wisselend vertegenwoordigd in het centrum van Son.

Zoals al eerder opgemerkt is, zijn de modische branches in kwantiteit weliswaar achtergebleven (met name in de schoenenbranche) maar de kwaliteit is (boven-)gemiddeld.

De aanwezigheid van de meubelconcentratie op Ekkersrijt zorgt voor een riant aanbod, dat het mindere aanbod in het centrum van Son verklaart. Dit geldt in feite ook voor de doe-het-zelfbranche.

De branche van de elektrotechnische artikelen is zeer beperkt aanwezig.

Ook de branche van de huishoudelijke/cadeau-artikelen/glas/aardewerk is zowel kwalitatief als kwantitatief ondervertegenwoordigd. Deels wordt dit gecompenseerd door het aanbod bij IKEA.

Daar staat tegenover dat de branche bloemen/planten/dierenbenodigdheden zeer goed vertegenwoordigd is, met veel keuzemogelijkheden in de bloemen/planten.

De branche rijwielen en auto-accessoires is gemiddeld aanwezig.

Redelijk vertegenwoordigd is de branche foto/optiek/juweliers met enkele kwalitatief bovengemiddelde winkels.

De branche sport/kamperen/speelgoed is niet sterk aanwezig. Het ontbreken van een sportzaak is opmerkelijk.

De branches warenhuis, kunst/antiek en detailhandel tweedehands goederen ontbreken.

Horeca

Er zijn betrekkelijk veel horecavestigingen: een Grieks, twee Italiaanse, drie Chinese restaurants, enkele cafés, een ijssalon en twee hotels. De horeca in het plangebied is gesitueerd langs de Traverse en het Raadhuisplein.

Op hotel 'Sonnerie' na zijn het kleinschalige horecagelegenheden. Hotel 'Sonnerie' is gelegen ten zuiden van het centrum in een voormalig klooster.

In het centrumgebied vind een concentratie plaats van horecagelegenheden, met name ter hoogte van de Markt. Ten noorden en zuiden van het centrum zijn er aan de Traverse nog enkele verspreid gelegen horecavoorzieningen.

Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan: scholen, sociaal-culturele voorzieningen, medische voorzieningen, ouderenhuisvesting, kerken, begraafplaatsen, sportvoorzieningen en overheidsinstellingen. In het centrumgebied van Son bevinden zich kerken, begraafplaatsen en overheidsinstellingen. Deze functies liggen hoofdzakelijk geconcentreerd aan het Raadhuisplein, Airbornestraat en 17 Septemberplein en aan de oostzijde van de Nieuwstraat rond markt en Kerkplein.

Tot de sociaal-culturele voorzieningen in Son behoren het Vestzaktheater, jongerencentrum De Oase, en de voorzieningen in het oude raadhuis (ombudswinkel, Heemkundekring, Wereldwinkel, Steunpunt Mantelzorg, Haltwinkel en Ouderen Hulp). De bibliotheek gelegen naast het gemeentehuis, heeft een eigen symbool op de inventarisatiekaart, maar behoort wel tot de categorie sociaal-cultureel.

Son heeft twee kerken, één aan de Esdoornlaan en één aan het Kerkplein. De laatste kerk bestaat uit een losstaande monumentale kerktoeren, een pastorie en een moderne kerk. De begraafplaats, waar geen nieuwe graven meer aan worden toegevoegd, is gelegen bij deze laatste kerk.

De overheidsinstellingen zijn het gemeentehuis, de politiepost en de brandweer kazeme.

In het plangebied liggen geen scholen.

Kantoren, dienstverlening en publieksverzorgend ambacht

Kantoren, dienstverlening en publieksverzorgende functie komen voor in en rondom het centrumgebied, met een concentratie aan de randen van het centrumgebied. De randen hebben hierdoor een gemengd karakter.

De meeste functies zijn kleinschalig en komen voor in combinatie met een woonfunctie. Het betreft kleine kantoren (aan huis), kapperszaken, schoonheidssalons, makelaardij en apotheek. Er zijn enkele grootschalige kantoren in het plangebied, namelijk het Postkantoor, de Rabo- en Amrobank, een notariskantoor en de kantoren in het voormalige politiebureau.

Bedrijven

De bedrijven komen verspreid buiten het centrumgebied voor. De meeste bedrijven zijn hier van oudsher gevestigd in combinatie met een woonfunctie. Daarmee dragen ze bij aan het gemengde karakter van deze gebieden.

In het plangebied zijn naast een aantal kleine bedrijfjes, drie grotere bedrijven gevestigd, namelijk een autoschadebedrijf aan de Nieuwstraat, een garagebedrijf aan de Wilhelminalaan en een groothandelsbedrijf aan de Veenemansstraat.

De kleinere bedrijfjes zijn taxibedrijven, een party-service, een kleine drukkerij en enkele installatie-/aanneem-/glaszet-/tegelfabrikanten. Deze bedrijven zijn gelegen om het centrum en passen heel goed in het gemengde karakter van deze gebieden.

Behalve het garagebedrijf zijn ze allemaal in combinatie met een woonfunctie, wat het gemengde karakter benadrukt.

Wonen

Woonfuncties zijn niet nader aangeduid op de bijgevoegde inventarisatiekaarten. Het betreft in feite het resterende gedeelte binnen het plangebied.

Ook bij de overige functies is er bijna overal, behalve bij de sociaal-culturele voorzieningen en enkele grootschalige functies (Postkantoor, Rabobank, Sonnerie etc.), sprake van een combinatie met de woonfunctie.

2.3.3 Verkeer

Verkeer in Son in het algemeen.

De verkeerssituatie wordt tamelijk summier beschreven, omdat daarover op regionaal/gemeentelijk niveau reeds planvorming heeft plaatsgehad. Het betreft hier uiteraard de A50 rond Son, gekoppeld aan een westelijke aansluiting Boslaan/Gentiaanlaan. Overigens is in juli 1997 als vervolg van het verkeerscirculatieplan van 1996 door BVA een uitwerking gemaakt waarin de invulling van het begrip "duurzaam veilig" centraal staat en waarin het concrete maatregelenpakket voor alle straten en wegen van Son en Breugel zijn vertaald.

Autoverkeer

De bijzonder zware verkeersfunctie die de Traverse op dit moment nog vervult, heeft ingrijpende invloed op het functioneren van zowel het wegennet als het centrumgebied.

Daarnaast spelen verstoring ten gevolge van geluidhinder, trillingshinder en stankhinder een rol.

Het wegennet in de gemeente en in het centrum van Son in het bijzonder, wordt enorm zwaar belast, hetgeen leidt tot congestieverschijnselen, slechte overstekbaarheid, onveiligheid en ongevallen.

De overbelasting van de traverse met doorgaand verkeer heeft tot verdringen naar de andere wegen in de kern geleid. In feite is daarmee het hele dorp met oneigenlijk verkeersgebruik belast geraakt.

Het functioneren van het centrumgebied als eenheid is door de scheiding die de traverse trekt uiteraard zo sterk onder druk komen te staan, dat noodoplossingen als tunnels nodig werden om het langzaam verkeer veilig de traverse te laten kruisen.

De grootste auto-bottleneck in de huidige traverse ligt op de kruising Boslaan/Wilhelminalaan met de traverse. Daardoor ontstaat ook veel sluipverkeer. Daarmee is de traverse Son als een van de meest prioritaire knelpunten aan te merken en ook als zodanig erkend.

Langzaam verkeer

In de huidige situatie zijn er in het centrum van Son -behalve de genoemde twee tunnels onder de traverse-, weinig specifieke voorzieningen voor het langzaam verkeer. Er zijn geen vrijliggende fietspaden, of goede voetgangersoversteken (afgezien van de tunnels onder de traverse). Natuurlijk kunnen de parallelwegen als zodanig gebruikt worden.

Daarnaast bevinden zich fietssuggestiestroken langs de Europalaan en de Wilhelminalaan. Het is duidelijk dat deze voorzieningen niet in balans zijn (te brengen) met de huidige zware belasting van het gehele net met autoverkeer.

De Traverse in Son is een voorbeeld van een weg die onveilig is en een dorp in tweeën deelt.

De automobilititeit is (te) groot en de routes voor langzaam verkeer zijn onvoldoende.

Parkeren

Op het ogenblik vormt het parkeren nauwelijks een probleem in Son. Zowel het Kerkplein als het 17 Septemberplein beschikken over een behoorlijk aantal parkeerplaatsen. Aan de Heistraat, Airbornestraat en aan de parallelwegen van de Nieuwstraat is langsparkeren toegestaan. Verder kan er steekgewijs langs worden geparkeerd op een deel van het Raadhuisplein. Daarnaast is er nog ruimte achter de Albert Heijn bij de brandweerkazerne, die met name gebruikt wordt voor eigen personeel van de aanliggende winkels.

Tijdens evenementen (kermis, carnaval) en de weekmarkt op het Kerkplein en/of 17 Septemberplein ontstaan er incidenteel problemen met het parkeren. Ondanks het feit dat in kwantitatieve zin, voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, worden ze vaak niet optimaal gebruikt.

Sociale evenementen (kermis, braderie, circus, festivals) zijn moeilijk te organiseren: er is geen geschikte samenhangende openbare (ontmoetings-) ruimte voor.

Openbaar vervoer

Door Son lopen een aantal buslijnen, deze zijn onder te verdelen in het streek- en stadsvervoer.

De streeklijnen die over de Traverse gaan, lopen tussen Eindhoven en Veghel, Uden, en Nijmegen. Ze hebben een beperkt aantal halteplaatsen in Son.

De stadslijn gaat via Woensel, Son en naar Breugel en terug. Er is een groot aantal halteplaatsen in Son en Breugel. De lijn gaat over de Zandstraat, de Esdoornstraat, de Boslaan (langs het 17 Septemberplein) en Wilhelminastraat. Tenslotte loopt lijn 160 van Hermes (buurtbus tussen Nuenen en Best) tussen de Wilhelminalaan en de Sonniuswijk over de traverse. Halteplaatsen Wilhelminalaan en kruispunt Gentiaanlaan. Deze bus heeft per richting een uurdienst en rijdt niet op zondag.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

Hierin vindt een opsomming plaats van geconstateerde tekortkomingen, kwaliteiten en richtlijnen die uit onderzoeken, studies, nota's naar voren komen en als uitgangspunten voor het plan dienen. De ruimtelijke uitgangspunten zijn beknopt gehouden gezien de uitgebreide integrale nota "Herinrichting Traverse". Ten aanzien van de functionele aspecten vindt in deze toelichting bij het bestemmingsplan een uitgebreidere onderbouwing plaats. De paragrafen worden besloten met de samenvatting van de voor dit plan relevante uitgangspunten.

3.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Herstel van de structurele samenhang

De herinrichting van de traverse richt zich in hoofdlijnen op de verbetering van de structurele samenhang van Son. Dit geldt zowel intern voor de kern Son, de oostelijke en westelijke helft van het traverse, als voor de totale gemeente, de twee kerkdorpen.

Dorp aan de Dommel

Son heeft een groen en rust uitstralend imago, dat door de verdwijning van het traverse versterkt kan worden. Door een nieuwe inrichting van de traverse op een dorpse schaal kan het karakter van "Dorp aan de Dommel" versterkt worden. Het is daarom van belang dat er samenhangende structuren en verbindingen ontstaan tussen de belangrijke groenelementen van Son en Breugel.

Oostwestrelaties verbeteren

Voor het langzaam verkeer dienen er nieuwe routes te komen en dienen ontbrekende schakels gerealiseerd te worden. Met name in de oostwestrichting, zodat een rondje Son en Breugel ontstaat. Door het verbeteren van deze oostwestverbindingen kunnen de landschappelijke kwaliteiten van het Dommeldal en het moerasgebied ontsloten worden voor voetgangers en fietsers. In de toekomst worden de oostwestverbindingen belangrijker dan de noordzuidverbindingen. De ruimtelijke barrière tussen Son en Breugel dient opgeheven te worden. Van belang hierbij is dat de identiteiten van beide kerkdorpen hierbij gehandhaafd dienen te blijven.

De relatie tussen het oostelijke en westelijke gedeelte van de kom wordt verbeterd door een betere verkeersrelaties zoals oversteekbaarheid, fijnmazige routing (fietsers en voetgangers) en door meer samenhang in bebouwingsstructuur aan beide zijden van straten en pleinen

Relatie met het omliggende landschap

Het openstellen voor het publiek van de tuin van Zonhove en de pastorietaan zijn hierin belangrijke onderdelen. De twee tuinen leggen een relatie tussen het centrum van Son en het omringende landschap, met name de Dommel en de Groote Beek.

De beekdalen van deze twee belangrijke structurerende landschapselementen moet beter ervaarbaar en herkenbaar worden vanuit het centrum.

Door de kruising tussen de traverse en het beekdal van de Groote Beek te accentueren wordt deze oostwestverbinding duidelijk waarneembaar. Door de pastorietaanplant wordt er een ruimtelijke en functionele relatie gelegd tussen het centrum en de Dommel.

De hoofdroute als "Dorpslaan"

Door de scheidende werking van het traverse te reduceren, kan de gewijzigde functie veranderen van een doorgaande rijksweg naar een dorpslaan met verblijfskwaliteit. Hierdoor kunnen de interne verkeersrelaties in de oostwestrichting aanzienlijk verbeterd worden.

Herinrichting van de hoofdroute tot "dorpslaan" wordt bereikt door een herkenbare opbouw van buiten naar binnen (centrum) gebruik te maken van de kwaliteiten per te onderscheiden gedeelte en met name groen (laankarakter).

De ruimtelijke kwaliteit van de Nieuwstraat en het centrum van Son kan sterk verbeterd worden. Door de verschillen en contrasten te accentueren zijn ontstaan de mogelijkheden om een opeenvolging van sterk verschillende sferen en ruimtes te realiseren. De totale Nieuwstraat kan een afwisselende route worden die een aantal fraaie elementen verbindt. De dorpskarakteristiek en de verblijfskwaliteit van het centrum van Son kan hierdoor versterkt worden.

Entrees

Aandacht wordt besteedt aan de entrees en de overgangen naar het centrumgebied. De entrees dienen karakteristiek te zijn voor Son. In het zuiden wordt de entree gevormd bij de rotonde bij Driehoek (Ekkersrijt), in het noorden door een bos- en lommerrijke omgeving van de kruising Gentiaanlaan/Planetenlaan. Hier zou het bos meer beleefbaar moeten zijn en tegelijk de begeleiding door bebouwing als onderdeel van de Dorpslaan, zoals ook bij de entree vanaf de Bestseweg het geval is.

Samenhang van het centrum

De samenhang van het centrum betekent eveneens een verbetering in de oostwestrelatie. Belangrijk hierbij is het meer betrekken van de oostwand ter plaatse van het centrumgebied, zowel in functionele als in ruimtelijke zin. In het centrum staat de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte voorop. Doelstelling is een aantrekkelijk dorpscentrum te creëren met levendige openbare ruimtes, markante bebouwing en een hoogwaardige inrichting.

Het Raadhuisplein, het Kerkplein en de Markt kunnen worden vormgegeven tot evenwichtige stedenbouwkundige ruimtes, hetzij door bebouwing, hetzij met behulp van groen. De toren verdient het om beter ingepast te worden in de omgeving. Het Raadhuisplein en het Kerkplein kunnen ruimtelijk en functioneel met elkaar worden verbonden, over de traverse heen.

Dorpsplateau

Het samenhangende winkelerfgebied het "dorpsplateau" wordt een aaneenschakeling van pleinen en ruimtes alle met een eigen karakter. De onderlinge relaties tussen de pleinen en ruimtes dienen zowel ruimtelijk als functioneel versterkt te worden. Op het gehele dorpsplateau, van gevel tot gevel, staat het verblijven voorop. De inrichting van de gebieden wordt afgestemd op de nieuwe functies van het openbare gebied, met name het groene karakter moet versterkt worden. De hoogwaardige verblijfsfunctie in het gebied heeft prioriteit boven de stroom- en parkeerfunctie. De ontmoetingsfunctie en evenementenfunctie van de pleinen dient sterk verbeterd worden om een levendig geheel te creëren.

Historisch waardevolle ruimte en bebouwing

Handhaven en beschermen van historisch waardevolle ruimten en gebouwen met name rond raadhuis, kerktoeren en Dommelstraat

Bijzondere elementen

De ruimtelijke structuur wordt verbeterd door op enkele locaties stedenbouwkundige en architectonische accenten aan te brengen als noodzakelijke reacties op de extra ruimte die wordt verkregen door een versmalling van het wegprofiel of ter begrenzing van de gecreëerde pleinvormen;

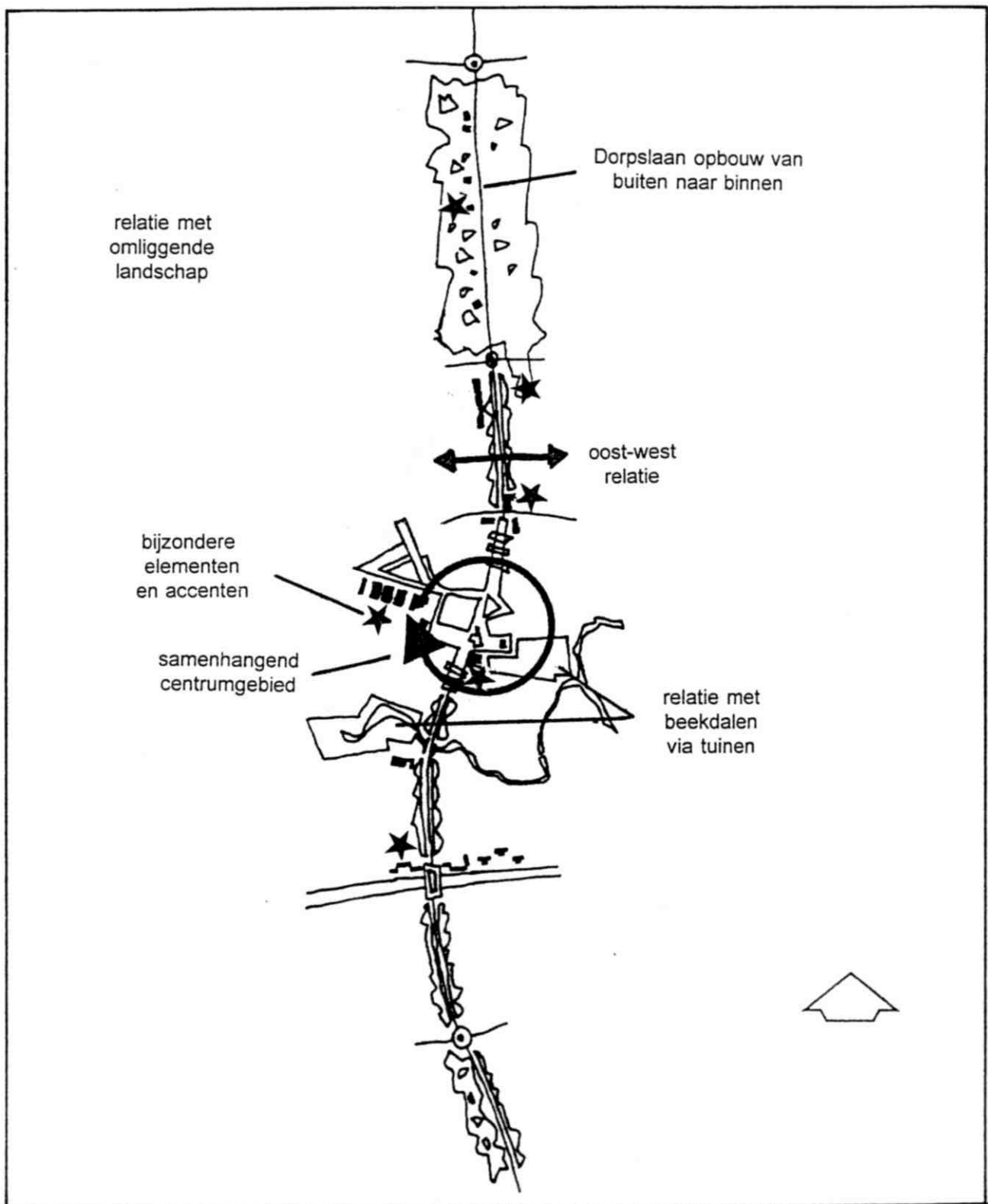
- wonen in het bos (oost- en westzijde Hendrik Veenemanstraat);
- hoekaccenten (kruising Traverse/Boslaan) en (Traverse/Heistraat);
- locatie 17 Septemberplein/Zandstraat;
- locatie Kerkplein/Raadhuisplein
- locatie Kanaaldijk-Noord.

Het 17 Septemberplein

Het 17 Septemberplein zou een intiemer karakter moeten krijgen. Het plein zou kleiner moeten worden en de wanden duidelijker begrensd en vormgegeven. Functioneel zou het plein bij het centrum getrokken moeten worden door middel van vestiging van voorzieningen aan het plein.

Samenvatting Uitgangspunten (zie afbeelding 4, zie pag. 24)

- *herstel en verbetering van de structurele samenhang; zowel het centrumgebied zelf als de relatie met het omringende landschap;*
- *benadrukken van de eigen dorpse identiteit;*
- *terugbrengen en versterken van de dorpse schaal;*
- *het groene en rustieke imago versterken; bosgebied en beekdalen dienen in het centrum herkenbaar te zijn;*
- *de samenhang met het omliggende landschap versterken;*
- *de tuinen/parken herkenbaar en toegankelijk maken;*
- *beekovergangen accentueren bij Nieuwstraat/Groote Beek en Wilhelminalaan/Dommeldal;*
- *de (groene) entrees verbeteren;*
- *Oude Lindenbeplanting aan Sonse Markt in de nieuwe inrichting opnemen en versterken;*
- *de scheidende werking traverse opheffen zowel ruimtelijk als functioneel;*
- *de hoofdroute (voormalige traverse) als "Dorpslaan" vormgeven;*
- *de onderlinge relaties (oostwest) verbeteren;*
- *de traverse gradiëntsgewijs van verkeers- naar verblijfsfunctie ombouwen;*
- *de kruising traverse/Boslaan dient beter gedefinieerd te worden door betere ruimtelijke begeleiding;*
- *onderlinge relaties pleinen en ruimtes verbeteren;*
- *verschillende opeenvolgende ruimtes langs de traverse dienen elk een eigen identiteit te krijgen;*
- *de ruimtelijke structuur verbeteren door toevoeging bebouwing op diverse plekken, accenten in traverse etc.;*
- *het 17 Septemberplein zou een intiemer karakter moeten krijgen. Het plein zou kleiner moeten worden en de wanden duidelijker begrensd en vormgegeven met name aan de zuidzijde;*



afbeelding 4. ruimtelijke structuur

- een kwalitatief hoogwaardige inrichting nastreven;
- groen dient nadrukkelijk in de openbare ruimtes aanwezig te zijn
- handhaven en beschermen van historisch waardevolle ruimten en gebouwen;
- de westkant van het historische hart van Son dient te worden "afgewerkt";
- in Son aanwezige monumenten; Oude Raadhuis, toren en woonhuis Dommelstraat 12 in samenhang met de omgeving versterken;
- behouden en versterken van de schaal en het karakter van de Sonse Markt en begin van de Dommelstraat;
- de Torenstraat en Kerkstraat dienen hun historisch lintkarakter te behouden;
- de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing aan de traverse dient qua architectuur, schaal en materiaalkeus aanzienlijk te verbeteren.

3.2 Functionele uitgangspunten

In deze paragraaf wordt aangegeven welke beleidsuitgangspunten er ten grondslag liggen aan de in dit bestemmingsplan voorgestelde functionele ontwikkeling.

In het onderstaande zullen, na enkele algemene overwegingen over centrumgebieden, per functie (detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, bedrijven, wonen, verkeer en openbaar groen) de uitgangspunten voor het bestemmingsplan verwoord worden.

3.2.1 Ontwikkelingen en tendensen in centrumgebieden

In het algemene beeld van centrumgebieden is de spreiding van winkelvoorzieningen recentelijk onderhevig aan veranderingen. Dit gebeurt onder invloed van zowel ontwikkelingen aan de aanbodzijde (schaalvergroting) als aan de vraagzijde (toenemende mobiliteit, individualisering).

Het bezoek aan het centrum krijgt gaandeweg een ander karakter, en verschuift van "utilitair" naar "recreatief", waarbij de consument op zoek is naar aanbod dat aansluit bij de persoonlijke levensstijl.

Ook bestaat er een groeiende belangstelling voor het "binnenstedelijke milieu", waar een variëteit aan aanbod samen gaat met een aantrekkelijke stedenbouwkundige structuur. Het verblijfskarakter wordt dan belangrijk.

Ook bij veel kleinere dorpscentra is een proces te zien van verschuiving van doelgericht naar recreatief winkelen, waarbij het accent ligt op het modische aanbod. Ook is het opvallend dat zich binnen de food-sector specialisatie aandient van hoge kwaliteit, soms in de vorm van combinatiewinkels ("versmarkt"), soms ook gekoppeld aan horeca-achtige vestigingen, zoals bijvoorbeeld tea-room.

In de concurrentieslag met andere (en ook grotere) centra worden voor dit soort stadscentra ondersteunende factoren gaandeweg van vitaal belang.

Met name gaat het dan om een goede bereikbaarheid, een voldoende aanbod aan parkeergelegenheid en een aantrekkelijk verblijfsklimaat in het centrum. Een andere ontwikkeling is dat juist door het duurder worden van winkellocaties in de centra, intensivering van het gebruik zich ook op dubbelgebruik richt. Winkelpanden of -complexen worden vaak economisch gezien mede mogelijk gemaakt door de combinatie met een aantal bovenwoningen. Deze ontwikkeling spoort met een toenemende belangstelling voor het wonen in het centrum, vooral onder specifieke groepen, zoals kleinere huishoudens en senioren.

3.2.2 Centrumvoorzieningen en andere functies

Detailhandel

De basis van waaruit de randvoorwaarden worden aangegeven, is de hiërarchische detailhandelsstructuur in Son en Breugel.

De top binnen de hiërarchie in Son en Breugel wordt uiteraard gevormd door het hoofdwinkelcentrum in Son, waartoe Willem Groenwoud en Aldi niet worden gerekend. De tweede laag binnen de hiërarchie wordt gevormd door het wijk-/buurtwinkelcentrum Hoogstraat in Breugel, terwijl de derde plaats door de solitaire supermarkt in De Gentiaan wordt ingenomen.

Op de laatste plaats komt het perifere aanbod van supermarkten binnen de kernen Son en Breugel, evenals het verspreide aanbod in de kern Breugel.

Een structuur waarbij een hoofdwinkelcentrum wordt ondersteund door moderne wijk- c.q. buurtwinkelcentra, is een sterke structuur. Het hoofdwinkelcentrum zal zeker versterkt moeten worden. De wijk-/buurtcentra moeten worden gehandhaafd en zullen bij de tijd moeten blijven door op de veranderende markt te blijven reageren. Enige ruimte ten behoeve van modernisering is dan ook mogelijk.

Verspreide bewinkeling binnen de kernen dient bij voorkeur verplaatst worden naar het hoofdwinkelcentrum, met name de winkels in frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen.

Het winkelapparaat van Son en Breugel heeft voornamelijk voor de eigen bevolking een belangrijke functie.

In de dagelijkse sector is dan ook sprake van een hoge koopkrachtbinding en een zeer beperkte toevloeiing.

In de niet-dagelijkse sector komt een vijfde van de omzet van buiten de eigen plaats, waarbij de verschillen tussen de branches aanzienlijk zijn. De koopkrachtbinding blijft in deze wat achter, met name omdat veel koopkracht afvloeit naar Eindhoven, maar ook naar andere omliggende grotere plaatsen.

Het centrale uitgangspunt voor de toekomst is dat de huidige positie versterkt dient te worden en minimaal behouden. Er moet daarom gemikt worden op een versterking van de gehele detailhandelsstructuur. Alhoewel de concurrentie niet stil heeft gestaan (en staat) zijn er, met name door de aanleg van A50, voldoende aangrijpingspunten om de positie van het winkel- en voorzieningenapparaat in Son en Breugel te versterken.

Door de aanleg van de A50 zal de doorgaande verkeersfunctie van de Nieuwstraat verdwijnen. Dit biedt het centrum van Son de mogelijkheid om de huidige winkelstructuur aanzienlijk te verbeteren. Ook zal het aantal inwoners nog iets toenemen waardoor het lokale draagvlak voor de voorzieningen groter wordt.

In het ruimtelijk-economisch structuuronderzoek wordt de distributieve ruimte voor het centrum van Son in de sector van de dagelijkse artikelen op nihil geraamd, en in de sector van de niet-dagelijkse artikelen wordt een distributieve ruimte van ongeveer 500 à 1600 m² winkelvloeroppervlakte berekend, afhankelijk van het ambitieniveau en de mate van concentratie die nagestreefd worden.

Winkelaanbod

In de **dagelijkse sector** beschikt Son en Breugel -zoals eerder aangegeven- over een volledig aanbod. Wel zou het supermarktaanbod in het centrum versterkt moeten worden. Het gaat dan niet om uitbreiding van de huidige Albert Heijn maar om toevoeging van een tweede supermarkt binnen een ander marktsegment. Het gemeentebestuur gaat uit naar een verplaatsing van de perifere supermarkt elders uit de kom. Het aanbod aan levensmiddelen-specialzaken in het centrum zou uitgebreid kunnen worden met een viszaak.

Binnen de **niet-dagelijkse sector** blijven met name de modische branches wat achter. Door de consumenten worden met name winkels voor dameskleding in het centrum gemist, maar ook heren- en kinderkleding en een extra schoenenzaak.

Op het gebied van furnituren e.d. is thans het aanbod ver onder het gemiddelde. Opvallend is dat goedkope kledingsupers als Zeeman en Wibra niet door de consumenten worden genoemd als zaken die men mist.

Het aanbod in de elektrotechnische branches behoeft voornamelijk een kwalitatieve versterking. Ook de consumenten lijken een electrazaak niet erg te missen. Voor de elektrotechnische branche is men op het centrum van Eindhoven georiënteerd.

De warenhuisbranche ontbreekt in Son en Breugel, en het is niet verwonderlijk dat Hema vaak genoemd wordt als gewenst. Gezien de huidige structuur en het beperkte draagvlak is het niet waarschijnlijk dat Hema iets ziet in een vestiging in Son en Breugel.

Concentratie

In plaatsen van het verzorgingsniveau van Son en Breugel zijn het alleen de hoofdwinkelcentra die profiteren van de algemene tendensen in het koopgedrag en de distributieve structuur. Een verdere concentratie van (geschikte) winkels in het centrumgebied van Son en Breugel draagt daarom bij aan de algehele versterking van de winkelstructuur van deze plaats.

Verplaatsing van de zeer excentrisch gelegen supermarkten van één of beide supermarkten naar het centrum is aan te bevelen.

Verplaatsing gaat bijna altijd gepaard met uitbreiding van verkoopvloeroppervlak, en in feite is de uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector nihil. Uiteraard moet dan voorkomen worden dat een eventueel te verlaten pand(en) opnieuw een detailhandelsinvulling krijgt.

Menging functies

Zoals op de inventarisatiekaarten (zie bijlage) is aangegeven zijn de functies in het centrum redelijk gemengd. Hoewel alle benodigde functies in het Sonse centrum aanwezig zijn, zijn deze wel te verspreid gevestigd. Het postkantoor ligt -in de huidige situatie- nogal afzijdig, en een verplaatsing van zo'n publieks-trekker zou bij kunnen dragen aan de versterking van het centrum.

Een versterking van het aanbod aan daghoreca (ook dag-openstelling huidige zaken) zal bijdragen aan de levendigheid en de verblijfskwaliteit van het centrum (met name in de zomer met terrassen).

Het Raadhuisplein, maar meer nog de Markt lenen zich (in de verkeersluwere situatie) goed voor vestiging van het (kwalitatief betere) horeca-aanbod.

Binnen de menging van functies in een centrum speelt de weekmarkt ook een rol.

Compactheid

De winkels in het centrum van Son worden sterk doelgericht bezocht, en het echte "winkelen" doet men vooral in Eindhoven. Winkels die op het kijken en vergelijken (modische branches) aangewezen zijn, komen in het Sonse centrum veel minder voor.

De lage koopkrachtbinding in de sector niet-dagelijkse artikelen, kan voor een belangrijk deel toegeschreven worden aan het matige tot slechte verblijfsklimaat in het centrum. De mate van concentratie van de winkels is ook van invloed op het verblijfsklimaat.

Het Sonse winkelgebied is in de huidige situatie als geheel te lang en de winkeldichtheid is met name aan de oostzijde erg laag en daarmee ook verre van aaneengesloten.

Ook vanwege het recreatieve aspect van winkelen, is het zeer gewenst dat de winkeldichtheid in het centrum toeneemt. Het is -vanuit de distributieve mogelijkheden- echter niet reëel om het hele open gebied dat ontstaat na het verdwijnen van de Nieuwstraat, te 'vullen'.

Een meer centrale plek voor de weekmarkt is wenselijk voor de levendigheid en het verblijfsklimaat in het centrum, en de markt kan ook een rol spelen bij een compacter centrum.

Verblijfsklimaat

De sfeer en gezelligheid alsmede de inrichting van het centrum wordt door de consument zeer slecht beoordeeld. Ook in de ogen van de ondernemers vormt de inrichting en de sfeer het grootste probleem in het Sonse centrum.

Mogelijkheden voor verbetering van de winkelstructuur en -omgeving worden vooral bepaald door de keuzes over de verkeersfunctie van de diverse straten in het centrum. Een optimale situatie, namelijk tweezijdige bewinkeling, is echter -vanwege de beperkte distributieve ruimte- niet overal realiseerbaar.

Voetgangersrouting

De tweedeling van het centrum en de eenzijdige bewinkeling zijn debet aan een slechte voetgangersrouting.

Een aaneengesloten winkelscircuit betekent een verbetering hierin. Omdat een circuit met volledige tweezijdige bewinkeling onrealistisch is, dienen oplossingen te worden gezocht binnen de huidige structuur van de openbare ruimte. De open plekken die (na gereedkomen van de A50) zullen ontstaan, moeten in dienst van het verblijfskarakter worden ingericht.

Bereikbaarheid en Parkeren

Omdat in ruim opgezette kernen als Son het autogebruik bij het doen van boodschappen groot is en meer dan de helft van de omzet afkomstig is van autobezoekers, is een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zeer belangrijk. (zie hiervoor 3.2.8 verkeer)

Samenvatting uitgangspunten:

Compleet, compact en comfortabel zijn trefwoorden. De versterking van de algehele winkelstructuur zal zich moeten richten op de volgende punten:

- *het bieden van een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet mogelijk pakket aan detailhandelsvoorzieningen, passend bij Son en Breugel;*
- *een sterke mate van concentratie in het hoofdwinkelcentrum;*
- *een goede menging van detailhandel met andere centrumfuncties;*
- *het beter betrekken van de oostzijde van de traverse bij het centrumgebied;*
- *een sterke mate van concentratie van winkels binnen een wat betreft ruimtelijke omvang zo beperkt mogelijk gebied, met ruimte voor nieuwvestigingen en verplaatsers;*
- *beperkte vestigingsmogelijkheden buiten het concentratiegebied, bestaande winkels kunnen blijven en beperkt uitbreiden;*
- *gestreefd dient te worden naar een evenwichtige branchering;*
- *het aanbieden van een goed ingericht, veilig verblijfsgebied, dat ook afgestemd is op de wensen van de zwakste verkeersdeelnemers, zoals fietsers en voetgangers en daarbinnen vooral de ouderen, de gehandicapten en de kinderen;*
- *een goede voetgangersrouting in het winkelgebied.*

Horeca

In verband met de levendigheid en diversiteit in het centrum is de aanwezigheid van de horecafunctie in een centrum onontbeerlijk. Anderzijds moet met deze functie zorgvuldig omgegaan worden, gelet op mogelijke overlast in de nachtelijke uren, met name in relatie tot de in het centrum-gebied aanwezige woonfunctie. Daarbij speelt niet alleen de geluidsproductie vanuit het bedrijf zelf een rol, maar ook het soms onaangepast gedrag van hun klanten, dat lawaai en andere vormen van overlast met zich mee brengt.

Niettemin betekent een plek in het centrum, waar cafés of snackbars te vinden zijn, ook gezelligheid en levendigheid buiten de winkeluren.

In het centrumgebied en met name rond het dorpsplateau is uitbreiding van horeca toegestaan. Er zijn momenteel een elftal horecagelegenheden. Uitbreiding van horecagelegenheden in het centrum is mogelijk.

Uitgangspunten:

Naast het handhaven van de aanwezige horecavestigingen wordt de levendigheid en diversiteit van het centrumgebied bevordert door de uitbreiding van het aantal horecavestigingen. Binnen het plangebied wordt zogenaamde harde horeca (discotheken e.d.) niet toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen

In de sociaal-culturele voorzieningen is geen grote uitbreiding te verwachten. Hergroepering van bestaande voorzieningen is wel denkbaar. Een nieuwe behuizing voor het cultureel centrum, het jongerencentrum, een gezondheidscentrum en een muziekkiosk.

Uitgangspunten:

Dit bestemmingsplan is gericht op het handhaven van de maatschappelijke voorzieningen. Uitbreiding en nieuwvestiging is mogelijk.

Kantoren en publieksverzorgend ambacht

Voor wat betreft kantoren kan onderscheid gemaakt worden tussen kantoren met en zonder baliefunctie. In het eerste geval is er sprake van een publieks-aantrekkende activiteit.

Uitgangspunten:

Vestiging van kantoren is in principe toegestaan. Kantoren met baliefunctie en dienstverlenende bedrijven met een publieksaantrekkende functie dienen zich bij voorkeur in het centrumgebied te vestigen (zie zonering).

Bedrijven

Bedrijven kunnen bijdragen aan de gevarieerdheid en levendigheid van het centrum. Van belang is wel dat deze zowel qua aard als schaal passen in het gevarieerde milieu van een centrum. Er komen geen bedrijven in het plangebied voor, die door hun aard en schaal hierin niet (meer) passen

Dit bestemmingsplan is gericht op het behoud van dat gemengde karakter. Voor wat betreft de bedrijven is het daarbij van belang dat hun uitstraling niet dusdanig is dat het de overige functies (b.v. wonen) beperkt. In dit plangebied zijn qua uitstraling geen onevenredige situaties bekend.

Uitgangspunten:

Bestaande bedrijven die, wat betreft schaal en hinder passend in de omgeving worden gehandhaafd.

Nieuwvestiging van bedrijven, voor zover geen aan huis gebonden activiteiten, is in beperkte mate mogelijk buiten de woongebieden en het eigenlijke centrum. De bedrijven dienen in combinatie met een woonfunctie moeten worden gevestigd zijn en de uitstraling naar de omgeving zal beperkt moeten zijn (max. cat. II).

Wonen

Ten behoeve van de leefbaarheid van het centrum vervult het wonen een belangrijke functie. Het is derhalve van wezenlijk belang dat zorgvuldig wordt omgesprongen met de woonfunctie en de kwaliteit van het wonen in het centrum. Omgekeerd levert het wonen in de dorpskern de bewoner een diversiteit aan belevingsmogelijkheden op.

In de dorpskern komt de woonfunctie in feite in twee vormen voor. Het wonen in straten waar de woonfunctie de hoofdfunctie is, en het wonen in de winkelstraten op de verdiepingen in panden waar op de begane grond een centrumfunctie is gevestigd.

Voor zover er sprake zal zijn van menging met andere functies dient in de gebieden waar het wonen in de bestaande situatie de hoofdfunctie is, een zorgvuldige afweging te worden gemaakt of menging al dan niet toelaatbaar is. Hetgeen hieromtrent is gesteld ten aanzien van het onderdeel bedrijven en de daarin genoemde Staat van bedrijfsactiviteiten dienen hierbij als vertrekpunt.

Een verdere versterking van de woonfunctie in de winkelstraten wordt wenselijk geacht. Het wonen in het centrum zorgt namelijk naast de nodige levendigheid buiten de winkeluren ook voor sociale controle en veiligheid, hetgeen een positieve werking op de sfeer en de kwaliteit van het totale centrum uitoefent. Stimuleren van de woonfunctie op de verdieping verdient dan ook aanbeveling.

Voor enkele plekken is een planmatige inbreiding met woningen mogelijk.

- wonen in het bos (oost- en westzijde Hendrik Veenemanstraat);
- hoekaccenten (kruising Traverse/Boslaan) en hoekaccent (Traverse/Heistraat);
- locatie 17 Septemberplein/Zandstraat;
- locatie Kerkplein;
- locatie Kanaaldijk-Noord.

Wonen, programmatische aspecten

Het gaat hierbij uiteraard om kwantitatieve aspecten, hoeveel woningen en wanneer, maar vooral ook om de kwalitatieve aspecten, welke woningen en voor wie.

In **kwantitatieve** zin is het volgende van belang.

Ingevolge het Streekplan Noord-Brabant heeft Son de status van groeiklasse 5 kern. Op basis van het uitwerkingsplan Stadsregio Eindhoven/Helmond dat Gedeputeerde Staten in februari 1995 hebben vastgesteld, is aan de gemeente echter geen regionale opvangtaak toegedeeld.

De provincie heeft bij de vaststelling van woningbouwplanning voor Son in de periode 1995-2005 nog geen rekening gehouden met de nieuwe woningbouw-mogelijkheden bij de herinrichting van het centrum.

Benutting van vrijkomende ruimten binnen stedelijk gebied, waarbij bovendien de stedenbouwkundige structuur ingrijpend wordt verbeterd, past uitstekend in de verstedelijkingsdoelstellingen van het rijk en de provincie, waarbij het accent op zuinig ruimtegebruik gelegd is.

Ongetwijfeld kunnen met de provincie afspraken worden gemaakt om deze ruimtelijk zeer gewenste ontwikkelingen inpasbaar te maken.

In **kwalitatieve** zin is veel informatie te verkrijgen uit het recente "Kwalitatief woningmarktonderzoek 1995-2005", dat in opdracht van SRE verricht is.

Naast het algemene rapport zijn er deelrapporten uitgebracht waarin de resultaten per gemeente zijn aangegeven.

De conclusies van het algemene rapport, dus voor de regio als geheel, waren kort samengevat de volgende:

- er is grote behoefte aan grote eengezinswoningen in de duurdere koopsector;
- er is minder behoefte aan kleinere huurwoningen in de lagere huurklasse;
- de behoefte aan goedkope koopwoningen neemt af;
- nu en in de toekomst is er geen behoefte aan dure eengezinshuurwoningen.

Het beeld dat uit het deelrapport voor Son en Breugel kan worden afgeleid ziet er -enigszins afwijkend daarvan- als volgt uit:

Voor de korte termijn lijken er merendeels duurdere koopwoningen nodig te zijn, voor klein deel (20%) goedkoop.

In de huursector dreigen echter zowel overschotten als tekorten aan bepaalde soorten woningen te ontstaan. Er is een grotere vraag naar kleine, goedkope huurwoningen, en een overschot aan grote, dure huurwoningen. Voorts is te verwachten, dat binnen het segment dure huur, een tekort ontstaat aan kleine woningen en een overschot aan grote woningen.

Op de lange termijn verandert het beeld en ontstaat zowel tekort aan huurwoningen (22%) als aan koopwoningen (78%).

Het tekort aan goedkope, kleine meergezinshuurwoningen wordt groter en vormt het totale tekort in de huursector, terwijl ook het overschot aan dure eengezinshuurwoningen even groot blijft. Ook de vraag naar meergezinskoopwoningen wordt iets groter.

In het onderhavige bestemmingsplan kan vooral tegemoet worden gekomen aan de vraag naar kleine meergezinshuurwoningen. Deze vraag is vooral afkomstig van oudere 1- en 2-persoonshuishoudens uit de gemeente. De ligging van de bouwlocaties (in of nabij het centrum) is bij uitstek geschikt voor deze doelgroep.

In de vraag naar duurdere eengezinswoningen voorziet bestemmingsplan 't Zand' voor een groot deel, maar ook in dit bestemmingsplan wordt in deze vraag voorzien door de woningen in 't bos langs de Hendrik Veenemanstraat. Er is behoefte aan woningen voor ouderen. In het centrum op en rond de pleinen met winkels en voorzieningen kunnen goede locaties ontstaan voor comfortabele appartementen.

Uitgangspunten:

Het wonen draagt bij aan de leefbaarheid en de diversiteit van belevingsmogelijkheden van met name het centrum.

In het centrumgebied is het gewenst om (op verdiepingen) woningen te situeren.

De woonfunctie dient waar mogelijk te worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden.

Met name de locatie aan het 17 Septemberplein vormt een ideale plek om woningbouw te intensiveren.

Nieuwbouw is op enkele locaties mogelijk. Daarbij is een goede afstemming op het gemeentelijk woningbouwprogramma van belang.

In kwalitatieve zin is er vooral behoefte aan kleinere meergezinswoningen (ook voor ouderen) in of nabij het centrum.

3.2.3 Verkeer

Door het ministerie van Verkeer en Waterstaat is in 1991 een nieuwe visie ontwikkeld voor de aanpak van de verkeersveiligheid, **Duurzaam Veilig** genaamd. In een duurzaam veilig wegverkeerssysteem wordt als gevolg van de vormgeving van de infrastructuur de kans op ongevallen sterk gereduceerd. Indien zich desondanks nog ongevallen voordoen, zullen die gepaard gaan met een minimum aan lichamelijk letsel.

Een verkeerssysteem is pas 'duurzaam veilig' als het beantwoordt aan een aantal doelstellingen. Zo dient het systeem te voorkomen dat:

- er onbedoeld gebruik wordt gemaakt van de verkeersinfrastructuur;
- verkeer met grote snelheids- en richtingsverschillen elkaar ontmoet;
- verkeersdeelnemers onzeker rijgedrag vertonen.

De wegen in dit bestemmingsplan zijn gecategoriseerd volgens de duurzaam veilige gedachte. Daarbij zijn wegen met een stroomfunctie, gebiedsontsluitingsfunctie en erfontsluitingsfunctie onderscheiden.

De planvorming rond de A50 heeft als een van de belangrijkste doelen ook het opheffen van knelpunten met betrekking tot het verkeersfunctioneren van de oude route, het verbeteren van de veiligheid en het verminderen van de storende werking in verblijfsgebieden. Daarmee is aan een belangrijke conditie voldaan voor structurele verbeteringen in het centrum van Son.

Het profiel van de traverse dient bij de herinrichting 'duurzaam veilig' te worden ingericht, dit houdt in:

- een duidelijk onderscheid maken tussen verkeers- en verblijfsgebied;
- de inrichting zo vormgeven dat het autoverkeer zich dient aan te passen aan de rest, met andere woorden de auto is 'te gast' in het verblijfsgebied;
- per gedeelte van de traverse dient het herinrichtingsplan aanpast te worden aan de kwaliteiten ter plaatse;
- de gehele route dient opgebouwd te worden van buiten naar het centrumgebied.

Creëren van grote verblijfsgebieden beperkt de groei van de automobiliteit en heeft daardoor, zeker op langere termijn, gunstige effecten op alle verkeersbelevingsvelden. Milieu, veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid en beperking van de automobiliteit zijn hoofddoelstellingen van het verkeerscirculatieplan. Binnen de verblijfsgebieden komen alleen erfontsluitingen voor en bevindt zich alleen autoverkeer dat herkomst en/of bestemming in dit gebied heeft. Doorgaand autoverkeer wordt buiten de verblijfsgebieden om afgewikkeld. Wel dient de totale structuur zodanig te zijn dat alle bestemmingen bereikbaar blijven voor alle verkeerssoorten. Het gaat namelijk naast leefbaarheid ook om bereikbaarheid. Strategische parkeeroplossingen zijn belangrijke voorwaarden voor een nieuw centrumgebied.

Voor het lokale verkeer tussen wijk en centrum zal het fietsen en wandelen worden gestimuleerd. De oostwestverbindingen moeten worden uitgebreid en geoptimaliseerd.

Bovendien zullen deze routes aansluiten op interlokale recreatieve fiets- en wandelroutes. Het centrum blijft natuurlijk bereikbaar met het openbaar vervoer.

Uitgangspunten:

- *Bereikbaarheid, milieu, veiligheid, leefbaarheid, en beperking van de automobiliteit (duurzaam veilig) zijn hoofddoelstellingen van het verkeerscirculatieplan. De bereikbaarheid van het centrum dient voor alle verkeersdeelnemers gewaarborgd blijven. Goede fiets- en voetgangersvoorzieningen zijn belangrijke voorwaarden voor een nieuw centrumgebied, alsmede voldoende goed bereikbare parkeervoorzieningen op korte afstand en goed gespreid rond het winkelgebied.*
- *De wegen zijn gecategoriseerd volgens de duurzaam veilige gedachte. Daarbij zijn wegen met een stroomfunctie, gebiedsontsluitingsfunctie en erfontsluitingsfunctie onderscheiden.*
- *De profilering en de inrichting van wegen dient overeenkomstig de bij deze weg behorende functie te zijn.*

Langzaam verkeer

Voor een goede bereikbaarheid van het centrum vanuit de omliggende wijken is het van belang om voldoende langzaam-verkeersverbindingen met dit centrum te realiseren.

Voor de fiets liggen er grote kansen. Alles binnen Son is goed te fietsen toch wordt er in het centrum nog weinig gefietst. Voor het lokale verkeer tussen wijk en centrum zal het fietsen en wandelen worden gestimuleerd.

De nota fietsverkeer welke deel uitmaakt van het verkeerscirculatieplan, doet voorstellen voor verbetering van het fietsnetwerk. De bereikbaarheid dient voor alle verkeersdeelnemers te worden veiliggesteld, waarbij langzaam verkeer meer prioriteit zal krijgen. De plannen voor de traverse zijn daar zoveel mogelijk op toegesneden.

Naast functionele fietsroutes worden ook de aansluitingen op de recreatieve fietsroutes (Dommeldalroute, Ekkersweyerroute, Peppelroute en LF13) en recreatieve wandelroutes (o.a. reconstructie Kerkepad) mogelijk.

Het aanbieden van een goed ingericht, veilig verblijfsgebied, dat ook afgestemd is op de wensen van de zwakste verkeersdeelnemers, zoals fietsers en voetgangers en daarbinnen vooral de ouderen, de gehandicapten en de kinderen. Toegankelijkheid voor mindervaliden is ook van belang bij recreatieve voorzieningen.

Uitgangspunten

De bereikbaarheid van het centrum dient voor het langzaam verkeer gewaarborgd te worden en waar mogelijk verbeterd te worden. Bij de profilering van de wegen dient met deze functionele invulling rekening gehouden te worden. Aansluiting wordt gezocht met op de recreatieve fietsroutes en recreatieve wandelroutes (o.a. reconstructie Kerkepad).

Rekening moet worden gehouden met de zwakste verkeersdeelnemers, zoals ouderen, gehandicapten en kinderen.

Parkeren

Voor het goed functioneren van het centrumgebied en voor het behoud van ruimtelijke kwaliteit in het gehele plangebied is het van belang dat er voldoende parkeerruimte op en daarvoor geschikte locatie aanwezig is.

In de directe omgeving van het centrum is er sprake van een concentratie van parkeervoorzieningen op de Nieuwstraat en 17 Septemberplein, Kerkplein/Raadhuisplein en enkele kleinere parkeervoorzieningen in het centrum.

Een mogelijke uitbreiding van de centrumfunctie zal een grotere parkeerbehoefte met zich meebrengen. Op openbaar terrein is een uitbreiding van parkeervoorzieningen voorzien op het dorpsplateau. Bij uitbreiding en nieuwvestiging zal gestreefd moeten worden naar het voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein, met name voor wat betreft de grootschalige ontwikkelingen. Van belang is dat de verblijfskwaliteit in het centrumgebied gewaarborgd blijft. Deze kwaliteit dient niet onder druk van uitbreiding van de parkeerplaatsen beperkt te worden.

Parkeerbehoefte bestaande en nieuwe functies in het centrum.

Aan de hand van de bestaande en de in het definitief ontwerp opgenomen nieuwe functies wordt hier de parkeerbehoefte voor het centrum van het plangebied in beeld gebracht.

Dat betreft het volgende gebied: het gedeelte van de Nieuwstraat tussen de A.v.d. Venstraat - Boslaan, het Raadhuisplein, de Taylorstraat, gedeelte Zandstraat, Heistraat, Dommelstraat, Torenstraat en Kerkstraat.

De parkeerberekening is aangepast volgens algemene normen die door Rijkswaterstaat worden gehanteerd voor vergelijkbare situaties: parkeercijfers voor menggebieden in het centrum volgens de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" opgesteld door de Stichting centrum voor regelgeving en onderzoek in de grond-, water- en wegenbouw en de verkeerstechniek.

Parkeerbehoefte bestaande en nieuwe functies in het dorpsplateau									
aantal	NORM	p.p.	p.p. gekorrigeerd naar:				zat middag	koop-avond	
			werkdag middag	werkdag avond					
supermarkten	2400 (2,5-3,5) 3,0 per 100m ²	72 83%	45 55%**	4 100%			72 100%		72
winkels	6000 2,45/100m ² x 0,8*	118 83%	74 55%**	6 100%			118 100%		118
horeca	2100 5 per 100m ²	105 35%	37 100%	105 75%**			79 100%		105
kantoren	4000 (0,20 - 0,25 per 100m ² x 0,8*) + (0,4-0,50 m ² x 0,8*)	50 35%	47 55%**	2 55%**			2 83%**		4
soc-cult voor	5050 2,5 per 100 m ² x 0,8*	101 35%	35 100%	101 80%**			50,5 100%		101
bej.woningen	42 1,3/woning-oppg = 9 pp	46 80%	36 100%	46 80%**			36 80%**		41
woningen	180 1,5/woning-oppg = 100 pp	170 80%	102 100%	170 80%**			102 82%**		139
totaal p.p.***			377	434			460		560

Voor de berekening van het totale aantal parkeerplaatsen is het maximum van de bovenstaande normen aangehouden.

Uitgangspunten:

Met het oog op het goed functioneren van het centrum wordt gestreefd naar voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen, zonder de verblijfskwaliteit en de sociale/verkeerskundige veiligheid uit het oog te verliezen.

Grootschalige ontwikkelingen in de hele kom en uitbreidingen of nieuwvestiging buiten het centrumgebied dienen primair in hun parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien.

Openbaar groen

In het centrumgebied zelf is kwalitatief en kwantitatief niet zoveel openbaar groen aanwezig terwijl Son zoals gezegd in een groene omgeving ligt en er duidelijke groene relaties richting centrum bevinden. Dat geldt zowel voor het begeleidende groen van wegen en pleinen als voor de parken. Met name de traverse zou met het oog op het voorgestane "dorpslaan"-karakter door middel van laanbeplanting moeten worden begeleid.

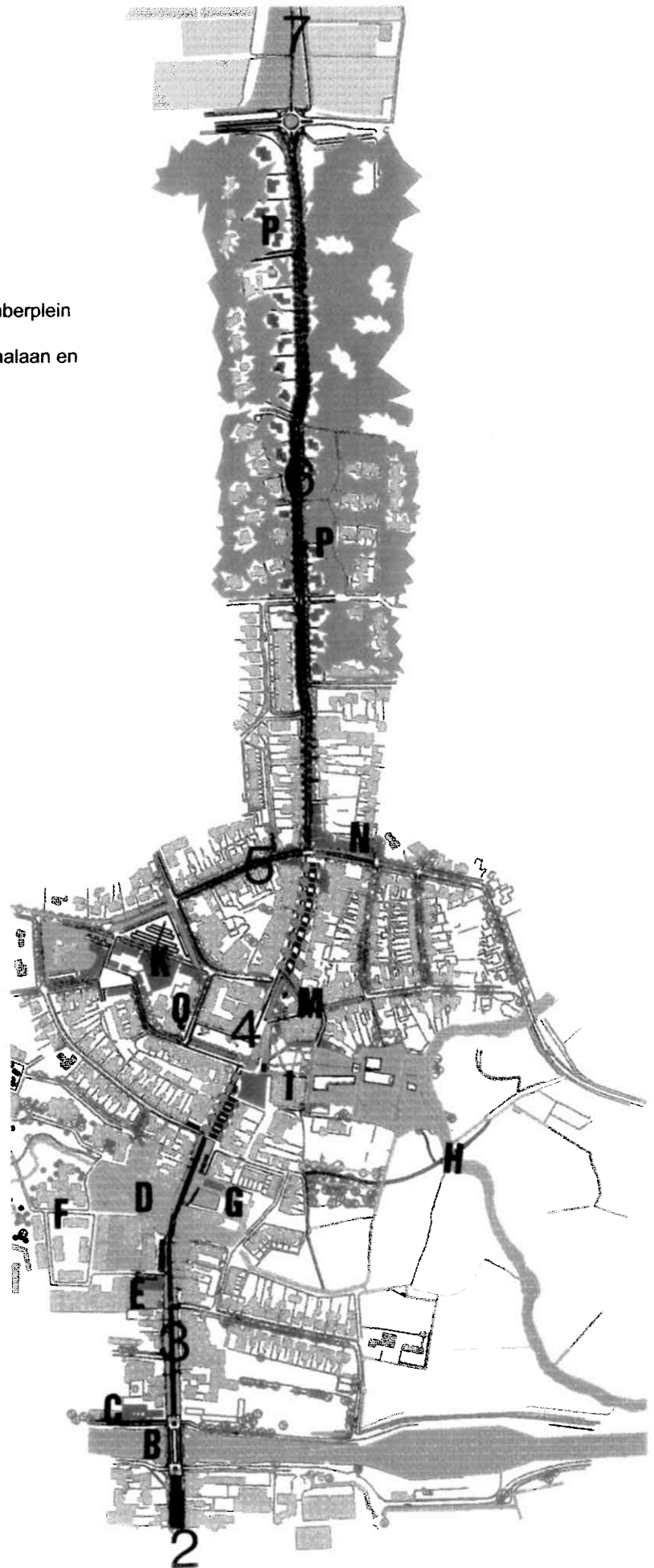
Binnen het plangebied zijn enkele plekken aanwezig welke als openbaar groen aan te merken zijn. Deze plekken dragen nadrukkelijk bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Met name betreft het het groene karakter van de omringende gebieden, zoals de pastorietaan en de tuin van Zonhove. In het planontwerp worden beide tuinen herkenbaarder en toegankelijker gemaakt. Zij vormen beide de schakel tussen het centrum en Groote Beek en het Dommeldal.

Uitgangspunten:

De kwaliteit van het aanwezige openbaar groen dient gehandhaafd en versterkt te worden. Met name dienen de parken herkenbaarder en toegankelijker te zijn.

- B Wilhelminakanaal en kanaalbrug
- C nieuwe woonlocatie Kanaaldijk-noord
- D Groote Beek
- E Emiliusschool
- F Zonhove
- G "Sonnerie"
- H Dommeldal
- I R.K.Kerk / kerktoeren
- K nieuwe woon / winkellocatie 17 Septemberplein
- M Raadhuis
- N nieuwbouw kruising Boslaan, Wilhelminalaan en Nieuwstraat
- P nieuwbouw villa's in het groen
- Q Gemeentehuis

- 2 Kanaalstraat
- 3 Nieuwstraat-zuid
- 4 centrum -Raadhuisplein
 -Kerkplein
 -Nieuwstraat-noord
 -17 Septemberplein
- 5 Boslaan / Wilhelminalaan
- 6 Hendrik Veenemanstraat
- 7 Rooijseweg



afbeelding 5. herinrichting Traverse Son en Breugel
overzicht

4. PLANBESCHRIJVING

De in het voorgaande aangegeven uitgangspunten zijn de basis voor dit plan. In het onderstaande zal een beschrijving gegeven worden van dit plan. De tekst is nagenoeg integraal overgenomen uit de nota "Herinrichting Traverse" van BVR. Dit ontwerp dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 18 december 1996, vormt samen met het DPO de basis voor het zoneringsmodel; de functioneel-ruimtelijke hoofdopzet van het plangebied in te onderscheiden (gebruiks-)zones als basis van de juridische planopzet, zowel voor het bebouwd als het onbebouwd gebied.

In het kader van de uitwerking van het definitief ontwerp (DO) en naar aanleiding van de reacties die op het voorontwerp bestemmingsplan zijn binnengekomen zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor enkele plandelen aangepast. Het betreft 3 gebieden:

- Hendrik Veenemanstraat-oost
- patiowoningen aan de Hendrik Veenemanstraat
- invulling Kerkplein/Torenstraat.

In de paragraaf "het ontwerp" zal worden ingegaan op de concrete gevolgen voor de herinrichting van de traverse en omgeving. In de paragraaf "zoneringsopzet" zullen de te onderscheiden functiegebieden worden aangegeven zowel voor het bebouwd als het onbebouwd gebied.

4.1 Het Ontwerp

Gedeeltelijke overname uit "Herinrichting Traverse" (zie afbeelding 5 en 6).

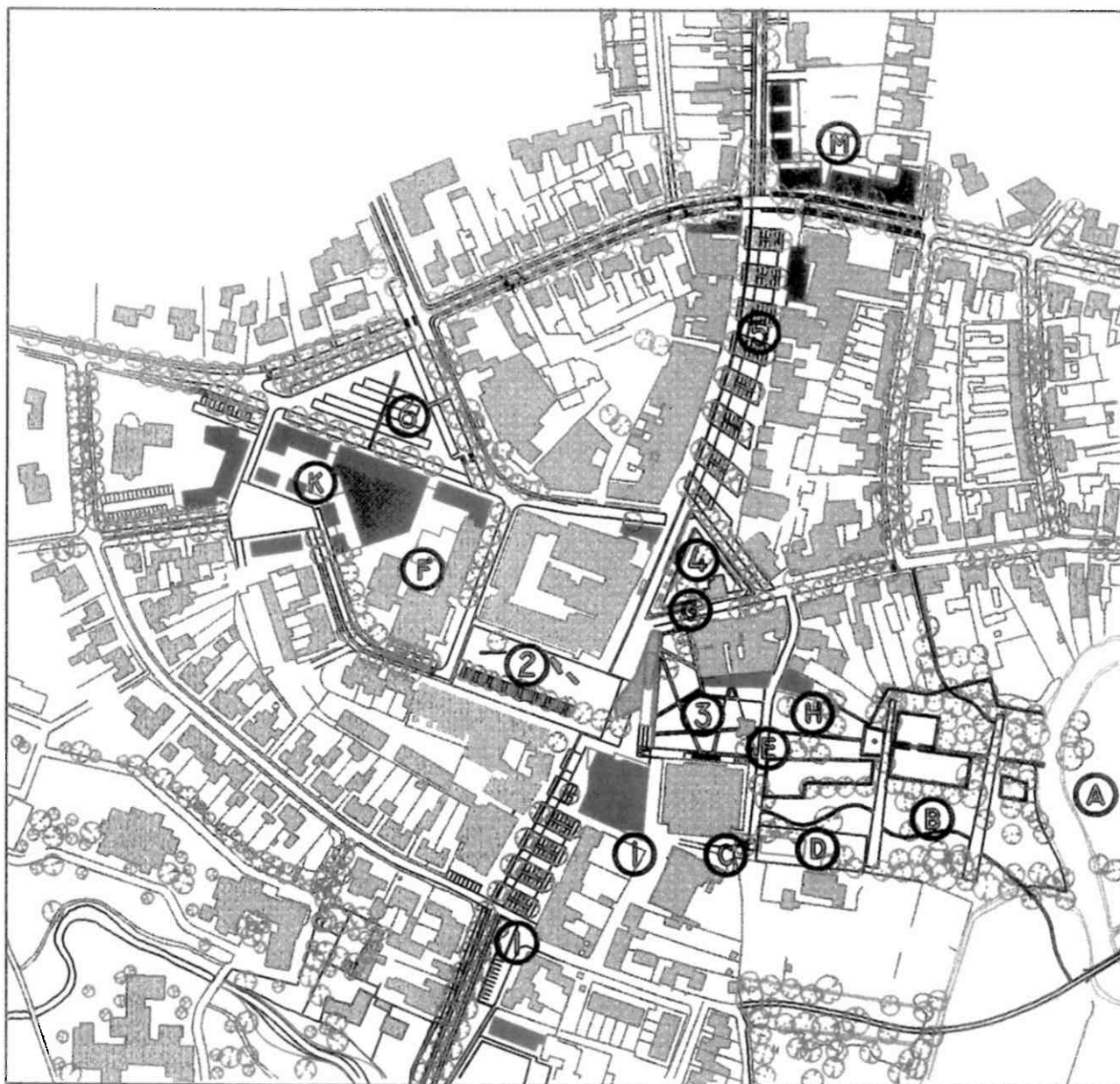
4.1.1 Het landschap

Son en Breugel

Om een goed ontwerp voor de herinrichting van de Traverse te maken, en daarmee Son en Breugel weer één dorp te laten zijn, is de aandacht allereerst uitgegaan naar de ontwikkeling van een integrale visie op Son en Breugel als geheel. Het opheffen van de strikte barrière tussen beide kerkdorpen dient gepaard te gaan met de benoeming van de nieuwe kansen en mogelijkheden. Son en Breugel ontmoeten elkaar niet enkel in een nieuw centrumgebied. Het ontwerp doet uitspraken over het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en de identiteit van beide kerkdorpen. Tevens toont het nieuwe oostwest-verbindingen die met name voor voetganger en fietser geheel nieuwe mogelijkheden bieden om de relatie tussen Son en Breugel te ervaren. Het ontwerp is daarom een samenhangend geheel van plannen voor grote delen van het dorp.

Boslandschap en Dommeldal

Opvallend is de stedenbouwkundige en landschappelijke basiskwaliteit van Son en Breugel, de vervlechting van de woonwijken met bosgebied en beekdal. Karakteristiek voor Son is dat het uitgestrekte bos- en heidelandschap ten westen naadloos doorloopt in een groot deel van de woonbebouwing.



- | | | | |
|---|-------------------|---|---|
| 1 | Nieuwstraat-zuid | d | Nieuwbouw Pastorie |
| 2 | Raadhuisplein | e | Kerktoeren |
| 3 | Kerkplein | f | Gemeentehuis |
| 4 | Oude Markt | g | Raadhuis |
| 5 | Nieuwstraat-noord | h | nieuwbouw culturele voorzieningen |
| 6 | 17 Septemberplein | i | nieuwbouw bibliotheek, Oase, winkels en appartementen |
| a | Dommeldal | k | nieuwe woon/winkellocatie 17 September |
| b | Pastorietuin | m | nieuwbouw kruising Boslaan, Wilhelminalaan en Nieuwstraat |
| c | R.K. Kerk | | |

afbeelding 6. herinrichting Traverse Son en Breugel
het Dorpsplateau

Veel woningen staan in het bos. Met name 't Harde Ven, Boslaan-Zandstraat maar ook delen van De Gentiaan en Breekakker ontleen hieraan hun identiteit. De eigen identiteit van Breugel wordt beschermd door het prachtige Dommeldal dat de landschappelijke scheiding vormt met Son. Dit verstilde landschap met zijn weiden en akkers vormt het tweede gezicht van de gemeente Son en Breugel.

Rondje Son & Breugel

In het ontwerp is getracht beide gezichten optimaal te ervaren door nieuwe routes voor te stellen en ontbrekende schakels te realiseren. Met name voor de voetganger en de fietser ontstaat zo een rondje Son en Breugel. Een recreatieve route die op een alternatieve en veilige manier Son en Breugel verbindt.

Oostwestrelaties

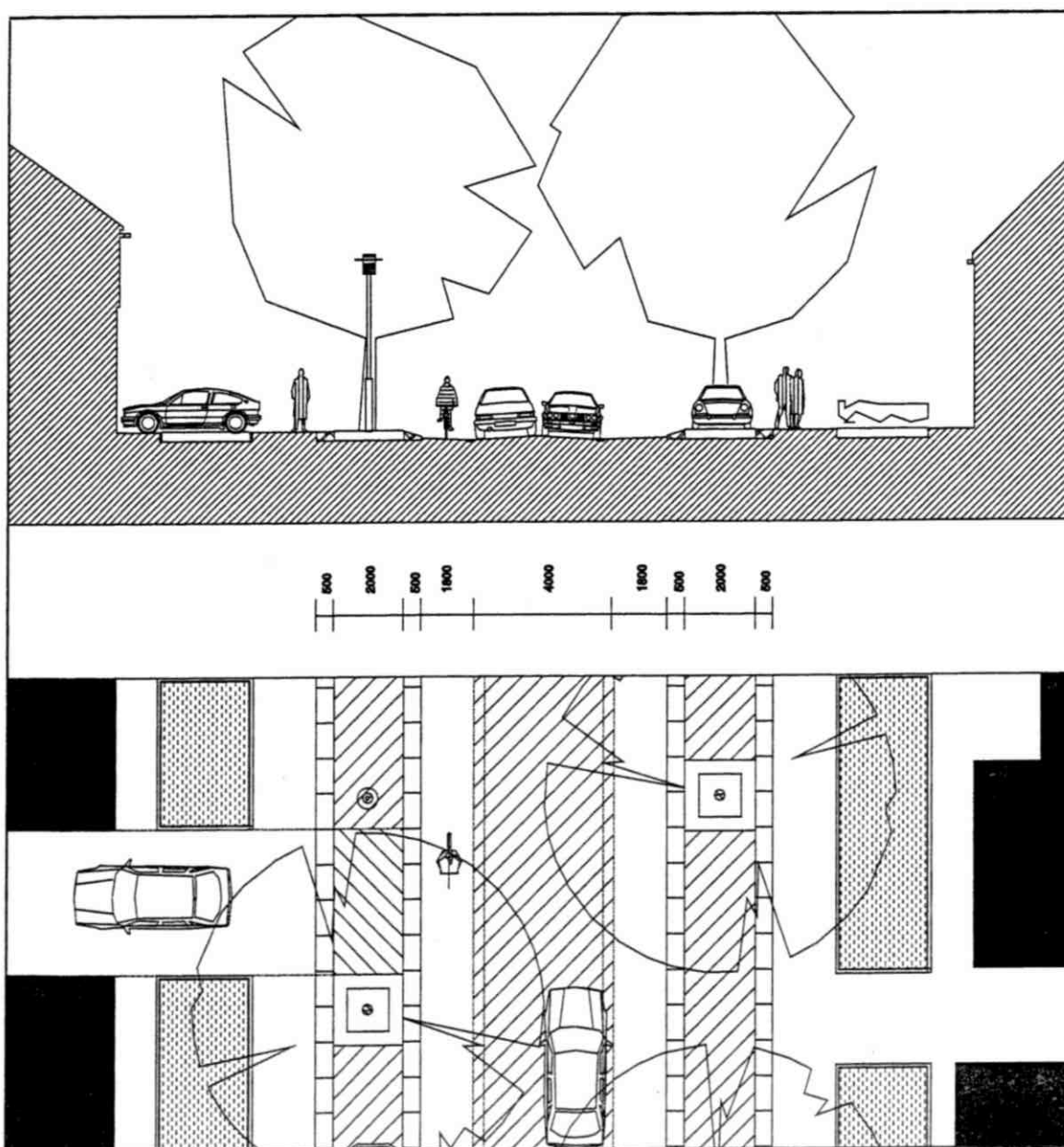
In de herinrichting van de Traverse zullen talrijke verbindingen mogelijk worden gemaakt en oude hersteld. Heel herkenbaar zijn de verbindingen: Otterlaan-Hoefbladlaan, Eekhoornlaan-Bremlaan, Vijverlaan-Nachtegaallaan en Kerkstraat-Antoon van de Venstraat. De Groote Beek die over het terrein van Zonhove loopt, heeft in het planontwerp extra aandacht gekregen. Het terrein krijgt een nadrukkelijk openbaar karakter als parklandschap. Een fietswandelpad leidt naar het toekomstig woongebied 't Zand en via de Kerkstraat en een nieuwe brug over de Dommel naar de Veerstraat en aldus naar Breugel. De oude pastorietaan achter de kerk wordt een prachtige openbare dorpsaan.

Wandelpaden door deze aan sluiten eveneens aan op de nieuwe brug over de Dommel. Zo ontstaat een bijzondere 'achterom' naar het centrum. Als laatste met name recreatieve oostwestverbindingen gelden de beide kanaaldijken. De waardering als lange afstandsfietsroute internationaal fietspad onderstreept de waarde van deze prominente snede door het dorpslandschap van Son en Breugel.

4.1.2 De Traverse

De herinrichting van de Traverse is de centrale opgave. De Traverse heeft zich de laatste decennia ontwikkeld tot de belangrijke verbindingsweg tussen Eindhoven en Nijmegen. Een weg waar auto's het beeld en de sfeer volledig domineren. Een weg die de dorpsaan doorsnijdt en een vanzelfsprekende relatie tussen oost en west, tussen Son en Breugel blokkeert. Nu ontbeert Son een vitaal en dynamisch centrum waar het aangenaam is te verblijven. Maar als de A50 een feit is, ontstaan er ongekende mogelijkheden. Het autoverkeer zal drastisch verminderen, de asfaltvlakte kan worden gereduceerd tot een minimaal profiel. Zo ontstaat een echte dorpsaan met grote bomen en rustig verkeer die over de totale lengte van vijf kilometer sterk in karakter zal verschillen van de oude Traverse.

Deze Dorpsaan is opgebouwd van het buiten naar binnen, waarbij het bosgebied langzaam overgaat in stedelijkere bebouwing en functies. Vanaf de Gentiaanlaan tot aan de Hoefbladlaan komt alleen aan de westzijde van de Veenemanstraat verspreide bebouwing in het bos voor. Vanaf de Hoefbladlaan tot aan de Eekhoornlaan is er bebouwing aan beide zijden maar ook het boskarakter is nog sterk aanwezig. Voorbij de Eekhoornlaan wordt de bebouwing dichter en sluit aan op de gevellijn van de bestaande bebouwing.



afbeelding 7. dwarsprofiel en bovenaanzicht
dorpsslaan

Boskarakter oostzijde

Met het oog op het aanwezige boskarakter heeft bureau Taken landschapsplanning een milieu-effect-onderzoek verricht voor de strook tussen de Hoefbladlaan en de Nachtegaallaan. In dit rapport wordt inzicht gegeven in de ecologische, visueel-ruimtelijke en cultuur-historische aspecten van de bosrand aldaar. Geconcludeerd wordt dat ecologisch gezien de bosstrook zijn bijdrage kan blijven leveren als ecologische verbindingszone. Ook in samenhang met de wegconstructie cq beplanting zijn de geplande bouwlocaties visueel-landschappelijk inpasbaar. In cultuur-historisch opzicht kan niet van schade worden gesproken.

Gezien het aanwezige reliëf en de bossituatie als geheel zijn de bouwlocaties reeds op de minst kwetsbare plekken gesitueerd. Door het deels plaatsen van de bebouwing op de op te heffen parallelweg blijft de ingreep in het bos zelf beperkt in omvang.

In het rapport worden aanbevelingen gedaan om de bouwplaatsen op het niveau van de weg te leggen en bij de voorbereiding van de bouwplannen rekening te houden met de exacte situering van grotere bomen (lariks en eik). In het bestemmingsplan zijn hiertoe de noodzakelijke voorschriften opgenomen (aanlegvergunning) en indien nodig kunnen middels privaatrechtelijke overeenkomsten hier nog eisen ter veiligstelling van bos en reliëf aan worden toegevoegd.

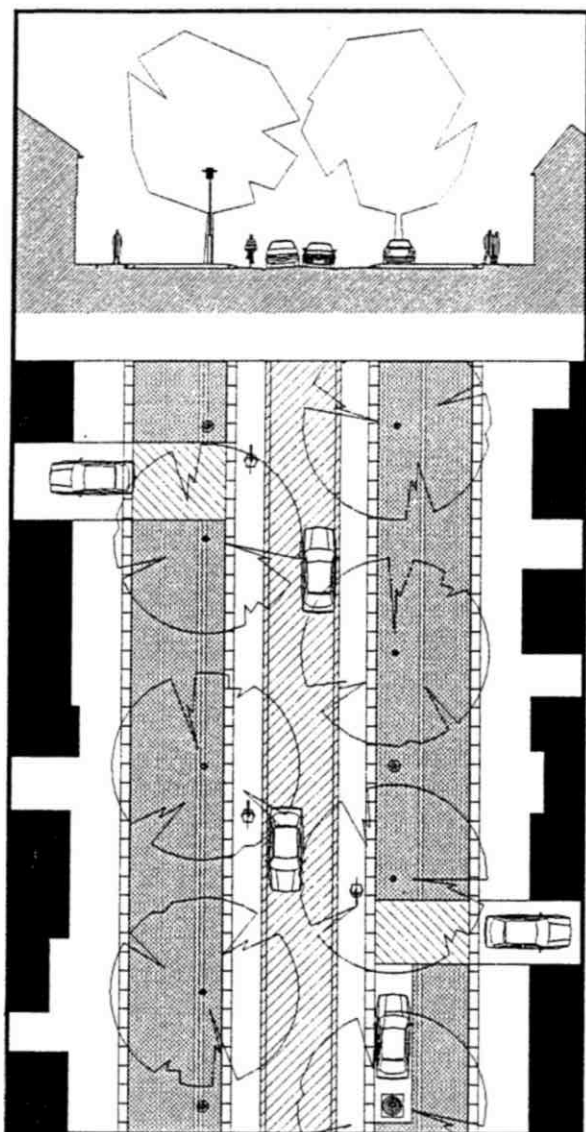
Maar wellicht het belangrijkste is de reconstructie van het centrumgebied. De ambitie is de realisering van een compositie van herkenbare pleinen. Uitgangspunt is een verblijfskwaliteit met allure, als winkelgebied en voor tal van activiteiten zoals bijvoorbeeld de weekmarkt en de kermis. Op markante plekken verschijnen nieuwe gebouwen. Ruimtelijk en functioneel beïnvloeden zij het toekomstige imago van Son en Breugel. De transformatie van de Traverse en het centrum toont op een ontspannen wijze een boeiende opeenvolging van landschappelijke ervaringen en intieme pleinen.

4.1.3 Het profiel

Bij de inrichting van de nieuwe Traverse is voor zowel voetgangers, fietsers als auto's uitgegaan van het verkeersprincipe "duurzaam veilig". De essentie van "duurzaam veilig" is het onderscheiden van verkeers- en verblijfsgebied. In het verblijfsgebied wordt de omgeving zo ingericht dat de auto zijn snelheid moet aanpassen. Het gebied van de Traverse tussen het kruispunt Driehoek en de Eekhoornlaan-Bremalaan is verblijfsgebied. Hier kan dan ook alleen met lage snelheden worden gereden. Voor dit traject is een standaardprofiel ontwikkeld om dit effect te bewerkstelligen: een smalle rijbaan met aan beide zijden een fietsstrook (1,8 m-4 m-1,8 m). In combinatie met verkeersremmende maatregelen op strategische punten garandeert deze oplossing het gewenste effect. Het wegprofiel kent aan weerszijden perken met grote bomen. Dit standaardprofiel geldt als het ontwerpmodel voor de Traverse en enkele andere straten in de gemeente Son en Breugel. In al deze gebieden geldt het uitgangspunt dat het autoverkeer zich dient aan te passen aan het langzaam verkeer. Door te variëren op dit prominente laanprofiel geeft dat van zuid naar noord het volgende beeld:

De Kanaalbrug

De brug over het kanaal moet als een beeldbepalend element voor Son en Breugel behouden blijven. Door het verkeer op de brug te splitsen en dichters langs de reling te geleiden, wordt het middengedeelte verkeersvrij.



Nieuwstraat-zuid

afbeelding 8. dwarsprofiel en bovenaanzicht
Nieuwstraat-zuid

Zo wordt de relatie met het kanaal versterkt. Voor de inrichting van het middengedeelte zal een kunstzinnig sprankelend idee worden uitgewerkt. Aan de Kanaaldijk-Noord zijn nieuwe woningen gesitueerd, die een prachtige oriëntatie hebben op het water.

De Nieuwstraat-zuid

De Nieuwstraat-zuid tot aan de Antoon van der Venstraat wordt eveneens een dorpslaan met linden. Ook hier wordt de rijbaan vrij smal met aan beide zijden fietsstroken. De nieuwe bruggetjes over de Groote Beek zijn smal waardoor goed zicht op de beek ontstaat. De brug voor het autoverkeer zal snelheidsremmend werken. De bocht in de weg wordt verder naar het westen verschoven. Hierdoor ontstaat extra ruimte voor groen ter hoogte van de Groote Beek en komen de Emiliusschool en Zonhove nog nadrukkelijker in het zicht te liggen. Aan de nieuwbouw van de uitbreiding van de Emiliusschool zal, in samenhang met het vervangen van twee woningen (Zonhove), dan ook extra aandacht besteed worden. Een representatief eigentijds ontwerp is hier het uitgangspunt.

De, misschien nog krachtiger te prononceren, voortuin van hotel la Sonnerie kan de groene entree van het centrum versterken. Hierin dient naast de visuele versterking van de oversteek van de Groote Beek ook het parkeren ten behoeve van La Sonnerie op een goede manier geïntegreerd te worden.

Het Centrum

In het centrum van het dorp zullen auto's en openbaar vervoer te gast zijn op het zogenaamde 'dorpsplateau'. Het doorgaande laankarakter van de weg zal verdwijnen. Het centrum zal uit een reeks van pleinen bestaan. Op het raakvlak van het Kerkplein en het Raadhuisplein wordt het doorzicht over de Traverse sterk vernauwd door een grote vijver met pergola en een opvallende nieuwbouw (onder andere bibliotheek en woningen).

Op twee gedeelten van de Nieuwstraat, tussen de Antoon van der Venstraat en het Raadhuisplein en tussen de Markt en de Boslaan komen parkeerplaatsen. Hier worden dwars op de rijrichting bomen geplant in rijen die van oost naar west lopen. Onder de bomen komen de parkeervakken. Voor de fietsen worden, verspreid in het gehele centrumgebied, parkeervoorzieningen aangelegd. Omdat het wegprofiel bij de kruising van de Boslaan en de Nieuwstraat-noord smaller kan worden, is er ruimte voor nieuwe bebouwing op de hoeken, bijvoorbeeld kleine kantoren of praktijkruimte. Deze bebouwing zal op een bijzondere wijze de entree van het centrum markeren.

Hendrik Veenemanstraat

Ook de Hendrik Veenemanstraat wordt een laan met aan weerskanten bomen en fietsstroken, vergelijkbaar met de Kanaalstraat. Ter hoogte van de Vijverlaan loopt de straat verder over de huidige westelijke ventweg. Daardoor kunnen aan de oostkant woningen in 't groen worden gebouwd. Verder in noordelijke richting kunnen zowel aan de west- als aan de oostkant van de Hendrik Veenemanstraat woningen worden gebouwd. Hierbij wordt gedacht aan bungalows c.q. villa's in het groen. Door extra aanplant van bomen dient het boskarakter te overheersen. Zo vormt deze mooie weg door het bos zowel een besloten overgang naar het open agrarisch landschap als naar het echte centrum van het dorp, met zicht op de kerktoren.

De Rooijseweg

Op de kruising Hendrik Veenemanstraat/Gentiaan/Planetenlaan/Rooijseweg komt een rotonde. Vanaf de rotonde volgt de Rooijseweg de huidige route met een gescheiden fietspad aan de oostzijde. Langs de Rooijseweg wordt een tweede rij bomen geplant. Vanuit de richting St. Oedenrode krijgt hier het "laanidee" reeds gestalte en rijdt men door een min of meer open agrarisch gebied met aan de oostzijde het prachtige beekdal van de Dommel.

4.1.4 De pleinen

Het Dorpsplateau

Om het feitelijke centrumgebied beter te definiëren in haar ruimtelijke en functionele samenhang is het begrip 'dorpsplateau' geïntroduceerd. Het beschrijft het gebied waar de voetganger de baas is. Het dorpsplateau moet beschouwd worden als een erfgebied met een compositie van pleinen, allen met een eigen karakter. De pleinen verschillen in vorm en gebruik en door hun specifiek ontworpen overgangen kunnen ze worden beschouwd als de 'kamers' van het dorp. De rigoureuze scheiding tussen de twee dorps helften wordt zo definitief omgezet in haar tegenbeeld. De bezoeker van het centrum kan er op een ontspannen en vanzelfsprekende wijze vertoeven. Winkelen, bibliotheekbezoek, het zitten op een terras of aan de vijver, een wandeling door de pastorietaanvormen een samenhangend patroon van activiteiten.

Een goede bereikbaarheid voor de auto, bus, fiets en rolstoel met vooral kleinschalige parkeervoorzieningen zullen het levendige gebruik van het vernieuwde centrum versterken.

Raadhuisplein en Kerkplein

Het centrum van het nieuwe Son ligt rond het Raadhuisplein, Airbornestraat, Nieuwstraat-noord, Heistraat, Markt en het Kerkplein. Dit is het hart van Son en Breugel. Hier kunnen dan ook alle bijzondere evenementen plaats, zoals de weekmarkt, de kermis e.d. plaatsvinden.

De karakteristieke langgerekte ruimte tussen raadhuis en oude kerktoren wordt als kwaliteit gewaardeerd, maar krijgt een heel bijzondere overgang.

De verdiepte 'theetuin' en tunnel maken plaats voor een grote vijver met pergola. Deze vijver met stilstaand en stromend water en enkele waterobjecten op het Raadhuisplein refereren symbolisch aan het 'dorp aan de Dommel'. Meer nog is het een feestelijk en uniek nieuw element in het centrum. Dit is de centrale ontmoetingsplek, hier kunnen optredens verzorgd worden van bijvoorbeeld plaatselijke muziekgezelschappen.

Aan het Kerkplein komt, ongeveer op de plaats van de huidige pastorie, de nieuwe bibliotheek en de nieuwbouw voor het jeugd- en jongerencentrum Oase. Uitbreiding van de horecagelegenheden is hier mogelijk en er kunnen winkels worden gebouwd met daarboven appartementen. Voor de realisering van vorenbedoeld bouwprogramma zal naar verwachting het gehele bouwblok, op de plankaart aangeduid als "multifunctionele locatie nodig zijn voor ca 1000 m2 bibliotheek, ca 400 m2 OASE, ca 800 m2 commerciële ruimte alsmede ca 15 appartementen. Ruimtelijke incorporatie van de bestaande pastorie wordt onmogelijk geacht en dient derhalve geamoveerd te worden.

Tezamen met een nieuw pastoraal centrum en het Vestzaktheater vormen al deze activiteiten het karakter van het Kerkplein: een sociaal-cultureel plein. Het uitzicht in de richting van het Dommeldal is een belangrijk uitgangspunt. Aan beide kanten van de kerktoeren loopt het Kerkplein over in de openbare dorpstuin.

De Markt

Het pleintje aan de Markt bij het oude raadhuis wordt aanzienlijk groter. Het plein krijgt de vorm van een driehoek en wordt omringd met leilinden. Het omsloten rustige karakter van deze ruimte met natuursteenbestrating en halfverharding (dolomiet-grind) versterkt de monumentale uitstraling van het oude raadhuis. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Nieuwstraat-noord

Om de verblijfskwaliteit in het centrum te optimaliseren is de Nieuwstraat-noord omgevormd tot een langgerekte pleinachtige ruimte. De klinkerbestrating loopt van gevel tot gevel. Een brede trottoirband van natuursteen begeleidt het verkeer en op brede banen van natuursteen, ingelegd in de klinkerbestrating, kan worden geparkeerd. In deze banen staan bomenrijen, achter elkaar geplaatst als coulissen doorbreken zij het laanprofiel en versterken zij het karakter als winkeldomein. Aan de oostzijde van Nieuwstraat-noord kunnen terrassen worden gesitueerd.

Het 17 Septemberplein

Er worden nieuwe woningen gebouwd, die gericht worden op het plein. Dit betekent dat een deel van de woningen die nu aan het plein (Zandstraat) staan, moet verdwijnen. De driehoeksvorm van het plein is duidelijk een nieuwe figuur voor deze plek. Deze geometrische vorm komt van oudsher vaak voor in de Brabantse openbare ruimten. Tezamen met de bomen om het plein geeft deze nieuwe stedenbouwkundige ingreep het idee dat het boslandschap tot het centrum doordringt. Er komt een brede 'loper' van natuursteen van het postkantoor naar het centrum. De Boslaan in de richting van de Traverse wordt versmald. Parkeren in de Boslaan, behalve op eigen terrein, is niet meer mogelijk. Aan de zijde van de Taylorstraat/

Zandstraat wordt lagere woningbouw voorzien, aansluitend op de bestaande bebouwing in dit gebied. Een pleinvormige ruimte integreert de loop van de Taylorstraat en de Zandstraat, die de nieuwe woonwijk 't Zand met het centrum verbindt. Tevens komen hier de dwarsverbinding naar het 17 Septemberplein en de doorgang, naar de ten westen van de Taylorstraat gelegen parkeerplaats, samen.

Woningbouw

Op een aantal verschillende locaties worden woningen gebouwd. Soms op plekken waar nu al woningen staan, soms op nieuwe plekken. Het gaat hierbij om zo'n 180 woningen in kleinschalige projecten, waarvan een deel appartementen. Er wordt gestreefd naar een goede differentiatie, de woningen zullen worden gerealiseerd in een aantal verschillende financieringscategorieën. Dit bestemmingsplan draagt bij aan de taakstelling van de gemeente Son en Breugel in het kader van inbreidingslocaties met name voor de doelgroepen starters en ouderen.

De locaties voor de woningbouw zijn: de Kanaaldijk-Noord, het 17 Septemberplein, het Kerkplein en aan de west- en oostkant van de Hendrik Veenemansstraat.

4.1.5 Bijzondere elementen

Om het plangebied aantrekkelijk te maken is het noodzakelijk om aan enkele plekken een specifieke stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit toe te kennen: de brug over het kanaal, het beekdal met Emiliusschool-Zonhove, de ontmoeting van Kerkplein en Raadhuisplein en het kruispunt Boslaan-Traverse. Deze momenten zijn bewust aangemerkt als de ruimtelijke en functionele accenten in het ontwerp. De noodzakelijke uitbreiding van de Emiliusschool is de aanleiding om in de elegante bocht van de Traverse een markante en eigentijdse suggestie te verbeelden. Het centrum krijgt met de sociale voorzieningen, winkels en woningen en de waterpartij een uitzonderlijk brandpunt. Het realiseren van de drie gebouwen aan het kruispunt Boslaan-Traverse versterkt de entree van het centrum (dorpsplateau). Het zijn vier noodzakelijke reacties op de extra ruimte die wordt verkregen door een versmalling van het wegprofiel.

Bijzondere bebouwing

Binnen het plangebied ontstaan door de enorme ruimte die ontstaat na het verdwijnen van het huidige tracé, een aantal ontwikkelingslocaties. Van noord naar zuid gaat het om de volgende locaties;

- A. wonen in het bos aan oost- en westzijde Hendrik Veenemanstraat;
- B. hoekaccent bij de kruising Wilhelminalaan/Nieuwstraat;
- C. hoekaccent bij de kruising Heistraat/Nieuwstraat;
- D. locatie Kerkplein-Nieuwstraat;
- E. locatie 17 Septemberplein/Zandstraat;
- F. locatie Kanaaldijk-Noord.

A. Het wonen in het bos is gesitueerd aan de Hendrik Veenemanstraat aan de westzijde tussen Gentiaanlaan en Eekhoornlaan en aan de oostzijde tussen Hoefbladlaan en Nachtegaallaan. Er wordt gedacht aan villa-achtige bebouwing in een bosomgeving, die het groene imago van Son moet benadrukken en versterken. De woningen zijn bestemd voor het duurdere marktsegment. Van belang is dat het bos duidelijk ervaren dient te worden. Op deze wijze krijgt de noordelijke entree een statig en groen karakter. Naast bebouwing aan de westzijde die al in het definitieve ontwerp "Traverse e.o." was opgenomen is ook in een bestemming voor woonbebouwing op de bospercelen aan de oostzijde van de Hendrik Veenemanstraat voorzien. Dit is gedaan met het oog op een evenwichtige opbouw van groen en bebouwing aan beide zijden van de entree.

Door een extra aanplant van bomen in de open ruimte van het huidige tracé, wordt het bos doorgetrokken tot aan de nieuwe ligging van de traverse. Door het groene karakter van de "Dorpslaan" worden de scheiding van de beide boshelften opgeheven. Mede door de geleidelijke inpassing van de extensieve bebouwing in de bosranden vormt de weg de geleidelijke overgang van het open agrarische landschap naar het centrum.

B. Vanaf het moment dat de functie van de traverse verandert en hierdoor het wegprofiel bij deze locatie veel smaller wordt, is er ruimte voor nieuwe bebouwing op de hoeken. Bij dit kruispunt begint het centrum (dorpsplateau). De nieuwe bebouwing dient op een bijzondere wijze de entree van het centrum te markeren. Ook vanuit het centrum (Nieuwstraat-noord) krijgt de nieuwe bebouwing een markante plek.

Wat functies betreft worden aan de zuid-westzijde van de kruising, winkels met daarop woningen voorgesteld terwijl aan de noordzijde van het kruispunt zijn een bestaande winkel, kantoren en woningen opgenomen.

C. Bij de kruising tussen de Heistraat en de Nieuwstraat is er ruimte opgenomen voor nieuwe bebouwing. De visuele relatie vanaf het 17 Septemberplein met het oude Raadhuis dient hierdoor versterkt te worden. Een soort doorkijk tussen bestaande en nieuwe bebouwing ligt voor de hand.

D. De ruimtelijke bijdrage van het nieuw gebouw bij het Kerkplein-Nieuwstraat-zuid aan het centrum is het vernauwen van de tussenruimte aan de Nieuwstraat-zuid waardoor het profiel van de weg een aangenamer maat krijgt (relatie breedte - hoogte). Bovendien ontstaat hierdoor een wat logischer volgorde van ruimten, wat de oostwestrelatie van de Raadhuissplein met de Kerkplein-Dommeldalpark ten goede komt.

Aan het Kerkplein, zal dit nieuwe gebouw zich ook moeten richten en samen met de daar aanwezige kerk de richting oostwest begeleiden.

Hier wordt aan verschillende functies gedacht: maatschappelijke functies samen met winkels (aan de Nieuwstraat) en boven woningen.

E. Met het oog op de nieuwe ruimtelijk vorm van het 17 september wordt het gebied tussen 17 Septemberplein en Zandstraat/Taylorstraat opnieuw ontwikkeld. Hiermee worden aan de volgende bestaande aspecten antwoord gegeven:

- door de nieuwe richting van de zuidelijke wand van het plein op te nemen (verlenging van de as Boslaan/Bestseweg) wordt de relatie tussen het bosgebied en het centrum verstrekt;
- de te grote maat van het huidige plein wordt opgelost;
- de bestaande bebouwing aan de Airbornestraat wordt ondersteund door de nieuwe bebouwing (3 bouwlagen aan het plein);
- woningen die gericht zijn op de Taylorstraat en de Zandstraat moeten ook aansluiten op de ruimtelijke karakteristiek van die straten.
- hier wordt een pleinvormige ruimte toegevoegd als overgang van de Taylorstraat naar de Zandstraat. Hier is tevens de doorgang gecreëerd naar het achter de Taylorstraat gelegen parkeerterrein, dat als overloop dienst doet voor de parkeerbehoefte.

Parkeren ten behoeve van wonen en voorzieningen moet gezien het grootschalige karakter van het te ontwikkelen bouwplan, in het plan gerealiseerd worden.

Behalve om ruimtelijke en functionele argumenten die elders al zijn verwoord, is met name de locatie 17 Septemberplein een uitgesproken plek om woningbouw te intensiveren. Dicht bij de voorzieningen aan een levendig plein als onderdeel van het centrum wordt hier de mogelijkheid gecreëerd om op voor Sonse begrippen grote schaal nieuwe woningen toe te voegen voor specifieke doelgroepen (starters en ouderen). Omwille van een nieuwe structuur kunnen een aantal bestaande woningen aan de Zandstraat niet worden gehandhaafd. Dit is echter de voor de hand liggende plek om de ruimtelijke en functionele structuur aan de westzijde van het centrum van Son te verbeteren en het gebied daadwerkelijk te betrekken bij het centrum.

De parkeerfunctie van het plein kan verminderen omdat elders (o.a. Nieuwstraat) parkeervoorzieningen worden toegevoegd, die dicht bij het winkelgebied zijn gelegen.

F. Locatie Kanaaldijk-Noord is een plek die als bijzonder moment in de traverse wordt beoordeeld. Daarom is hier extra aandacht besteed aan de randvoorwaarden voor de nieuwe bebouwing.

De aanwezigheid van het landschapselement van belang, de Wilhelminakanaal, is de reden om de nieuwe woningen hierop te oriënteren met een zware punt op de hoek met de Nieuwstraat. Gedacht wordt aan een typologie woningen die in de indeling rekening houden met zicht op het water.

De Tuinen

Son en Breugel kent twee groene plekken aan het water die op dit moment niet door iedereen bezocht kunnen worden: de pastorietaan en de tuin van Zonhove. In het planontwerp worden beide tuinen openbaar. Men kan er gaan wandelen of aan het water zitten.

Het Dommelpark

De pastorietaan gaat met zijn prominente ligging aan de Dommel getransformeerd worden in het Dommelpark. Het is de schakel tussen het centrum en het Dommeldal. Bij de herinrichting van de tuin worden plateaus gemaakt die trapsgewijs aflopen richting de Dommel. De bijzondere bomen in de tuin blijven staan. Verder wordt de tuin zo aangelegd dat men onder de bomen door het beekdal kan zien. De begraafplaatsen worden geïntegreerd door middel van mooie groenblijvende hagen.

Zonhove

Het prachtige parkachtige beekdal op het terrein van Zonhove wordt heringericht. Het water wordt verbreed, de struiken aan weerszijden verwijderd en de licht hellende grastaluds voorzien van losse groepen bomen. Zo ontstaat er een open grazig beekdal dat, door de aanleg van een fiets-wandelpad, openbaar toegankelijk wordt. Bovendien worden hierdoor de Nieuwstraat en de Bontstraat verbonden.

4.1.6 De inrichting

De herinrichting van de Traverse is een rigoureuze operatie. Van gevel tot gevel komt er nieuwe bestrating. Ook de pleinen krijgen een volledig nieuw uiterlijk. Deze ambitieuze aanpak, gericht op een hoogwaardige en duurzame kwaliteit verlangt dat er veel aandacht besteed wordt aan de materiaalkeuze en detaillering. In het laanprofiel worden verschillende kleuren klinkers en mooie brede betonbanden gebruikt om op een suggestieve wijze de rijweg, de fietsstroken en de perken met bomen te verbeelden. Kenmerkend voor het 'dorpsplateau' is het voorstel om natuursteen toe te passen. Bijzondere patronen geven met name de pleinen een eigen karakter.

Ook de keuze van het straatmeubilair is heel belangrijk. Straat- en pleinverlichting, zitbanken, prullenbakken, fietsenrekken,abri's en dergelijke dienen te passen in de gewenste sfeer van de nieuwe Traverse. En tot slot zorgen de perken, de hagen, de linden in de bebouwde kom, de eiken langs de Rooijseweg en de populieren langs Ekkersrijt ervoor dat de asfalt Traverse definitief tot het verleden behoort.

Het ervaring leert dat een zo hoog mogelijke kwaliteit van de openbare ruimte een proces op gang zal brengen tot het verbeteren van de architectonische kwaliteit van de particuliere panden.

Beeldende kunst

De gemeente heeft zich onder meer als doel gesteld kunst als onderdeel van het dagelijks leven voor iedereen te bevorderen. Op en langs de nieuwe Traverse en de pleinen zijn mogelijkheden voor nieuwe initiatieven op het gebied van beeldende kunst.

4.2 Zoneringsopzet

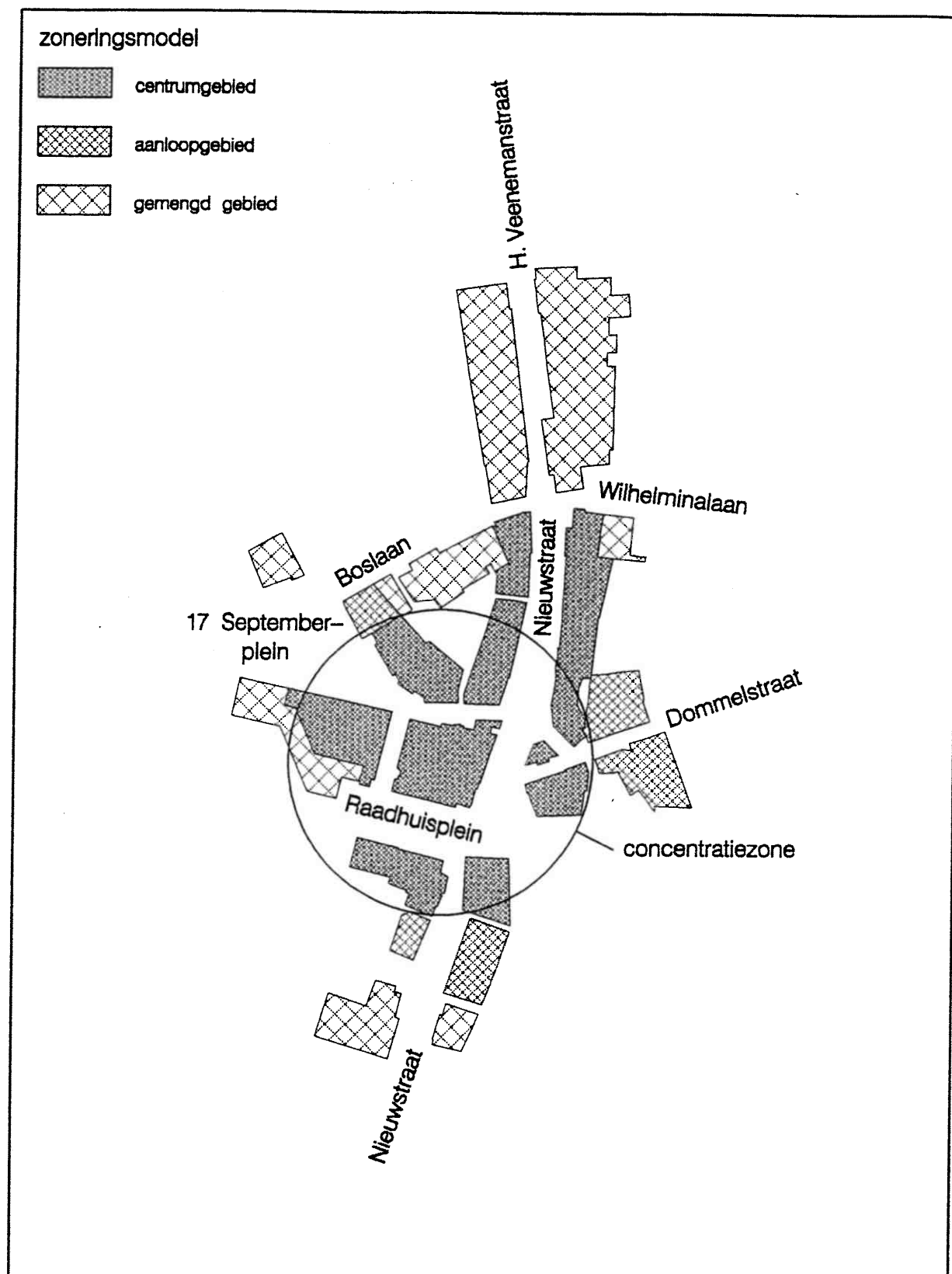
In deze paragraaf zullen de te onderscheiden functiegebieden worden aangegeven zowel voor het bebouwd als het onbebouwd gebied.

4.2.1 Bebouwd gebied

Het DPO kort samenvattend, gaat het bij de versterking van het Sonse centrum om een naar ruimtelijke en economische mogelijkheden zo Compleet, Compact en Comfortabel mogelijk hoofdwinkelcentrum te ontwikkelen.

Met het oog op een optimale concentratie van de voorzieningen is het wenselijk het gebied zo klein mogelijk te houden. Anderzijds is het van belang ten alle tijden ook vestigingsmogelijkheden aan te kunnen bieden.

Uitgangspunt is ook om in de oostwand van de Nieuwstraat meer voorzieningen te vestigen zodat het dorpsplateau zowel aan de west als de oostzijde wordt begrensd door een diversiteit van functies, met het oog op een aantrekkelijker omgevings- en verblijfskwaliteit.



afbeelding 9. zoneringsmodel

Bij de hoofdopzet van de zonering wordt onderscheid gemaakt in 3 zones (zie afbeelding 9):

- het centrumgebied;
- het aanloopgebied;
- gemengd gebied.

De hoofdzonering van het Sonse centrum is op bijgaande afbeelding weergegeven (schema toegelaten functies centrumzones).

SCHEMA TOEGELATEN FUNCTIES CENTRUMZONES.

FUNCTIES	CENTRUMGEBIED	AANLOOPGEBIED	GEMENGD GEBIED
Detailhandel, niet zijnde groot-schalig	maximaal drie supermarkten toegestaan	- nieuwvestiging slechts na wijziging (verplaatsing) - bestaande mogen met 20% vvo uitbreiden	- bestaande mogen met 20% vvo uitbreiden - nieuwvestiging niet toegestaan
Perifere detailhandel (volumineuze goederen)	niet toegestaan	niet toegestaan	bestaande toegestaan
Horeca I ("zachte" horeca)	maximaal drie nieuwvestigingen	geen nieuwvestiging toegestaan	geen nieuwvestiging toegestaan
Horeca II ("harde" horeca)	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan
Kantoren met baliefunctie	nieuwvestiging toegestaan	nieuwvestiging toegestaan	geen nieuwvestiging
Kantoren zonder baliefunctie	nieuwvestiging op verdieping toegestaan	nieuwvestiging toegestaan	nieuwvestiging als nevenfunctie toegestaan
Publiekverzendend ambacht en dienstverlening	nieuwvestiging toegestaan	nieuwvestiging toegestaan	nieuwvestiging als nevenfunctie toegestaan
Wonen	- bestaande woonfunctie op begane grond toegestaan - nieuwvestiging op de verdieping en als ondergeschikte functie op begane grond toegestaan	nieuwvestiging toegestaan	nieuwvestiging toegestaan
Maatschappelijke en culturele voorzieningen	nieuwvestiging toegestaan	nieuwvestiging toegestaan	nieuwvestiging toegestaan tot 400 m ²
Bedrijven	nieuwvestiging niet toegestaan	nieuwvestiging niet toegestaan	nieuwvestiging toegestaan als nevenfunctie

Centrumgebied

Het centrumgebied betreft het Raadhuisplein (inclusief gemeentehuis en bibliotheek), Airbornestraat, Heistraat tot en met de Albert Heijn en tot halverwege de zuidwand van het 17 Septemberplein, de Nieuwstraat tot aan de Wilhelminalaan, de Markt en het Kerkplein.

Het centrumgebied is het gebied waar de primaire centrumvoorzieningen een plaats krijgen. Daarbij is de winkelfunctie de belangrijkste. Het is echter van belang dat er binnen dit gebied sprake is van een diversiteit aan functies. Vandaar dat er ook ruimte moet zijn voor centrumondersteunende functies zoals horeca, kantoren (met baliefunctie), dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Eveneens is het van belang dat binnen het centrumgebied de woonfunctie (bij voorkeur op de verdiepingen) gehandhaafd blijft. Dit vanuit het oogpunt van de functionele diversiteit van het centrumgebied maar ook gelden er hierbij redenen van levendigheid en sociale veiligheid.

Vanuit het streven naar concentratie van winkelvoorzieningen binnen de kern Son wordt de omvang van het centrumgebied zoveel mogelijk beperkt. De omvang van het centrumgebied is zodanig bepaald dat er ruimte bestaat voor:

- a. handhaving en ontwikkeling van bestaande centrumvoorzieningen;
- b. het hervestigen van verplaatsende winkels van buiten het centrumgebied;
- c. het vestigen van een aantal nieuwe winkelfuncties.

DPO-ruimte

In het ruimtelijk-economisch structuuronderzoek wordt de distributieve ruimte voor het centrum van Son in de sector van de dagelijkse artikelen op nihil geraamd, en in de sector van de niet-dagelijkse artikelen wordt een distributieve ruimte van ongeveer 500 à 1600 m² winkelvloeroppervlakte berekend, afhankelijk van het ambitieniveau en de mate van concentratie die nagestreefd worden.

In totaal wordt het winkeloppervlak in het centrum uitgebreid met ongeveer 2900 vierkante meter. Deze winkelruimte kan worden gebruikt voor uitbreiding of verplaatsing naar het centrum van winkels.

Dit bestemmingsplan biedt binnen de bestemming centrumgebied de mogelijkheid voor nieuwvestiging van winkels. De fysieke ruimte waarbinnen deze mogelijkheden geboden worden is gelimiteerd. Het aantal vestigingen, de omvang en de branchering (m.u.v. supermarkten) is niet concreet bepaald. Hierin zal met name de markt in belangrijke mate bepalend zijn.

In totaal zijn 3 supermarkten binnen het centrumgebied toegestaan.

Nieuwvestiging van zogenaamde grootschalige detailhandel (detailhandel in meubels, keukens en badkamers en bouwmarkten met een omvang van meer dan 1500 m² vvo) en perifere detailhandel wordt niet mogelijk gemaakt binnen het centrumgebied. In het centrumgebied mogen nog horecagelegenheden worden toegevoegd.

Aanloopgebied

Het aanloopgebied betreft het gedeelte aan beide zijden van de Nieuwstraat, zuidelijk van de Kerkstraat samen met het begin van de Dommelstraat in het aanloopgebied opgenomen. Ook de hoek Boslaan/Heistraat valt binnen het aanloopgebied.

Het aanloopgebied is het gebied dat zich in de directe invloedssfeer van het centrumgebied bevindt, maar waar, als er zich teveel nieuwe winkels zouden vestigen, de concentratie in het centrumgebied zelf teveel in gevaar zou komen. Met het oog daarop wordt hier een consoliderend beleid gevoerd met betrekking tot winkelvevestigingen. Bestaande winkels kunnen zonder meer blijven bestaan of in een andere branche terecht komen. Uitbreiding van deze winkels kan in redelijke mate (max 20%) plaatsvinden

De omvang van het aanloopgebied is zodanig bepaald dat er ruimte bestaat voor:

- a. handhaving en ontwikkeling van bestaande functies;
- b. het hervestigen van verplaatsende winkels die al in Son aanwezig waren buiten het centrumgebied (middels wijzigingsbevoegdheid).

Gemengd gebied

Het gemengd gebied bevindt zich langs beide zijden langs de Hendrik Veenemanstraat tussen de Boslaan en Vijverlaan. langs de Nieuwstraat tussen Antoon van der Venstraat en globaal gezien de Sonnerie, aan beide zijden. Eveneens bevindt zich een dergelijke zone aan de zuidzijde van de Boslaan en langs de Taylorstraat, Zandstraat achter het gemeentehuis. De omvang van het gemengd gebied is zodanig bepaald dat er ruimte bestaat voor:

- a. handhaving en ontwikkeling van bestaande functies;
- b. nieuwvestiging van winkelfuncties is niet toegestaan.

De als gemengd gebied bestemde zones zijn, naast het centrumgebied, in feite de oorspronkelijke lintstructuren. Deze gebieden worden gekenmerkt door een bepaalde mate van menging van functies. Deze diversiteit wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd en mogelijk verder versterkt.

Met het oog op een geconcentreerd centrumgebied wordt in het gemengd gebied geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan. Bestaande winkels in het gemengd gebied kunnen tot max 20 % uitbreiden.

Binnen deze bestemming kunnen kleinschalige bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 gevestigd worden. Ook is een verder ontwikkeling van de kantoorfunctie (zonder baliefunctie) evenals die voor publieksverzorgende ambachten en dienstverlening mogelijk. Voor deze functies geldt dat deze in combinatie met een woonfunctie voor moeten komen.

Verplaatsing en beëindiging van detailhandel buiten het centrumgebied, aanloopgebied en gemengd gebied

Door de gemeente Son wordt geen actief verplaatsingsbeleid gevoerd. Dit neemt niet weg dat er binnen het centrumgebied wel mogelijkheden hiervoor gecreëerd moeten worden om het concentratiebeleid zoveel mogelijk te ondersteunen.

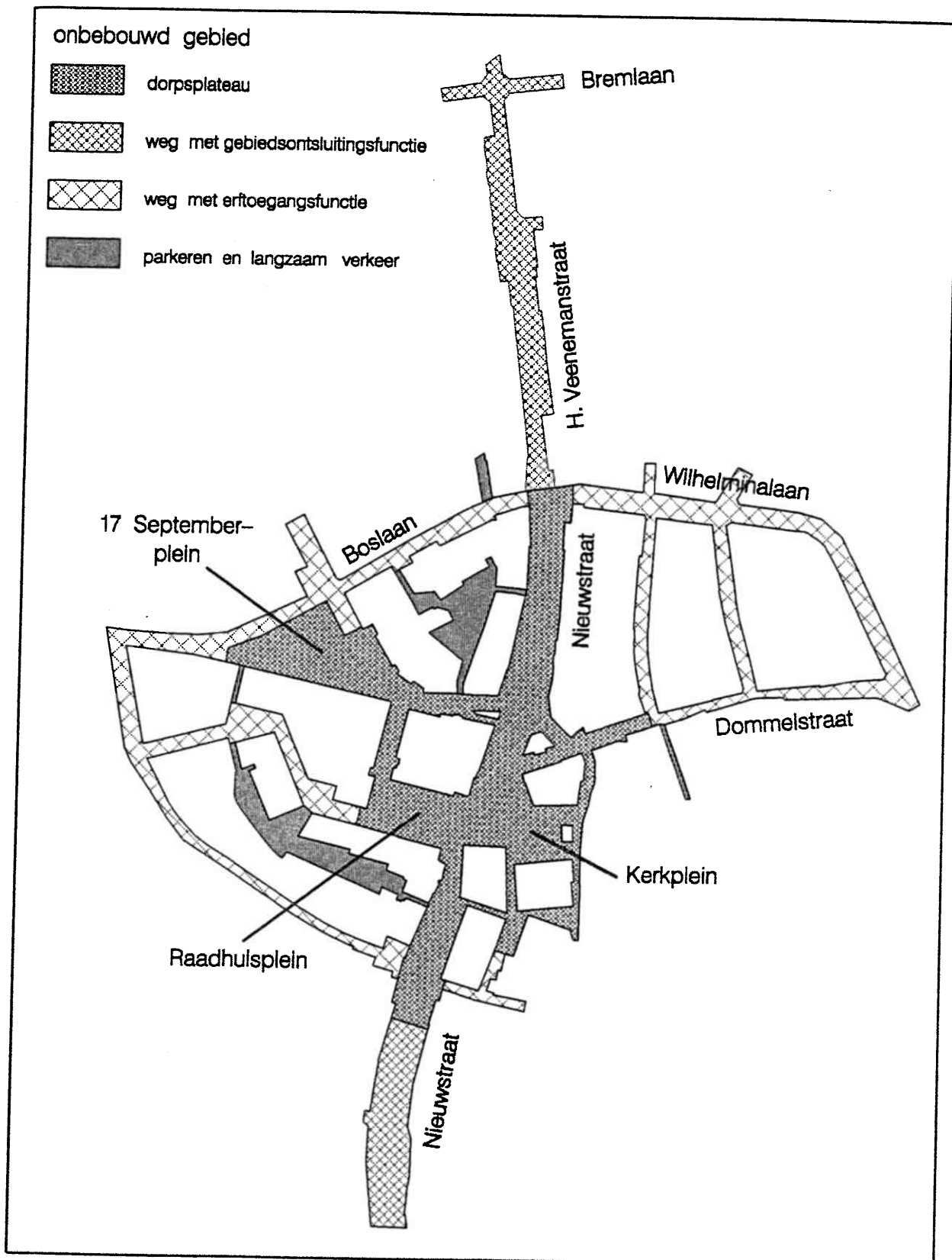
Bij alle panden in de gemeente met een detailhandelsbestemming buiten het centrum- en het aanloopgebied, dient te worden overwogen of een dergelijke bestemming ook in de toekomst wenselijk is.

Dit vooral met het oog op het welslagen van een concentratiebeleid.

Uiteraard hoeven de bestaande bedrijven niet wegbestemd te worden, maar kunnen positief opgenomen worden in het bestemmingsplan. Om de bestaande ondernemers het bedrijf rendabel voort te laten zetten, moet aan deze zaken een beperkte mogelijkheid tot uitbreiding gegeven van maximaal 20% van de huidige verkoopoppervlak. In verband hiermee is het van belang dat tijdens de planontwikkeling de verkoopvloeroppervlakte op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Als het feitelijke gebruik als winkel eindigt, kan de bestemming gewijzigd worden.

Overig gebied

De overige bestemmingen van het bebouwde gebied zijn in de juridische toelichting van het bestemmingsplan nader beschreven.



afbeelding 10. onbebouwd gebied

4.2.2 Onbebouwd gebied

Het onbebouwde gebied is in functioneel opzicht in een viertal functies onder te verdelen, (zie afbeelding 10):

- verblijfsgebied;
- verkeersfunctie;
- parkeervoorzieningen;
- structurele groenvoorzieningen.

De verkeersfunctie kent enkele te onderscheiden klassen. De klasse-indeling is gebaseerd op de hiërarchie die in het plan Herinrichting traverse is opgezet, variërend tussen wegen, waarbij de verkeersfunctie het belangrijkste is tot en met het ultieme verblijfsgebied; het dorpsplateau. Deze te onderscheiden functies van het overwegend openbaar gebied zijn ondergebracht in de bestemming onbebouwd gebied. Het onbebouwd gebied is in feite de contramal van de overige in principe als 'bebouwd gebied' aan te duiden bestemmingen. Tenslotte vormen de meer structurele groenvoorzieningen, bestaande uit de bestemmingen park en begraafplaats, de groene functie binnen het onbebouwde gebied.

Verblijfs- en verkeersfunctie

Tot de verblijfs- en verkeersfunctie in het centrum van Son behoren de volgende naar hiërarchie te onderscheiden functies:

1. weg met stroomfunctie;
2. weg met gebiedsontsluitingsfunctie;
3. weg met erftoegangsfunctie;
4. langzaam verkeer;
5. dorpsplateau.

1. Weg met stroomfunctie

Tot de 'weg met stroomfunctie' behoort de kruising Gentiaanlaan/Planetenlaan

2. Weg met gebiedsontsluitingsfunctie

De overige delen van het Traverse, Hendrik Veenemanstraat van kruising Gentiaanlaan/Planetenlaan tot het dorpsplateau en de Nieuwstraat van dorpsplateau tot Wilhelminakanaal, behoren tot de functie 'weg met gebiedsontsluitingsfunctie'.

Het nieuwe profiel wordt aan beide zijden van de rijweg door groenstroken en laanbeplanting begeleid.

De scheiding tussen de verkeerssoorten is minder strikt, aan weerszijden zijn suggestiestroken gelegen voor de fietsers. De weg heeft een belangrijke functie in de bereikbaarheid van het centrum, zowel de stroom- als de verblijfsfunctie zijn belangrijk. Daarnaast heeft de weg ook duidelijk de functie van erfontsluiting.

3. Weg met erftoegangsfunctie

De overige nog niet genoemde straten in het gebied behoren tot de 'weg met erftoegangsfunctie'. De straten hebben een primaire verblijfsfunctie, geen stroomfunctie voor verkeer.

4. Langzaam verkeer

Tot de categorie 'langzaam verkeer' behoren enkele verbindingen die alleen voor het langzame verkeer van belang zijn. Het gaat om twee doorsteken bij wonen in het bos, de Schietbaan en zijpad aan de Dommelstraat.

De opnieuw in te richten Traverse zal gedeeltelijke een verkeers- en een verblijfsfunctie krijgen. De overgangen tussen de beide functies zullen worden gevormd door een rotonde, waardoor auto 's vaart zullen moeten minderen. Deze rotondes komen te liggen op de kruising met de Driehoek en de Gentiaanlaan/Planetenlaan.

Volgens de prognose van verkeersintensiteiten in 2010 zijn er geen verkeerslichten meer nodig op de traverse. De intensiteiten op de traverse worden naar verwachting zo laag dat het profiel smaller kan worden.

Binnen de bebouwde kom worden langs de wegen met een verkeersfunctie aparte fietspaden aangelegd. Langs wegen met een verblijfsfunctie komen fietsstroken te liggen. Het profiel van de dorpslaan ziet er dan als volgt uit: 2 x 1,80 meter fietsstroken en -paden met daar tussen een rijloper van 4,00 meter voor tweerichtingen autoverkeer. De kruisingen met andere straten worden uitgevoerd als een plateau. Er zal geen sprake meer zijn van voorrangskruisingen. Vanuit de omgeving zijn aanleidingen gezocht de totale traverse 'op te knippen' in een aantal delen. De totale inrichting wordt onaantrekkelijk om door Son te rijden indien men geen bestemming langs de traverse heeft.

In het kader van het verkeerscirculatieplan en duurzaam veilig Son en Breugel van juli 1997, dient een fietsnetwerk te worden uitgewerkt en gerealiseerd. Op het primaire fietsnetwerk dient de fiets onvoorwaardelijk prioriteit te krijgen boven de auto; in de praktijk betreft dit voorrang voor de fiets. Bij conflictsituaties tussen auto en fiets dienen zodanig fysieke maatregelen genomen te worden dat de snelheidsverschillen worden geminimaliseerd.

Zowel op de noordzuid- als op de oostwestrelatie dient binnen het plangebied de prioriteit bij de afwikkeling van het fietsverkeer te liggen.

5. Dorpsplateau

Tot het dorpsplateau behoort de Nieuwstraat (van de Boslaan tot voorbij de Antoon van de Venstraat), de Markt, het eerste deel van de Dommelstraat, de Torenstraat, het Kerkplein, de Kerkstraat, het Raadhuisplein, de Airbornestraat en de Heistraat (zie afbeelding 10 onbebouwd gebied).

Het dorpsplateau is een aaneenschakeling van pleinen en ruimtes alle met een eigen karakter. Op het gehele dorpsplateau, van gevel tot gevel, staat het verblijven voorop. De inrichting van de gebieden wordt afgestemd op de nieuwe functies van het openbare gebied, met name het groene karakter moet versterkt worden. De hoogwaardige verblijfsfunctie in het gebied heeft prioriteit boven de stroom- en parkeerfunctie.

De pleinen spelen een belangrijke rol in het ontmoeten en verblijven, ze hebben daarnaast nog een betekenis bij bijzondere en grootschalige evenementen, zoals de weekmarkt, de kermis en het carnaval.

Een goede bereikbaarheid voor de auto, bus, fiets, voetganger en rolstoel is belangrijk en zal het levendig gebruik van het vernieuwde centrum versterken.

Op het dorpsplateau zijn auto's en openbaar vervoer duidelijk te gast, er worden derhalve geen gescheiden fietspaden aangelegd op het dorpsplateau. Het doorgaande karakter van de traverse wordt in het centrum onderbroken. Echter de bereikbaarheid van het centrum en de centrumvoorzieningen moet ook voor auto's voldoende gewaarborgd blijven.

Op het dorpsplateau komen op een aantal plaatsen kleinschalige parkeergelegenheden voor fietsen. Ook wordt rekening gehouden met de plaatsing van kiosken en terrassen.

Parkeervoorzieningen

Uitgangspunt van het herinrichtingsvoorstel is het centrum optimaal bereikbaar te maken, ook voor auto's. Hiervoor zijn er verschillende strategische parkeermogelijkheden opgenomen, zodat de auto zo dicht mogelijk bij de meeste winkels geparkeerd kan worden.

Langs de Nieuwstraat, tussen de Markt en de Boslaan, tussen het Raadhuisplein en de Antoon van de Venstraat, op het Raadhuisplein en op het Kerkplein zijn de voornaamste parkeergelegenheden gesitueerd. De parkeerplaatsen op de eerste twee locaties worden aangelegd onder bomen in rijen dwars op de richting van het Traverse. De parkeefunctie op de pleinen zal in de dagelijkse praktijk ondergeschikt zijn aan het verblijven.

Verder worden er meer verspreid in het centrum van Son gelegen parkeervoorzieningen opgenomen en zoals parkeervakken langs straten en de binnengebieden in de blokken van de Antoon van de Venstraat/Nieuwstraat/Raadhuisplein/Taylorstraat/Zandstraat en de Heistraat/Nieuwstraat/Boslaan.

Alle specifieke parkeergebieden, die een betekenis hebben in de parkeerbalans ten behoeve van de centrumvoorzieningen, vooral ten behoeve van het parkeren van eigen personeel van de aanliggende voorzieningen, die als zodanig behouden en geoptimaliseerd dienen te worden, zijn in deze categorie ondergebracht.

Structurele groenvoorzieningen

De structurele groenvoorzieningen worden enerzijds gevormd door de openbare groenvoorzieningen en anderzijds door de groene aankleding en begeleiding van straten en pleinen. Met de "Dorpsstraat" als uitgangspunt wordt de hoofdruimte begeleid door bomen met een laanachtig karakter. In het centrum zijn dat de pleinen, waar dit groene karakter wordt voortgezet. In het plangebied zijn meerdere structurele groenvoorzieningen aanwezig:

- het gebied tussen het Kerkplein en de Dommel, de pastorietaan met begraafplaats;
- het beekdal van de Groote Beek bij Zonhove.

De pastorietaan is samen met het beekdal van de Groote Beek een belangrijk structureel element voor het centrum van Son. De pastorietaan versterkt de schakel tussen het centrum van Son en de Dommel en versterkt het ruimtelijke karakter van het Kerkplein en omgeving. De begraafplaats wordt opgenomen in het totale ontwerp van de pastorietaan, een beter herkenbare en meer uitnodigende begraafplaats is daarvan het gevolg. De pastorietaan vormt daarnaast een functioneel gegeven, het moet een nieuwe parkzone in het weinig groene centrum worden.

Het beekdal van de Groote Beek valt grotendeels buiten het plangebied, alleen het kleine deel ten oosten van de Nieuwstraat maakt deel uit van het plangebied. De kruising van het beekdal en de Nieuwstraat moet herkenbaar worden vormgegeven.

5. MILIEU

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In het bestemmingsplan is er sprake van een reconstructie van bestaande wegen, namelijk van de Hendrik Veenemanstraat en Nieuwstraat, alsmede is er sprake van het projecteren van woningen. De herinrichting van de traverse zorgt ervoor dat de traverse daardoor de functie van doorgaande route verliest en gedeeltelijk een verkeers- en een verblijfsfunctie krijgt. De overgangen tussen beide functies zullen worden gevormd door rotondes op de kruising met de Driehoek en de Panetenlaan. Daarnaast worden er, behoudens op het 'dorpsplateau' vrijliggende fietspaden en suggestiestroken aangelegd.

Bij het akoestisch onderzoek is onderscheid gemaakt in een onderzoek naar reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (zie akoestisch rapport Ia) en een onderzoek naar de geluidsbelasting op de in het bestemmingsplan geprojecteerde woningen (zie akoestisch rapport Ib).

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel:

- te bepalen of er sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder;
- de geluidsbelasting op de gevels van de in het bestemmingsplan geprojecteerde woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in de Wet geluidhinder (art. 76 en 77) zijn gesteld.

Het plangebied is gelegen op gronden die deel uitmaken van de zones behorende bij de Hendrik Veenemanstraat, Nieuwstraat en diverse ontsluitings- en woonstraten in het plangebied.

De zones behorende bij de wegen hebben ter hoogte van het plangebied een breedte van 200 meter aan weerszijden van de weg en bevinden zich aan weerszijden van de weg (art. 74.1.a.3 Wgh).

De rapportages van het akoestisch onderzoek is als bijlage Ia en Ib bij deze toelichting gevoegd.

Hieronder zijn de belangrijkste conclusies ten aanzien van geluidhinder aangegeven.

Uit de resultaten van de reconstructie-berekeningen blijkt dat de gevelbelastingen ten gevolge van de reconstructie op geen van de bestaande woningen toeneemt met 2 dB(A) of meer maar afneemt met 7 dB(A) of meer. Er is dus geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder, zodat verder onderzoek achterwege kan blijven.

Uit de berekeningen van de gevelbelasting op de geprojecteerde woningen kan geconcludeerd worden dat voor een aantal locaties de geluidsbelasting hoger is dan 50 dB(A). Voor deze locaties is bij Gedeputeerde Staten een verzoek hogere waarden gedaan (ontheftingsbeschikking 12 februari 1998). De locaties waarvoor een hogere waarde zijn gevraagd zijn weergegeven in de tabel op de volgende bladzijde.

<u>Straat</u>	<u>Locatie</u>	<u>Maximale hogere waarde</u>
Vanwege:	Voor:	Tot maximaal:
Nieuwstraat	1	57 dB(A): indelingsverplichtingen
	2	58 dB(A): indelingsverplichtingen
	4	56 dB(A): indelingsverplichtingen
	6	53 dB(A)
Hendrik Veenemanstraat	6, 7, 9	58 dB(A): indelingsverplichtingen
	8	59 dB(A): indelingsverplichtingen
Boslaan	5	53 dB(A)
	6	61 dB(A): indelingsverplichtingen
Wilhelminalaan	6	58 dB(A): indelingsverplichtingen
Gentiaanlaan	8	51 dB(A)
Nachtegaallaan	9	54 dB(A)

De woningen die aan andere wegen liggen als de hierboven genoemde of niet in bovengenoemde berekening zijn meegenomen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

De hierboven genoemde locatienummering heeft alleen betrekking op het rapport en de tekeningen behorend bij het akoestisch onderzoek

5.2 Bedrijven- en milieuzonering

Ten aanzien van de toelaatbaarheid van bedrijven in het plangebied kan het volgende worden gesteld.

Bij het al dan niet toelaten van bedrijven binnen een bepaald gebied dient bezien te worden of het betreffende bedrijf inpasbaar in de omgeving is qua milieubelasting.

De toelaatbaarheid van bedrijven in milieuhygiënisch opzicht kan worden geregeld middels een Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage I bij de voorschriften is bijgevoegd.

Deze Staat wordt samengesteld op basis van de "lijst van bedrijfstypen", gebaseerd op het omgevingstype "rustige woonwijk", zoals opgenomen in de V.N.G.-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (geheel herziene uitgave 1992).

Centraal hierbij staat de toelaatbaarheid in planologisch opzicht. Hiertoe dient de zich aandienende bedrijfsvestiging, -uitbreiding of structurele bedrijfsverandering grofmazig te worden getoetst. De fijnmazige toets dient te geschieden in het kader van de milieuwetgeving.

Hierbij dienen de minimale afstanden tot woningen in de omgeving van het bedrijf, zoals opgenomen in de kolom "grootste afstand" van de Staat van bedrijfsactiviteiten (10 m of 30 m), te worden aangehouden.

Gelet op het gebied en de voorkomende functies kan op grond van het bovenstaande worden gesteld dat qua bedrijvigheid in feite alleen kleinschalige ambachtelijke bedrijven toelaatbaar zullen zijn.

5.3 Waterhuishouding

Aansluitend op de geplande herinspectie van de riolering in dit voorjaar zullen de consequenties van de voorgenomen ontwikkelingen, voor de bestaande riolering nader worden gezien. Er wordt vanuit gegaan dat een en ander past in het bestaande rioleringsbeheersplan. Tezijnertijd zal hierover overleg plaatsvinden met het waterschap.

5.4 Bodemonderzoek

Ter plaatse van de te ontwikkelen woonlocaties zal indicatief bodemonderzoek plaatsvinden; de resultaten van dit onderzoek zullen separaat worden aangeleverd.

6. FINANCIËEL KADER

Vanaf het eerste ontwerp-initiatief zijn per stap de financiële consequenties van het herinrichtingsplan geanalyseerd en ten opzichte van de gewenste en haalbare programmatische en stedenbouwkundige kwaliteit afgewogen.

Deze integrale benadering heeft geleid tot het uiteindelijke financiële totaalbeeld dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- grondkosten;
- grondopbrengsten;
- financieel resultaat;
- dekkingsplan.

De grondkosten bevatten alle noodzakelijke investeringen binnen het exploitatiegebied op het gebied van de verwerving, de sloop, de realisering van bouwrijpe kavels en de (her)inrichting van de openbare ruimte. Daartegenover staan de grond-opbrengsten die uit de verkoop van bouwrijpe kavels kunnen worden verkregen.

Het financiële resultaat komt voort uit de berekening waarbij op basis van de fasering rekening is gehouden met de rente en de inflatie.

Voor het negatieve resultaat is een dekkingsplan opgesteld dat bestaat uit subsidiebijdragen en uit een gemeentelijke bijdrage aan het plan. Op grond van een inschatting van een aantal subsidieregelingen blijkt dat subsidiebijdragen kunnen worden verwacht voor de realisatie van een aantal planonderdelen.

Uitgangspunten en resultaat

Het exploitatiegebied beslaat in totaal 27 hectare. Hiervan komt 23 hectare openbaar terrein voor (her)inrichting in aanmerking. Vooralsnog kunnen minstens vier hectare vrij worden uitgegeven.

De civieltechnische begroting is op basis van het voorlopig ontwerp gekwantificeerd. Hierbij zijn de hoeveelheden en eenheidsprijzen onderbouwd waarin tevens het gewenste kwaliteitsniveau en materiaalgebruik voor de inrichting is meegenomen.

Per deelgebied zijn verschillende inrichtingsnormen gehanteerd. De hoogste inrichtingskwaliteit is te vinden in het centrum van het plangebied (Nieuwstraat/Kerkplein, Markt en Raadhuisplein).

De grondopbrengsten voor de commerciële functies zijn bepaald op een niveau dat marktconform is en zijn gebaseerd op het te realiseren programma dat in de tabel is weergegeven.

Ter beheersing van de financiële risico's verbonden aan een dergelijk omvangrijk project heeft de gemeenteraad op 18 december 1996 besloten het plan te splitsen in een aantal deelprojecten, waaraan vervolgens een prioriteitenstelling is gehecht.

Daarbij is onderscheid gemaakt in een drietal categorieën:

- "Absoluut noodzakelijke plandelen"
Deze omvatten een functioneel-, ruimtelijk- en verkeerskundig samenhangend gebied, geconcentreerd rond het centrum;
- "Inkomstenafhankelijke plandelen"
Dit betreft vooral de plannen voor het toegankelijk maken en herinrichten van groengebieden, annex aan de kom en waarvan de uitvoering in belangrijke mate subsidie-afhankelijk is.
- "Plandelen met lagere prioriteit"
Het gaat hier om plandelen die van minder primair belang zijn voor het gehele herinrichtingsplan en betreft veelal de wegvakken die zijn aan te merken als de uitlopers van de kom.

De totaal benodigde investering, die geraamd is op ongeveer 36 miljoen gulden, kan worden gefinancierd uit de grondopbrengsten van het te realiseren programma, de subsidies van hogere overheden en door een gemeentelijke bijdrage, waarbij is uitgegaan van de volgende aandelen:

opbrengsten uit het programma	40%
subsidies	20-40%
gemeentelijke bijdrage	20-40%

De hiervoren als "Absoluut noodzakelijk" aangemerkte plandelen zijn realiseerbaar uit de grondopbrengsten alsmede de gemeentelijke bijdrage: dus desnoods zonder subsidie-bijdragen.

Deze verdeling is tot stand gekomen door niet primair te streven naar maximale grondopbrengsten. Er is uitdrukkelijk gezocht naar oplossingen die optimaal datgene verbeelden wat als beleidsdoelstellingen door de gemeente en de hogere overheden is vastgelegd met name op het gebied van:

- de terugdringing van de geluidshinder in het bestaande stedelijk gebied;
- de realisering van groenstructuren en groene verbindingen;
- de realisering van recreatieve (fiets)routes;
- het herstellen van ecologische en landschappelijke waardevolle elementen;
- de herinrichting van het regionale/lokale (fiets)wegennet.

Voor het kunnen realiseren van deze beleidsdoelstellingen bestaan reeds subsidieregelingen op basis waarvan financiële bijdragen beschikbaar kunnen worden gesteld.

De volledige dekking van het negatieve resultaat is mogelijk, uitgaande van de grondopbrengsten en de bijdragen uit subsidies, door een realiseerbare gemeentelijke bijdrage van 20-40% van de investeringen.

Risico en strategie

Het financiële resultaat en de dekking van het tekort zijn gebaseerd op globale ramingen en analyses die passen bij de huidige planfase. In de begroting voor de civiele techniek is daarom 15% onvoorzien gehanteerd.

De grondopbrengsten zijn gebaseerd op een programma waarvan kan worden verwacht dat het binnen de huidige en komende marktomstandigheden kan worden gerealiseerd. De grondopbrengsten van de winkelfunctie is het meest risicogevoelig. Een marktconforme strategie over de uitbreiding, verplaatsing, branchering en routing van winkels dient in nauw overleg met de ondernemers plaats te vinden om de huidige onzekerheden te verkleinen.

Het is beslist gunstig dat het gehele project uit een groot aantal kleinschalige ingrepen bestaat, waardoor de flexibiliteit in de planning kan worden aangewend ter beheersing van financiële risico's. Dat uit zich in de cashflow van het project waarin 'kleinschalige' investeringen en opbrengsten dicht bij elkaar liggen. Er is dus geen sprake van een grootschalige eenmalige investering die dient te worden gecompenseerd door een omvangrijke en risicovolle opbrengstverwachting in de toekomst.

In deze planfase zijn de financiële risico's geanalyseerd door de kosten- en opbrengstenbegrotingen binnen realistische marges te plaatsen. Zelfs voor het meest negatieve scenario, (i.c. alleen de "Absoluut noodzakelijke" plandelen) kon een dekkingsplan worden opgesteld.

Voor de uitvoering van de overige planonderdelen zal de verrichte oriëntatie op subsidiemogelijkheden moeten worden omgezet in concrete aanvragen. Het betreft hier voornamelijk plannen ter realisering van een "duurzaam veilige" infrastructuur, alsmede onderdelen betreffende recreatie, natuur en milieu.

Door de gekozen prioriteitenstelling staat bij voorbaat vast welke onderdelen bij het niet beschikbaar komen van verdere dekkingsmiddelen danwel bij het niet verwerven van geraamde subsidies uitgesteld zullen worden of zelfs helemaal komen te vervallen.

Een situatie waarbij aanmerkelijk grotere verplichtingen zijn aangegaan dan de beschikbare middelen toelaten kan zich in redelijkheid dus niet voordoen.

7. PLANSYSTEMATIEK EN JURIDISCHE BESCHRIJVING

Planmethode

Binnen dit bestemmingsplan zijn diverse gebieden opgenomen waarin voortdurend ontwikkelingen plaats vinden.

Gezien deze ontwikkelingen is een gedetailleerd bestemmingsplan voor dit plangebied minder geschikt.

Een gedetailleerd bestemmingsplan kan niet verder reiken dan een juridisch vastgelegde momentopname. Het is door de gedetailleerde wijze van regelgeving te star om toekomstig beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen vast te leggen, terwijl in de planperiode van 10 jaar de maatschappelijke inzichten en behoeften drastisch kunnen veranderen.

Het zoneringsplan is voor een dergelijk gebied de meest geschikte planvorm.

Deze planvorm laat het toe in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele samenhang verloren gaan.

Bovendien laat een dergelijke planvorm toe dat ruimtelijk en planologisch relevant beleid deel uitmaakt van het plan, waardoor het zowel in de fase van de beleidsbepaling als in de uitvoeringsfase controleerbaar en handhaafbaar blijft.

In een zoneringsplan wordt geen gebruik meer gemaakt van het perceelsgewijs bestemmen, maar wordt het plangebied opgenomen in een beperkt aantal bestemmingen. Deze bestemmingen kunnen worden opgedeeld in bebouwingszones.

Overigens betekent een globalere systematiek niet dat er inhoudelijk andere eisen zouden gaan gelden voor bebouwing en gebruik: het plan sluit aan op de in Son en Breugel normale regeling.

Door te kiezen voor bestemmingen waarbinnen diverse functies zijn samengebracht, wordt het plan zodanig flexibel, dat het mogelijk is binnen de bestemming kleine functieveranderingen rechtstreeks (zonder nadere procedure) mogelijk te maken en de meer structurele veranderingen aan een vrijstellings- of wijzigingsprocedure te koppelen. Zo is de toelating van nieuwe detailhandel in het aanloopgebied gekoppeld aan een wijzigingsprocedure, een procedure die eveneens geldt voor het aanleggen van verbindingsstraten tussen de Zandstraat en het 17 Septemberplein.

Een belangrijke rol is hier weggelegd voor de beschrijving in hoofdlijnen. In dit plan is gekozen voor twee soorten van een beschrijving in hoofdlijnen:

- Een overkoepelende beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3.
- Indien nodig per bestemming een beschrijving in hoofdlijnen.

De overkoepelende beschrijving in hoofdlijnen geeft de intentie voor het hele plangebied aan. Dit betekent dat hierdoor een globale beschrijving is ontstaan van hetgeen de gemeente zich met het bestemmingsplan "Traverse e.o." voorneemt.

Een duidelijke toetsingsfunctie hebben de beschrijvingen in hoofdlijnen die in de andere artikelen zijn opgenomen. De beschrijving vervult hier duidelijk een toetsingsfunctie, zeer zeker wanneer het functiewijzigingen betreft. Voor wat de ruimtelijke structuur betreft is slechts aandacht besteed aan de in dit plan voorkomende monumenten.

Om de afzonderlijke beschrijvingen in hoofdlijnen voor de burger duidelijk en overzichtelijk te houden is ervan afgezien om hier uitvoerings- en inspanningsverplichtingen voor de gemeente te omschrijven.

Het bestemmingsplan "Traverse e.o." bestaat uit een plankaart, de inventarisatiekaart functies, de staat van bedrijfsactiviteiten en de voorschriften.

Opzet van de voorschriften

Bij het samenstellen van de voorschriften is een eenduidige opzet gekozen, die in alle artikelen terugkomt. Dit betreft zowel de lay-out als de inhoudelijke opzet van de voorschriften.

Paragraaf I. Begripsbepalingen en wijze van meten c.q. berekenen en toetsen

In deze paragraaf zijn zoals de titel al aangeeft de begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen opgenomen.

Paragraaf II. Bestemmingsregeling

Hier zijn de artikelen 3 tot en met 14 opgenomen.

Artikel 3 betreft de Algemene beschrijving in hoofdlijnen waarin het algemene beleid is aangegeven voor het gehele plangebied.

De artikelen 4 tot en met 14 hebben betrekking op de volgende bestemmingen:

- Artikel 4. Centrumgebied
- Artikel 5. Aanloopgebied
- Artikel 6. Gemengd gebied
- Artikel 7. Horecadoeleinden
- Artikel 8. Maatschappelijke en culturele voorzieningen
- Artikel 9. Woongebied
- Artikel 10. Wonen in bos
- Artikel 11. Bos
- Artikel 12. Begraafplaats
- Artikel 13. Park
- Artikel 14. Onbebouwd gebied

In al deze artikelen komen, voor zover van toepassing, de volgende onderdelen in de opgesomde volgorde aan de orde.

- A. I. Doeleindenomschrijving.
- II. Beschrijving in hoofdlijnen.
- B. Bebouwing.
- C/D. Gebruik van grond en opstallen.
- E. Wijzigingsbevoegdheden.
- F. Aanlegvergunningen.
- G. Vrijstellingsbevoegdheden.
- H. Nadere eisen.

A.I. DOELEINDENOMSCHRIJVING

In de doeleindenomschrijving is bepaald welke functies binnen de betreffende bestemming toelaatbaar zijn.

Waar deze functies toelaatbaar zijn en in welke omvang (hoofdfuncties, nevenfunctie of ondergeschikte functie) is nader omschreven in de "beschrijving in hoofdlijnen".

II. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De beschrijving in hoofdlijnen (b.i.h.) maakt onderdeel uit van de voorschriften. De beschrijving in hoofdlijnen zoals deze in de afzonderlijke bestemmingen voorkomt heeft twee functies:

1. Verduidelijking van de doeleindenomschrijving en overige voorschriften.
2. Directe toetsing van bouwplannen en initiatieven.

Bij enkele bestemmingen is, ter verduidelijking, een schema van toegelaten functies opgenomen. Dit schema is hiervoor, in een iets andere vorm, in deze toelichting opgenomen.

Naar omvang zijn er 3 soorten functies te onderscheiden: hoofd-, neven- en ondergeschikte functies.

In percentages uitgedrukt mag een hoofdfunctie 100% in beslag nemen, een neven- of ondergeschikte functie niet meer dan 50% van de opstallen en een ondergeschikte functie niet meer dan 30%.

B. BEBOUWING

Hierin zijn de bebouwingsmogelijkheden opgenomen waarvoor direct (dus zonder nadere procedure) bouwvergunning kan worden verleend. Onder het regime van de bebouwingsregeling vallen o.a. bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen, de bijgebouwenregeling, hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de bebouwing ten dienste van het openbaar gebied. Ook komen hier afzonderlijke bebouwingsregelingen voor die afwijken van de normaliter voor de bestemmingen geldende bouwvoorschriften. Voorbeelden: de aanduidingen "plat dak toegestaan" en "bijzondere elementen".

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Dit betreft de bepaling welke aangeeft dat grond en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt.

De volgende onderdelen zijn opgenomen voorzover dat relevant is:

- E. Wijzigingsbevoegdheden.
- F. Aanlegvergunningen.
- G. Vrijstellingsbevoegdheden.
- H. Nadere eisen.

Paragraaf III. Algemene vrijstellingsbevoegdheden

In deze paragraaf zijn de normale algemene vrijstellingsbepalingen alsmede de zogenaamde toverformule opgenomen. Zo is er vrijstelling mogelijk voor:

- het afwijken met maximaal 10% van de in de voorschriften gegeven maten
- het afwijken van de bebouwingsgrenzen
- onderlinge afstanden tussen bebouwing van bestaande gebouwen
- breedte van hoofdgebouwen
- extra bouwlaag hoofdgebouw
- extra diepte hoofdgebouw.

Paragraaf IV. Algemene bepalingen

Hierin zijn o.a. de gebruikelijke slotbepalingen opgenomen.

Beschrijving bestemmingen

Hiervoor in de toelichting is de zonering van het plan en de hierbij van belang zijnde concentratiegedachte besproken. Daarbij is een schema opgenomen voor de in de bestemmingen centrumgebied, aanloopgebied en gemengd gebied toegelaten functies. Het onbebouwd gebied is hiervoor reeds uitvoerig ter sprake geweest, zij het dat thans nog wordt toegevoegd dat de bestemming niet meebrengt dat alle gronden in openbaar bezit dienen te zijn. De bestemmingen park en begraafplaats betreffen respectievelijk de structurele groenvoorzieningen en de bestaande begraafplaats. De bestemming nutsvoorzieningen dient voor de energievoorziening en telecommunicatie. Voordat op de bebouwingsregeling van het voorliggende plan wordt ingegaan wordt in onderstaand schema de toelaatbaarheid van functies voor de bestemmingen horecadoeleinden, woongebied, wonen in bos en maatschappelijke en culturele voorzieningen in onderstaand schema samengevat.

FUNCTIES	HORECADOELEIN- DEN	WOONGEBIED	WONEN IN BOS	MAATSCHAPPELIJKE EN CULTURELE VOORZIENINGEN
Detailhandel	niet toegestaan	bestaande toegestaan, geen nieuwvestiging	niet toegestaan	toegestaan als onder- geschikte functie van hoofdfunctie
Horeca I ("zachte" horeca)	toegestaan	bestaande toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan
Horeca II ("harde" horeca)	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan
Kantoren	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan
Publiekverzorgend ambacht en dienst- verlening	niet toegestaan	bestaande toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan
Wonen	uitsluitend bedrijfsw- oning toegestaan	toegestaan	toegestaan	toegestaan als in vorm van ouderenhuisves- ting i.v.m. de extra centrale voorzieningen
Maatschappelijke en culturele voorzienin- gen	niet toegestaan	bestaande toegestaan	niet toegestaan	toegestaan
Bedrijven	niet toegestaan	bestaande toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan

De bebouwingsregeling van het plan is zowel in de voorschriften als op de plankaart aangegeven. Door het zonegewijze bestemmen zijn enkele aanduidingen op de plankaart voldoende om een overzichtelijk geheel te presenteren. Kort gesteld komt de regeling hierop neer:

- Op de plankaart zijn twee typen bebouwingsgrenzen beschreven. Bebouwingsgrenzen mogen niet door bouwwerken worden overschreden. Bebouwingsgrens I heeft tevens een functie als oriëntatie van de voorgevel van hoofdgebouwen. Hoofdgebouwen mogen dus niet met de voorgevel in bebouwingsgrens II worden gesitueerd.
- De goothoogte is voor de meeste bestemmingen op de plankaart aangegeven en laat, afhankelijk van het Romeinse cijfer I, II of III, bebouwing in respectievelijk een, twee of drie (bouw)lagen toe.
- De maximale hoogte van gebouwen is te vinden door de goothoogte met 5 m te vermeerderen.
- Voor de maximaal toelaatbare bebouwing per bouwperceel kent het plan drie mogelijkheden: op de plankaart is het maximaal bebouwingspercentage aangegeven, de maximale bebouwing wordt begrensd door op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken (bijvoorbeeld bij de bestemming horecadoeleinden), of in de voorschriften is een maximaal bebouwingspercentage of oppervlakte opgenomen (bijvoorbeeld bij de bestemming woongebied).

- Uitgangspunt is dat hoofdgebouwen van een kap worden voorzien. Waarvan dat beginsel is afgeweken is op de plankaart door middel van een aanduiding aangegeven dat ook platte daken zijn toegestaan.
- Qua bebouwingstypologie kan onderscheid worden gemaakt in gesloten, half-open en open bebouwing. Binnen de bestemmingen centrumgebied en aanloopgebied speelt die typologie geen rol mede als gevolg van het feit dat hier het toegestane bebouwingspercentage bij optimale benutting steeds tot gesloten bebouwing zal kunnen leiden. Gesloten bebouwing betekent dat aaneengesloten straatwanden in principe zijn toegestaan. Halfopen bebouwing is een mengeling van vrijstaande en halfvrijstaande hoofdgebouwen, terwijl open bebouwing alleen vrijstaande hoofdgebouwen toelaat. Voor Son betekent de systematiek dat in het centrum de maximale bebouwingspercentages het hoogst zijn.

Op de plankaart zijn de monumenten aangegeven in zin van de Monumentenwet 1988. Terwijl die wet de monumenten beschermd tegen aantasting van het monument, tracht onderhavig bestemmingsplan het volgende te regelen:

- Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan met name de omgeving van het monument dient te beschermen tegen aantasting, mede door het opnemen van bebouwingsvlakken of de nadere eisen-regeling.
- Absolute bevrozing van de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten is niet bedoeld en is verder ook een zaak van voornoemde wet. Het bestemmingsplan bevat dus ook bebouwingsvoorschriften waaraan eventuele bouw aanvragen aan kunnen worden getoetst.

Bijzondere aspecten

Nadere eisen

In de voorschriften komt bij enkele bestemmingen een nadere eisen regeling voor

waarbij burgemeester en wethouders strengere voorwaarden kunnen stellen aan de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld :

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld, danwel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De toelaatbaarheid van bedrijven is gekoppeld aan een staat van bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage I bij de voorschriften opgenomen. De staat is afgeleid van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Doel van deze staat is het om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieuhinderlijke bedrijven en milieugevoelige omgeving.

Vanzelfsprekend is die ruimtelijke scheiding alleen van belang bij nieuwe bedrijfsactiviteiten aangezien een ruimtelijke zonering van bestaande functies niet meer zinvol is. In het centrum van Son zijn slechts bedrijven toelaatbaar uit milieucategorieën 1 en 2. Naast de milieuhygiënische toelaatbaarheid speelt ook de planologische een nader toetsingscriterium. In dit plan zijn nieuwe bedrijfsactiviteiten alleen in de bestemming gemengd gebied toegelaten. Om de staat niet al te star te maken zijn enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Inventarisatiekaarten

Binnen het plan komen enkele gebieden voor waar nieuwe functionele ontwikkelingen zijn voorzien die afwijken van de bestaande. Hier wordt met name bedoeld op het amoveren van woningen bij het 17 Septemberplein. Voor het overige worden alle bestaande functies positief bestemd. Teneinde dit te bereiken is een koppeling opgenomen tussen de voorschriften en de inventarisatiekaarten. Alle functies waarvan nieuwvestiging binnen een bestemming niet overeenkomt met het gemeentelijke beleid zijn in de doeleindenomschrijving voorzien van het woord "bestaand". Die bestaande functies mogen binnen het bestaande bouwperceel uitbreiden, slechts bij de bestemming detailhandel mogen bestaande detailhandelszaken buiten het centrumgebied en aanloopgebied slechts uitbreiden met maximaal 20% van het verkoopvloeroppervlak.

Aanvullende werking bouwverordening

De aanvullende werking van de bouwverordening m.b.t. stedenbouwkundige voorschriften is uitgesloten, op enkele specifieke bepalingen na. Vermeldenswaard is hier dat de mogelijkheid om parkeereisen te stellen (artikel 2.5.30 uit de modelbouwverordening van de VNG) is gehandhaafd.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

Vooroverleg

Op 20 augustus 1997 heeft de Provinciale Planologische Commissie (PPC) het ontwerp-bestemmingsplan "Traverse e.o." behandeld.

De opmerkingen van de PPC worden weergegeven waarbij de reactie van de gemeente cursief staat aangegeven.

Planbeschrijving

Door de aanleg van rijksweg A50 verliest de huidige hoofdverkeersroute door de kern van Son haar doorgaande functie. Het plan "Traverse e.o." vormt het juridisch-planologische kader voor de herinrichting van deze route, het centrumgebied van Son en een aantal andere locaties langs de route.

Het plan is in hoge mate gericht op de gewenste verblijfskwaliteit in Son, die onder meer vorm moet krijgen door het herstel van de structurele samenhang binnen het stedelijke gebied en dan met name het centrumgebied.

Een belangrijk item vormt daarbij het herstel van de economische (winkel)-structuur, die door de scheidende werking van de doorgaande verkeersroute ernstige gebreken in de samenhang vertoont.

Planbeoordeling

Algemeen

De commissie spreekt haar waardering uit voor de structurele aanpak van de huidige doorgaande route door de kern van Son, waarbij niet alleen herstructurering en herstel van de oorspronkelijke dorpsstructuur wordt beoogd, maar ook een nieuwe eigentijdse kwaliteit wordt toegevoegd. De commissie onderschrijft de gewenste metamorfose van rijksweg naar Dorpslaan. Het plan roept niettemin vragen op, met name als het gaat om de functionele centrumontwikkelingen, die gebaseerd zijn op groei.

Centrumontwikkelingen

Het distributie-planologisch onderzoek bij het plan geeft aan dat er slechts beperkte mogelijkheden zijn voor het vergroten van het winkelareaal in Son. Deze beperkte mogelijkheden vragen om een zorgvuldige keuze als het gaat om de toekomstige (ruimtelijke) winkelstructuur. Het primaire streven naar een evenwichtige dorps(centrum)structuur waarin de Dorpslaan centraal staat, vraagt naar mening van de commissie om een maximale koppeling van de voorzieningen-structuur aan deze Dorpslaan. Het plan streeft daar weliswaar naar (het samenhangende winkelerfgebied "Dorpsplateau"), maar voorziet ook in een structurele ontwikkeling die afzijdig van de Dorpslaan plaats zou moeten vinden: het 17 Septemberplein en de verbindingsstraten met de toekomstige Dorpslaan vormen het absolute zwaartepunt in voorliggend plan.

Daarbij is sprake van forse ruimtelijke ingrepen op het 17 Septemberplein, gepaard gaand met uitbreiding van het winkelareaal. Naar mening van de commissie wordt hiermee geen recht gedaan aan de uitgangspunten van het plan als het gaat om het herstel van de evenwichtige centrumstructuur van Son in relatie tot de omvorming van de rijksweg tot Dorpslaan. De commissie geeft dan ook dringend in overweging de beleidskeuze voor de ruimtelijke ontwikkeling van centrum(winkel)voorzieningen bij te stellen (Cat. II).

Reactie

Door 30 jaar last van de drukke doorgaande weg door Son heeft de oorspronkelijke lintstructuur zich ontwikkeld tot een andere ruimtelijk-functionele structuur met het zwaartepunt in de omgeving van het Raadhuisplein, met uitlopers naar de Heistraat en het 17 Septemberplein. Door de nieuwe inrichting van de traverse kan de oostzijde van de Nieuwstraat, Markt en Kerkplein ook bij het centrum horen.

Bij de herstructureringsplannen van Son en Breugel en in het kader van de concentratie van winkels is nadrukkelijk naar andere vestigingsplaatsen voor de tweede supermarkt gekeken. Hiervoor zijn diverse locaties uitgezocht. De eisen met betrekking tot benodigd oppervlak, bevoorrading en parkeerbehoefte hebben echter tot de conclusie geleid dat het 17 Septemberplein als vestigingsplaats het meest geschikt is.

In samenhang hiermee wordt een herontwikkeling van het 17 Septemberplein en omgeving mogelijk, waardoor ook een versterking van de gekwalificeerde woonfunctie plaats vindt, van 12 naar 50 woningen, waarvan 40% in de sociale huursector/ouderen. Met het oog op het accent op de woonfunctie hier, is het aanloopgebied aan de westzijde omgezet in woon- en gemengd gebied waardoor nieuwvestiging van winkels hier niet is toegestaan.

Naast het multifunctionele gebouw op de hoek met het Kerkplein (waarin ook winkels zijn opgenomen) zijn er aan de oostzijde van de Nieuwstraat in de richting van de Wilhelminalaan voldoende panden waar zich winkels in kunnen gaan vestigen. Het is niet de bedoeling alleen nieuwbouw te ontwikkelen maar ook de bestaande oostwand met de grootste potentie te laten "verkleuren" naar winkelwand.

In artikel 4.A.II.1.3 van de voorschriften wordt geregeld dat in het "centrumgebied" drie supermarkten met elk een verkoopvloeroppervlak van maximaal 1500 m² zijn toegestaan. Verder biedt dit artikel onder andere de mogelijkheid tot vestiging van nieuwe winkels. Op dit moment telt de gemeente Son vijf supermarkten. Het distributie-planologisch onderzoek geeft aan dat er geen economische ruimte is voor uitbreiding van de foodsector. Dit betekent dat uitbreiding van het aantal supermarkten in het centrum van Son slechts mogelijk is door verplaatsing van bestaande supermarkten van buiten het centrumgebied. De gemeente zal een en ander expliciet in de voorschriften moeten regelen, waarbij de commissie een soortgelijke regeling als in artikel 5 lid E van de voorschriften verwacht (Cat. I).

Reactie

Twee supermarkten bevinden zich op plaatsen die een dergelijke vestiging rechtvaardigen, namelijk in de zelfstandige wijk de Gentiaan en in de kern Breugel. De vestiging van Albert Heijn bevindt zich al in het centrum; die van Groenewoudt en Aldi kunnen worden gezien als dislocatie.

De gemeente geeft de voorkeur aan het verplaatsen van een van deze supermarkten naar het centrum en zal zich hiervoor inspannen. Desalniettemin ziet de gemeente geen reden om, na gebleken interesse van een eventuele nieuwe vestiger, met behulp van het marktmechanisme de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Gezien de uitkomsten van het distributie-planologisch onderzoek wat betreft de mogelijkheden voor uitbreiding van non-food detailhandel (500 tot 1600 m²), adviseert de commissie aan nieuwvestiging een maximumomvang te koppelen (Cat. II).

Reactie

Naast het totaal van 2900 m² van verplaatsingen en nieuwvestiging is voor de non-food detailhandel een marge aangegeven van 500 tot 1600 m² vvo. Dat betreft de additionele ruimte, maar waar deze gevestigd kunnen gaan worden is een geleidelijk inpassingsproces. Er moeten ondernemers geïnteresseerd zijn om zich te vestigen; en er moet dan, juist op het goede moment, de passende vestigingsruimte beschikbaar komen. Er is wel een realistische inschatting gemaakt hoe groot de boksring minimaal zal moeten zijn om het benodigde aantal m² vvo op te kunnen leveren. Door de beperking van de omvang van deze boksring is meer voor een kwalitatieve als een kwantitatieve insteek gekozen. Daarnaast is het wel mogelijk een maximum in het bestemmingsplan te noemen, maar blijkt in de praktijk het bijhouden van de mutaties van het vvo een bewerkelijke zo niet onmogelijke taak voor de gemeente. Ook een op zich goede bron als de DIS-gegevens is niet meer bruikbaar doordat de Kamer van Koophandel deze al enige jaren niet meer actualiseert.

Wonen

Het plan voorziet in mogelijkheden voor het bouwen van een aantal woningen. Gelet op planningsruimte woningbouw 1995 t/m 2004 en de bestaande woningbouwcapaciteiten in de gemeente Son c.a. is er geen ruimte voor het toevoegen van extra woningbouw. Op dit moment wordt nog in VINEX-verband gezien of eventuele ophoging van de planningsruimte tot de mogelijkheden behoort. De commissie maakt het nodige voorbehoud ten aanzien van verruiming van de planningsruimte. Prioritaire structuurverbeterende woningbouw zal voortsnog ingepast moeten worden binnen de bestaande planningsruimte. Dit kan betekenen, dat (delen van) uitleglocaties in Son naar een later realiseringstijdstip verschoven zullen moeten worden (Cat. II).

Reactie

Op bestuurlijk niveau zijn contacten tussen de gemeente en de SRE gaande over de ruimte voor woningbouw (en de eventuele fasering) binnen voorliggend bestemmingsplan in het kader van de VINEX locaties.

Verkeer en vervoer

De commissie constateert dat de in het plan gebruikte parkeernormen voor zowel supermarkten, horeca als woningen te hoog zijn ingeschat. De in de toelichting aangegeven extra autoparkeerbehoefte is niet gekwantificeerd in relatie tot de bestaande parkeercapaciteit, bevordering dubbelgebruik of invoering betaald parkeren.

Het aanpassen van de parkeernorm en rekening houden met gecombineerd gebruik leidt tot een geringer ruimtebeslag voor parkeren en zal ten goede kunnen komen aan de verblijfskwaliteit in het centrumgebied (Cat. II).

Reactie

In hoofdstuk 3.2.3. van de toelichting is een nieuwe tabel opgenomen overeenkomstig de normen zoals die door rijkswaterstaat in dergelijke situaties worden gehanteerd met daarin de aangepaste berekeningen voor parkeerbehoefte binnen het gebied van het Dorpsplateau.

Om vermijdbaar autogebruik zoveel mogelijk te voorkomen, is ook de inzet van parkeerbeleid te gebruiken, in het bijzonder nu de verkeersstructuur wezenlijk gaat wijzigen (Cat. II).

Reactie

De opzet voor de herinrichting van het centrum gaat uit van het stimuleren van het gebruik van de fiets/ openbaar vervoer:

- *Er is in het gebied een fietsnet opgenomen (groen rondje Son) dat de verschillende delen van Son en Breugel onderling en met het centrum verbindt;*
- *De aanleg/aanpassing van de nieuwe en bestaande straten worden bepaald door het duurzaam veilig systeem*
- *Op het dorpsplateau worden voldoende fietsenstallingsmogelijkheden opgenomen;*
- *Bij de inrichting van de openbare ruimte zal bijzondere aandacht worden besteed aan het openbaar vervoer*

De commissie neemt aan dat de kruisingen in de Dorpslaan zonder rotonde op het gedeelte met blijvende verkeersfunctie goede oversteekvoorzieningen krijgen voor het langzaam verkeer (Cat. II).

Reactie

De kruising in de dorpslaan zullen volgens het systeem duurzaam veilig worden uitgewerkt. Hier zal de veiligheid van alle verkeersdeelnemers voorop staan.

Waterparagraaf

Geadviseerd wordt de waterhuishoudkundige paragraaf aan te vullen, in overeenstemming met de door het Waterschap de Dommel d.d. 4 juli 1997 aangegeven aandachtspunten. Met name de opmerkingen betreffende de planologische basisbescherming van de natte GHS ter plaatse van de Dommel en de ecologische verbindingzone op de noordoever van het Wilhelminakanaal (conform EHS begrenzingenplan Dommeldal-Noord) zullen leiden tot aanpassing c.q. aanvulling van het bestemmingsplan (Cat. II).

Reactie

Zie hiervoor de opmerkingen naar aanleiding van de reactie van Waterschap de Dommel.

Bodemonderzoek

De commissie verwacht (de uitkomst van) een onderzoek naar bodemverontreiniging op de ontwikkelingslocaties (Cat. II).

Reactie

Eind dit jaar worden voor verschillende bouwlocaties bodemonderzoeken verricht. De resultaten hiervan zullen voor de vaststelling bekend zijn.

Geluidhinder

Het akoestisch rapport ontbreekt nog bij het plan. Blijkbaar leidt ook de aanleg van minirotondes niet tot reconstructie van wegen in de zin van de Wet geluidhinder. Ook voor functiewijziging van (onderdelen van) bedrijven naar extra woningen kan een ontheffing nodig blijken. De commissie acht de aangegeven benodigde ontheffing voor nieuwbouwlocaties in principe mogelijk, gelet op de situatie van opvullen van open plaatsen langs wegen met een vermindering van de verkeersfunctie. Dit onder de bekende voorwaarden bij overschrijding van 55 dB(A). De beschikking tot ontheffing, die verleend moet zijn voor de planvaststelling, is nog aan de planvoorschriften te koppelen (Cat. II).

Reactie

Het akoestisch onderzoek is inmiddels toegezonden. De beschikking tot ontheffing zal zijn verleend voor de planvaststelling.

De koppeling van de beschikking tot ontheffing aan de planvoorschriften heeft conform plaatsgevonden.

Uitvoerbaarheid

Volgens de toelichting bij het plan bedragen de totale plankosten 36 miljoen gulden. Slechts 40% van deze kosten komt uit de opbrengsten van uitvoeringsprogramma, de rest zal gedekt moeten worden uit subsidies en gemeentelijke bijdragen. Inzicht in de realiteit van deze dekking ontbreekt. De commissie verzoekt dit inzicht te verschaffen (Cat. II).

Reactie

Hoofdstuk 6 is aangevuld met informatie waarin inzicht wordt gegeven in het dekkingsplan.

Voorschriften

Aan artikel 1 Begripsbepalingen dient aan de omschrijving "perifere detailhandel" te worden toegevoegd: "die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling" (Cat. II).

Reactie

De begripsbepaling is conform aangepast.

Conclusie

De commissie adviseert het plan verder in procedure te brengen, rekening houdend met het gestelde in deze adviesnota. Ter zake van de functioneel-ruimtelijke centrumontwikkelingen wordt overleg met de provinciale dienst REW aanbevolen.

Waterschap de Dommel

Waterhuishoudkundige paragraaf

Het waterschap geeft aan dat de waterhuishoudkundige paragraaf, die reeds gedeeltelijk in het plan aanwezig is, verder uitgewerkt dient te worden met daarbij de volgende aandachtspunten:

1. Afvoer van afval- en regenwater

Reactie

De afvoer van afval- en regenwater zal plaatsvinden via een gemengd stelsel. Dit zal in het plan worden vermeld.

2. De nagestreefde drooglegging

Reactie

Het plan betreft slechts een herinrichting van de bestaande kom. De drooglegging blijft aldus ongewijzigd.

3. De benodigde waterhuishoudkundige aanpassingen

De Dommel

Het waterschap geeft aan dat de Dommel in zowel het provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP) als in het Waterbeheerplan van het waterschap de functie waternatuur heeft gekregen. Het waterschap rekent daarbij een strook grond van 10 meter breed vanaf de insteek van de waterloop tot deze functie.

Tevens geeft het waterschap aan dat een deel van de gronden in het plan tot de natte groene hoofdstructuur (water voor de landnatuur) wordt gerekend en aldus een daarop toegesneden planologische basisbescherming dient te krijgen.

Reactie

De genoemde 10 meter ter weerszijden van de waterloop in het kader van de functie waternatuur is een taakstelling van het Waterschap. Deze taakstelling is niet de insteek voor het bestemmen van gronden. Agrarisch of anderszins bij particulieren in gebruik zijnde gronden die niet in eigendom van het waterschap zijn kunnen niet zondermeer worden bestemd tot "waterloop met natuurwaarden" of "waterloop". Wel zal een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd voor "landschapselementen" voor de strook van 10 meter langs de Dommel die in het plan ligt (bestemmingen "park" en "woongebied") en waarvoor het waterschap middelen heeft.

De natte groene hoofdstructuur zoals hier bedoeld is in dit geval gebaseerd op de provinciale GHS in het streekplan. De bevoegdheid voor het bepalen van de lokale (gemeentelijke) GHS op perceelsniveau ten opzichte van de GHS zoals aangegeven in het streekplan ligt bij de gemeente. In het plan is, conform het bestemmingsplan Dommeldal, gemotiveerd op enkele punten afgeweken van de "provinciale GHS", dat wil zeggen dat in de actuele situatie geen natuurwaarden aanwezig zijn. Concreet gaat het daarbij om het gebied langs de Dommel in de omgeving van de begraafplaats dat in het streekplan als waardevol gebied voor dagvlinders van natte biotopen was aangeduid. Vanwege het ontbreken van natuurwaarden is ook de hydrologische bescherming niet meer nodig. De gewenste ontwikkeling van de betreffende gronden tot een strategische groenplek in de stedelijke omgeving, met ook aandacht voor 'natuurvriendelijk' groen, sluit echter goed aan op de natuurlijke kwaliteiten van de Dommel.

Beekdal Groote Beek

In het plan wordt overwogen om het beekdal van de Groote Beek en de kruising hiervan met de Nieuwstraat herkenbaarder te maken. Het waterschap geeft hierbij aan dat toekomstige plannen hierover de goedkeuring van het waterschap behoeven.

Tevens wordt door het waterschap aangegeven dat de onderhoudstrook langs de beek (4 m. breed) als waterhuishoudkundige doeleinden bestemd dient te worden.

Reactie

Voorzover bij toekomstige plannen waterhuishoudkundige aspecten van belang zijn is de Keur van toepassing. Hiervoor behoeft niets aanvullends in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Voor schouw- en onderhoudsstroken langs een waterloop geldt dat bij nieuwe bebouwing altijd een vergunning van de Keur nodig is. Overigens is reeds in het bestemmingsplan geregeld dat er langs de Groote Beek in de bestemming 'park' geen bebouwingsmogelijkheden zijn binnen 5 meter van de beek.

Wilhelminakanaal

Het waterschap geeft aan dat het Wilhelminakanaal als ecologische verbindingszone is aangegeven bij de begrenzing van de EHS en dat het kanaal alsmede een strook van 25 meter als zodanig bestemd dienen te worden.

Reactie

Hoewel ook bij ecologische verbindingszones geldt dat sprake is van een taakstelling en niet van een actuele situatie is ook hier een bestemming van de taakstelling niet van toepassing (zie onder de Dommel). Hoewel de gewenste ontwikkeling middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt verdient het in dit geval de voorkeur om de betreffende gronden langs het kanaal buiten het plan te laten en zodoende de plangrens aan te passen.

Belangrijkste reden hiervoor is dat deze gronden slechts een zeer beperkt onderdeel vormen van het gehele kanaaltraject waarin sprake is van dezelfde functies en eigendomssituatie. Overigens is een strook van 25 meter gezien de actuele situatie in dit deel van het kanaaltraject niet realistisch aangezien het dorp hier een duidelijk front langs het kanaal vormt.

Inspraak

Op 11 juni 1997 heeft een inspraak-avond plaatsgevonden ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan "Traverse e.o."

Het verslag van de inspraakavond is als bijlage IV bij deze toelichting opgenomen, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

Tevens is er een schriftelijke inspraakmogelijkheid geweest.

Er zijn 33 verschillende reacties ingezonden op het voorontwerp bestemmingsplan "Traverse e.o."

Hier volgt een overzicht van deze reacties en de eventuele gevolgen hiervan in voorliggend bestemmingsplan:

- a. - eerst wordt een overzicht gegeven van de ingekomen inspraakreacties met daarbij een beknopte samenvatting ervan, algemeen en individueel; steeds i aangegeven op welk plandeel de reactie betrekking heeft;
- b. - vervolgens wordt aan de verschillende plandelen aandacht geschonken en wordt verder met name op de aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp ingegaan;
- c. - hier worden de algemene en individuele reacties alsmede delen van andere reacties met een algemeen of individueel karakter behandeld.

ad. a Overzicht inspraakreacties

Lijst reacties met beknopte samenvatting:

V= gebied H. Veenemanstraat

17S= gebied 17 septemberplein

kp= gebied kerkplein

kd= gebied kanaaldijk noord-west

a= algemeen

i= individueel

1. I. van Herwaarden, Panterlaan 2 5691 GD Son, d.d. 16 mei 1997, ingekomen 20 mei 1997:

- (i) *Verzoek om de woonbestemming ook op het achterste gedeelte van het perceel (gedeelte kadastraal bekend A 1941 en A 3587) te leggen.*

2. J. Huyboom en N. Meier namens omwonenden , d.d. 21 mei 1997, ingekomen 22 mei 1997:
- (a) *de bebouwing in de bosstrook tussen de Nachtegaallaan en de Hoefbladlaan was niet opgenomen in het D.O. Herinrichtingsplan. Tijdens de inspraak en voorbereidingsprocedure voorafgaand aan de vaststelling van dit plan hebben wij dan ook niet onze mening kunnen geven.*
 - (V) *wij verzetten ons tegen bebouwing van deze strook. Hebben daarvoor de volgende argumenten:*
 - *de groenstrook tussen onze woningen en de weg vervalst. Dit groen is juist van groot belang voor het milieu en het leefklimaat;*
 - *bouw van woningen tussen de bomen verstoort het verband tussen de bomen;*
 - *juist de eerste rij bomen is het meest waardevol.*
3. B. Lips, L. Ubben, A. M. Donkers. J. van Dinther, H. van de Meeren P. Sanders, d.d. 20 mei 1997, ingekomen 23 mei 1997:
- (17S) *voor handhaving van huidige woningen aan de Zandstraat 17 t/m 23;*
 - (17S) *betreuren dat er geen alternatief plan is gemaakt.*
4. A.J.A. Couwenberg, Zandstraat 55, 5691 CD Son, niet gedateerd, ingekomen 26 mei 1997:
- (a) *spreekt zijn zorg uit over de afwikkeling van het verkeer uit De Bontstraat richting Europalaan. Moet dit verkeer bijvoorbeeld via de Esdoornlaan worden afgewikkeld. Vrees voor sluipverkeer.*
5. Mr. drs. A.A.M. v. Horrik, Van Goghstraat 18, 6521 KW Nijmegen (namens de heer en mevrouw Graber, Zandstraat 3 te Son) d.d. 1 juni 1997, ingekomen 6 juni 1997:
- (17S) *maakt bezwaar tegen de sloop van de woningen aan de Zandstraat en het verkleinen van het 17 septemberplein. Heeft daarvoor ondermeer de volgende argumenten:*
 - *de huidige woningbouw aan de Zandstraat is karakteristiek voor het plein;*
 - *de woningen zijn nog goed;*
 - *negatief effect op milieu door het verdwijnen van de bomen. Verkleining van het plein gaat ten koste van groene uitstraling Son;*
 - *er zal straks zal onvoldoende parkeerruimte aanwezig zijn op het plein.*
6. J. van Riet, Zandstraat 11, Son, d.d. juni 1997, ingekomen 4 juni 1997:
- (17S) *Deze inspraakreactie is identiek aan inspraakreactie 5.*

7. Mevrouw Lidy Meier, Klaprooslaan 7 te Son, namens "omwonende Hendrik Veenemanstraat Oostzijde", d.d. 11 juni 1997, ingekomen 11 juni 1997:
- (V) *is tegen de woningbouw aan de oostzijde H. Veenemanstraat tussen Nachtegaallaan en Hoefbladlaan. Heeft hiervoor de volgende argumenten:*
 - *er gaat een uniek stukje bosgebied verloren;*
 - *het verhoogd talud gaat verloren;*
 - (V) *De voorgestelde verbinding tussen de Hoefbladlaan en de Otterlaan verstoort het evenwicht tussen de bosgebieden.*
 - (a) *de voorgenomen woningbouw was niet opgenomen in het D.O. Herinrichtingsplan. Tijdens de inspraak en de voorbereidingsprocedure van dit plan is dit onderdeel van het bestemmingsplan dan ook niet aan de orde geweest.*
8. Mevrouw Donkers, Zandstraat 9, 5691 CC Son, ingekomen 11 juni 1997:
- (17S) *is voor handhaving van huidige woningen aan de Zandstraat 17 t/m 23;*
9. Milieudefensie Son en Breugel, ingekomen 11 juni 1997:
- (V) *Is tegen de bebouwing aan de H. Veenemanstraat oost. Is van oordeel dat deze bebouwing onaanvaardbaar is. Heeft hiervoor de argumenten al eerder (brief dd. 27 mei 1997) aangegeven.*
 - (V) *er dient geen directe verbinding tussen de Hoefbladlaan en de Otterlaan te komen. Deze verbinding is hooguit geschikt als voet-/fietspad.*
 - (V) *heeft bezwaren tegen het nieuwe profiel van de weg. Door de huidige oostelijke ventweg te bestemmen als autoweg ontstaat er schade aan het aanliggende gebied.*
10. J. Roozen, Vijverlaan 94 te Son (namens alle bewoners van de patiowoningen Vijverlaan 76 t/m 94), d.d. 11 juni 1997, ingekomen 11 juni 1997:
- (V) *geen woningen tegen patiowoningen aan de Vijverlaan vanwege ernstige aantasting privacy/waarde vermindering;*
11. Drs. E.L.B. de Mos MBA, Wilhelminalaan 1, 5691 AX Son en Breugel, d.d. 11 juni 1997, ingekomen 12 juni 1997:
- (i) *is tegen de geplande bebouwing op de hoek H. Veenemanstraat-Wilhelminalaan;*
 - (i) *verzoekt om zijn perceel te bestemmen voor wonen in combinatie met bedrijvigheid. Verzoekt om de bestemming perceel gemengd gebied in plaats van wonen;*
12. L.K. Becking, Australiëlaan 9, 5691 JK Son en Breugel, d.d. 12 juni 1997, ingekomen 13 juni 1997:
- (a) *Herinrichting traverse is te ambitieus*
 - (V) *is tegen woningbouw langs de H. Veenemanstraat*
 - (17S) *verzoekt de huidige woningen aan de Zandstraat handhaven;*

13. H.M. van Lente "Primavera", Beverlaan 8, 5691 GA Son, d.d. 12 juni 1997, ingekomen 13 juni 1997:
- (V) *Is tegen de voorgenomen woningbouw langs de H. Veenemanstraat West;*
 - (V) *als die woningbouw er toch moet komen verzoekt hij om de woningen zo te situeren dat ze als het ware tussen de bestaande bungalows liggen. Tevens verzoekt hij om de nieuwbouw zo ver mogelijk van de bestaande woningen te situeren.*
14. Klaprooslaan 7 te Son, (namens omwonenden Hendrik Veenemanstraat en 244 handtekeningen) d.d. 16 juni 1997, ingekomen 17 juni 1997.
- (V) *geen bebouwing langs de H. Veenemanstraat-oost, compensatie voor het kappen van het bos, hoe wordt de nadruk op groen in dit gebied, ecologische achteruitgaan van het bosgebied, onmogelijke inpassing van profiel toekomstige weg op huidige oostelijke ventweg;*
15. J.A. van Kempen, Breukelen te Son, ingekomen 16 juni 1997:
- (V) *Opmerking over de aanwezigheid van een hogedruk rioolleiding onder de opgenomen nieuwe bouwlocaties aan de H. Veenemansstraat- oost*
16. F. Nout, Klaprooslaan 13, 5691 WL Son, ingekomen 16 juni 1997:
- (V) *is tegen de bebouwing aan de H. Veenemanstraat-oost*
17. J.E. Meier, Klaprooslaan 7, 5691 WL Son, ingekomen 16 juni 1997:
- (V) *geen bebouwing aan de H. Veenemanstraat-oost;*
18. C. Coensen, Bremlaan 6, 5691 WT Son, ingekomen 16 juni 1997:
- (V) *geen bebouwing aan de H. Veenemanstraat-oost;*
19. K. Schilder, Klaprooslaan 5, 5691 WL Son, ingekomen 16 juni 1997:
- (V) *geen bebouwing aan de H. Veenemanstraat-oost;*
20. Thermae Son, Planetenlaan 2b, 5691 Son, d.d. 11 juni 1997, ingekomen 18 juni 1997:
- (V) *sprekt ongenoegen uit over het verdwijnen van de bomenpartij en groene wal gelegen aan de H Veenemanstraat. Dit ongenoegen komt voort uit de volgende overwegingen:*
 - *door het vervallen van de wal wordt de karakteristieke ligging van ons bedrijf aangetast;*
 - *door het vervallen van de wal ondervinden onze gasten meer hinder van geluid van buitenaf.*

21. M. v.d. Hurk, Nieuwstraat 29, 5691 AA Son, d.d. 13 juni 1997, ingekomen 16 juni 1997:
(kp) *vraagt om meer duidelijkheid over verschijningsvorm nieuw gebouw bibliotheek.*
22. Bewoners patiowoningen Vijverlaan 76 t/m 94 (even nummers), d.d. 16 juni 1997, ingekomen 16 juni 1997:
(V) *verwijzen naar de eerder ingebrachte bezwaren tegen de bouw van patiowoningen achter de SIR-woningen;*
(V) *Alle alternatieven voor nieuwe woningen achter de SIR woningen zijn voor ons onaanvaardbaar;*
23. Van den Berk Makelaars & Taxateurs, Havenweg 2, Aarle Rixtel, (namens bewoners Kanaaldijk Noord nrs. 12 t/m 17), d.d. 16 juni 1997, ingekomen 19 juni 1997:
(kd) *maakt bezwaar tegen het feit dat de hoogte van het gebouw hoek Kanaaldijk-Nieuwstraat is veranderd van 9 meter in 11 meter. Anders dan een gebouw van 9 m. zal een gebouw van 11 m. de omliggende gebouwen letterlijk en figuurlijk overschaduwen.*
24. N.F. Meier, Klaprooslaan 7, 5691 WL Son, ingekomen 17 juni 1997:
(V) *indien bosrand Sonse Bergen vervalst neemt het geluidsoverlast toe; huidige oostelijke ventweg te smal voor toekomstige profiel weg;*
25. A. Schilder-Rolman, Klaprooslaan 5, 5691 WL Son, ingekomen 17 juni 1997:
(V) *geen bebouwing aan de oostzijde van de H. Veenemanstraat;*
26. Staatsbosbeheer A.J. van der Zee, d.d. 17 juni 1997, ingekomen 17 juni 1997:
(a) *betreurt er geen vooroverleg met SBB heeft plaatsgevonden. Dit terwijl SBB een direct belanghebbende is;*
(V) *kan niet instemmen met het vervallen van de bosstrook langs de H Veenemanstraat. Wijst in dit verband op het volgende:*
- *de bosstrook vormt een wezenlijk onderdeel van de Sonse Bergen. Het betreft een in ecologische zin uiterst waardevol gebied;*
- *de strook vormt een natuurlijke barrière tussen de weg en het bos zowel visueel/landschappelijk als wel uit oogpunt van geluidshinder.*

27. Vereniging voor Natuur- en Milieu-educatie Afdeling Son en Breugel, Postbus 160, 5690 AD Son, d.d. 12 juni 1997, ingekomen 17 juni 1997:

- (a) *wij betreuren het dat er ten opzichte van het DO Herinrichtingsplan een nieuwe element in het bestemmingsplan is opgenomen, te weten bebouwing van de H. Veenemanstraat oost;*
- (V) *wij zijn tegen de bebouwing aan de H. Veenemanstraat oost. Wijzen in dit verband op het volgende:*
 - *het gaat maar om zeer weinig woningen. Voor het totale volkshuisvestingsbeleid is de woningbouw daarom niet relevant;*
 - *het groene karakter van de entree van Son wordt onherstelbaar aangetast.*
- (a) *vraagt om meer duidelijkheid over de breedte van nieuwe fietspaden. In de plantoelichting worden verschillende breedtes genoemd (1500 mm en 1800 mm).*

28. A.J. Meier, Klaprooslaan 7, 5691 WL Son, d.d. 16 juni 1997, ingekomen 17 juni 1997:

- (17S) *is tegen de plannen voor het 17 septemberplein. De praktijk leert dat er geen behoefte is aan uitbreiding van het winkelareaal;*
- (V) *is tegen de voorgenomen bebouwing aan de H Veenemanstraat oost. Wijst ondermeer op het volgende:*
 - *er is geen behoefte aan woningen;*
 - *bebouwing gaat ten koste van de fraaie bosrand. In het bijzonder wordt gewezen op de aanwezige tamme kastanjes;*
 - *de huidige boswal vormt nu als het ware een geluidwerende voorziening voor de achterliggende bebouwing. Ook na de opening van de A50 zal een dergelijk geluidwerende voorziening nog nodig zijn.*

29. P. Sanders, Pieter Breughelplein 15, 5694 AH Breugel, d.d. 16 juni 1997, ingekomen 18 juni 1997:

- (i) *als eigenaar van het perceel H. Veenemanstraat 2 heb ik de volgende vragen:*
 - *wat is er allemaal mogelijk binnen de bestemming "gemengd gebied";*
 - *is nieuwvestiging van winkels binnen deze bestemming mogelijk. Dit was is eerste instantie wel toegezegd. Als nieuwvestiging niet mogelijk is, ondervind ik schade ten gevolge van het plan;*
- (i) *als eigenaar van het perceel Nieuwstraat 2 heb ik de volgende reactie:*
 - *de winkel Nieuwstraat 2 is nu gunstig op een hoeklocatie gelegen. Door het geplande bouwblok naast het pand wordt de winkel in de toekomst aan het zicht onttrokken.*

30. Eigenaren Markt 4, 5, 6 en 9 te Son, ingekomen 18 juni 1997:
- (Kp) *het geplande bouwblok tegen de achterzijde van onze bedrijfspanden heeft zeer negatieve gevolgen voor onze bedrijven:*
- *onze bedrijven dienen voor bevoorrading tenminste aan de achterzijde bereikbaar te blijven;*
 - *de met de bevoorrading gepaard gaande activiteiten (verkeer, herrie e.d.) zullen aanleiding geven tot zeer vervelende situaties met de bewoners c.q. gebruikers van het nieuwe bouwblok;*
 - *de gedachte uitbreiding aan de achterzijde heeft geen meerwaarde voor de winkels aan de Markt en omgeving.*
31. P.& M. Kerssemakers, Leeuwenbeklaan 3, 5691 WT Son, ingekomen 18 juni 1997:
- (V) *is tegen het kappen van bos aan weerszijden van de H. Veene-manlaan. Bos is een kostbaar bezit. In dit verband leven de volgende vragen:*
- *is er overleg gevoerd met bosbouwkundigen;*
 - *staat het vast dat na het kappen het overblijvende bos blijft bestaan.*
- (V) *handhaaf het voetpad in het verlengde van de Hoefbladlaan. Een rijweg is ter plaatse niet aanvaardbaar. Leidt tot een verstoring van het gebied*
- (17S) *het plan voorziet in een verplaatsing van de supermarkt Groenwoudt. Als dit doorgaat dan kan op het terrein tussen het kanaal en de Molenstraat een prachtige woonbuurt worden gerealiseerd. Het is dan niet nodig bosgebied aan te tasten voor woningbouw.*
32. H. Veenhof, Nieuwstraat 56A, 5691 AE Son en Breugel, d.d. 16 juni 1997, ingekomen 18 juni 1997:
- (i) *mijn woning Nieuwstraat 56 A is nu zodanig bestemd, dat er ook een winkel in mag worden gevestigd. In het voorliggende plan is dit laatste niet meer toegestaan. Ik ondervind daardoor schade.*
33. A.J.J.M. v.d. Ven, Markt 3, 5691 AR Son, d.d. 17 juni 1997, ingekomen 18 juni 1997:
- (i) *heeft bezwaar tegen de voor de woning Markt 3 opgenomen bestemming "centrumgebied". Ingevolge de voorschriften bij deze bestemming mag de begane grond niet benut worden voor wonen. Dit betekent dat bij een eventuele herbouw van de woning de functie wonen op de begane grond niet meer mogelijk is. Verzoek om de bestemming zodanig aan te passen dat wonen ook op de begane grond mogelijk is.*

Beantwoording inspraakreacties ten aanzien van specifieke plandelen

samenvatting reacties Hendrik Veenemanstraat (V)

- *geen bebouwing langs Hendrik Veenemanstraat-oost;*
- *compensatie voor kappen bos;*
- *geleidelijke overgang naar het dorp;*
- *ecologische achteruitgang;*
- *gevolgen voor talud, wal, parallelweg;*
- *geen woningbouw oostzijde Hendrik Veenemanstraat tussen Nachtegaallaan en Hoefbladlaan;*
- *wandelpad naar Sonse Bergen;*
- *gevolgen voor oostelijk bosrand Sonse Bergen;*
- *geen verbinding tussen Hoefbladlaan en Otterlaan;*
- *geen woningen tegen patiowoningen aan de Vijverlaan;*
- *herinrichting traverse kan simpeler/ambitieniveau is te hoog;*
- *geen woningbouw in bos langs Hendrik Veenemanstraat;*
- *liever doorgaande allee;*
- *bij situering woningen aan de westzijde van de Hendrik Veenemanstraat rekening houden met bungalows Beverlaan;*
- *bospad Sonse Bergen;*
- *ligging kabels en leidingen;*
- *behoud bosrand Sonse Bergen;*
- *bosrand en groene karakter entree worden aangetast;*
- *fietspad 1800 mm in de tekst en 1500 mm op afb. 7;*
- *geen pad van Hendrik Veenemanstraat naar vredeskapel;*
- *verkeersafwikkeling/parkeren Hendrik Veenemanstraat;*
- *geplande route Hendrik Veenemanstraat-oost te smal voor zwaar verkeer;*

Proces

Een aantal reacties hebben betrekking op de gevolgde procedure die een afwijking vertoont ten opzichte van die welke is gevolgd bij de totstandkoming van het Definitief Ontwerp Herinrichting Traverse e.o. (DO).

De opmerking geeft aanleiding om de status van het DO wat nader te preciseren. Het Definitief Ontwerp blijft een ontwerp dat nadere uitwerking dient te krijgen binnen de uitgezette algemene kaders doch waarop goed beargumenteerde aanpassingen mogelijk moeten zijn. Indien zulks nodig of wenselijk wordt geacht wordt dit echter een extra communicatie-traject nog voordat het plan verder in procedure wordt gebracht. Dit vooroverleg heeft tweemaal plaats gevonden en mag dus gelijkwaardig worden geacht aan die welke is gevolgd bij de rest van het plan.

Bedoeld vooroverleg heeft overigens ook niet altijd tot instemming van betrokkenen te leiden.

(Zie bewoners Zandstraat). In de verdere procedure zijn voldoende inspraakmomenten waarna de gemeenteraad de finale afwegingen zal maken.

Overleg met Staatsbosbeheer heeft nog niet plaats gevonden omdat niet beoogd wordt dat eigendom aan te roeren.

Het noordelijke deel van de Hendrik Veenemanstraat.

Entree

De entree naar het dorp vanuit het noorden wordt gevormd door de bos- en lommerrijke omgeving vanaf de kruising Gentiaanlaan/Planetenlaan. De noordelijke woongebieden liggen verscholen in het groen; hierdoor ervaar je komend van het noorden pas halverwege het dorp de bebouwing.

Het plan "Traverse eo" is zo opgezet dat de nadering van het dorp, zich op een natuurlijke wijze aankondigt door een losse bebouwing in een bosrijke omgeving die zich geleidelijk verdicht tot de echte kom. Tevens wordt het profiel van thans drie wegen teruggebracht tot één laan; de vrijkomende gronden worden benut voor een individuele bebouwing en herbosning. Als referentie geldt hier het beeld van de huidige Boslaan te Son.

De aard van de ingekomen reacties is voor ons aanleiding geweest om het voor-ontwerp nog eens kritisch te bezien.

Wij hebben adviesbureau Taken Landschapsplanning B.V. opdracht verstrekt om een milieu-effectnotitie op te stellen van het gebied van de Hendrik Veenemanstraat-Oost, aangaande de ecologische, visueelruimtelijke en cultuurhistorische aspecten van ons planvoornemen.

Tevens is ons in de uitwerking gebleken dat het realiseren van de dorps-ontsluiting via de oostelijke ventweg en conform de volgens "Duurzaam Veilig" aanbevolen wegbreedte van 7,60 m' (180-400-180) niet te verwezenlijken is zonder de bomenrij tussen hoofd- en parallelweg te kappen of de bosrand aan te tasten.

(De huidige ventweg is gemiddeld 5,00 m' breed).

Reeds eerder hebben wij uitgesproken de bosrand niet te zullen aantasten.

In het kader van "Duurzaam Veilig" is het tevens wenselijk om via een tweetal meanders in de straat (nabij Hoefbladlaan en Nachtegaallaan) de snelheid van het verkeer op deze 800 m' lange weg te temperen.

Besloten is om de nieuwe weg toekomstgericht optimaal aan te leggen en daartoe enerzijds de bestaande bomen tussen hoofd- en parallelweg vanaf de Hoefbladlaan te rooien en anderzijds een geheel nieuwe laanbeplanting aan te brengen in een 5 m' brede berm.

Deze keuze achten wij verantwoord omdat op genoemd wegvak thans 17 bomen staan waarvan er slechts 6 vitaal zijn.

(Zie rapport Taken B.V.).

Het voornoemde meranderen van de weg wordt als volgt gerealiseerd: tussen Wilhelminalaan en Nachtegaallaan volgt de nieuwe Hendrik Veenemanstraat de huidige hoofdrijbaan, loopt dan in noordelijke richting verder via de westelijke parallelweg en buigt voorbij de Hoefbladlaan naar de oostelijke parallelweg.

Aldus ontstaat de mogelijkheid om de beoogde bebouwing aan de Hendrik Veenemanstraat vrijwel geheel te realiseren op de huidige parallelweg en het bosgebied ter plaatse als onbebouwbaar achtertuin grotendeels te sparen.

Anders dan in het voorontwerp zijn nu concrete bouwblokken aangegeven die bossparend zijn gesitueerd. Met een aantal aanvullende publiek/private maatregelen (o.m. via het stelsel van aanlegvergunningen) hebben wij de mogelijkheid om bij een concrete bouwplanontwikkeling nog een afweging op kavelniveau te maken tussen het belang van de bouwer en het landschapsbelang.

Over een lengte van ca 85 m, ter plaatse van het ruim één meter hoge talud is geen bebouwing voorzien en kan de huidige parallelweg als compensatie bos worden ingeplant.

De consequentie van deze keuze is overigens dat er geen bebouwing meer voorzien is met de rug naar de SIR-woningen aan de Vijverlaan. In onze afweging heeft tevens meegespeeld dat de ingebrachte privacy-bezwaren van voornoemde bewoners slechts oplosbaar zijn door nog meer afstand te nemen van deze bebouwing waardoor de nieuwbouw in het perspectief op Son vanuit de noordzijde ruim op de huidige hoofdrijbaan zou komen te staan, hetgeen stedenbouwkundig zeer onwenselijk zou zijn.

Samengevat voorziet het huidige plan in een nieuwe bebouwing die voor een aanzienlijk deel op voormalige parallelwegen en onbeboste randen is gesitueerd. De positionering van nieuwe bouwplekken is zorgvuldig gekozen en de nieuwe woningen liggen ruim uit elkaar zodat daartussen nieuwe beplanting goed tot wasdom kan komen. Op termijn zal hier een beeld ontstaan van een "boslaan" met individuele woningen in het groen. Ook de nieuwe laanbeplanting over een lengte van 800 meter (en deels zelfs dubbel) zal hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

Volgens het rapport van Takenlandschapsplanning is met de voorgestane uitwerking een goede balans bereikt tussen belangen van woningbouw, ecologie en landschap. De PPC heeft in het voorontwerp geen bedenkingen geuit tegen bebouwing op deze plaats.

Om ook op het niveau van wandelroutes de verbindingen tussen de wijken te herstellen is een wandelpad opgenomen tussen het pad achter de bebouwing aan de Klaproosstraat en de Vredeskapel aan de Beverlaan. De verbinding Hoefbladlaan/Otterlaan wordt als fiets/wandelroute ingericht.

Gebied 17 Septemberplein en omgeving (17S)

In een aantal reacties wordt gepleit voor handhaving van de woningen aan het 17 Septemberplein/Zandstraat danwel het ontwikkelen van alternatieven.

Wij zijn van mening dat in het voortraject zorgvuldig is gekeken naar diverse mogelijkheden om tot een compact winkelgebied te komen met een concentratie van onder meer de supermarkten. Hierbij zijn andere situeringen overwogen maar uiteindelijk is toch gekozen voor het 17 Septemberplein omdat door een - overigens forse- ingreep op deze plek een optimale situering bereikt kan worden: parkeerruimte is reeds in voldoende mate aanwezig; de plek is bovenwijks c.q. goed bereikbaar; het dorpsplateau wordt niet belast door druk supermarkt-verkeer en voor de nieuwe supermarkt kan de bevoorrading goed geregeld worden.

Een onderzoek naar alternatieven achten wij daarom niet nuttig meer, temeer niet omdat elk alternatief naar onze overtuiging minder optimaal zal zijn en weer nieuwe flankerende problemen zal oproepen.

Wij bestrijden niet dat de woningen er qua beeld fraai bij staan maar zijn overigens van opvatting dat voor de huidige doelgroep (vooral ouderen) in de nieuwbouwsfeer veel beter geoutilleerde woningen mogelijk zijn waarin men ook langer zelfstandig kan blijven wonen.

Voor bedoelde doelgroep gaan wij uit van vervangende in de directe omgeving.

Bij de uitwerking van het deelgebied 17 Septemberplein is, met name vanwege logistieke aspecten (bevoorrading) de daar geplande supermarkt in westelijke richting verschoven. Als gevolg hiervan heeft dit gebied in voorliggend plan en binnen dezelfde stedenbouwkundige randvoorwaarden als in het DO geformuleerd, een andere invulling gekregen.

De driehoeksvorm van het plein is duidelijk geen nieuwe figuur voor deze plek. Deze geometrische vorm komt van oudsher vaak voor in de Brabantse openbare ruimten. Het plein wordt meer als een geheel beleefbaar en de wanden worden duidelijker begrensd en vormgegeven. Met name de nieuwe wand aan de zuidwestzijde met woningbouw in drie bouwlagen bepaalt voor een groot deel het nieuwe aanzicht van het plein.

Aan de zijde van de Taylorstraat/Zandstraat wordt lagere woningbouw voorzien, aansluitend op de bestaande bebouwing in dit gebied. Een pleinvormige ruimte integreert de loop van de Taylorstraat en de Zandstraat, die de nieuwe woonwijk 't Zand met het centrum verbindt. Tevens komen hier de dwarsverbinding naar het 17 Septemberplein en de doorgang naar, de ten westen van de Taylorstraat gelegen parkeerplaats, samen.

Behalve op ruimtelijke en functionele argumenten die elders al zijn verwoord is met name de locatie 17 Septemberplein een uitgesproken plek om woningbouw te intensiveren. Dicht bij de voorzieningen aan een levendig plein als onderdeel van het centrum wordt hier de mogelijkheid gecreëerd om op voor Sonse begrippen prettige schaal nieuwe woningen toe te voegen voor specifieke doelgroepen (starters en ouderen). Omwille van een nieuwe structuur kunnen een aantal bestaande woningen aan de Zandstraat niet worden gehandhaafd. Met name Zandstraat 17 tot en met 23 kunnen hierdoor en in samenhang met de bevoorrading van de nieuwe supermarkt niet worden gehandhaafd. Dit is echter de voor de hand liggende plek om de ruimtelijke en functionele structuur aan de westzijde van het centrum van Son te verbeteren en het gebied daadwerkelijk te betrekken bij het centrum.

De nieuwe parkeeroppervlakte van het 17 Septemberplein ligt dicht in de buurt van de huidige. Op dit plein is voldoende ruimte opgenomen voor de parkeerbehoefte van huidige en toekomstige functies in het gebied.

Naar aanleiding van de reactie van de PPC op het voorontwerp is de berekening van de parkeerbehoefte bijgesteld op basis van de door Rijkswaterstaat aanbevolen normen voor vergelijkbare gemeenten in voor-stedelijk gebied. Met name is meer rekening gehouden met de ongelijktijdigheid van de behoefte. (Zie tabel in de plantoelichting).

Overwogen wordt om het 17 Septemberplein in te richten als een groen parkeerterrein met bomen tussen de parkeervakken.

Gebied Kerkplein (kp)

Naast de herinrichting van het Kerkplein als schakel naar het toekomstige park in de huidige pastorietuin (in het Definitief Ontwerp) is nieuwe bebouwing voorzien tegen de achterzijde van de panden Markt 4-5-6 en 9 alsmede ruimte voor een omvangrijke nieuwbouw met een gemengde bestemming ter plaatse van de huidige pastorie.

De eigenaren van de panden gelegen aan de Markt hebben zowel schriftelijk (reactie nr. 30) als mondeling aangegeven geen behoefte te hebben aan randbebouwing tegen de achterzijde van hun percelen; de bevoorrading van de huidige zakenpanden wordt erg problematisch en het reeds aanwezige parkeerprobleem op het plein wordt alleen maar vergroot. Tevens twijfelen zij aan de functionele meerwaarde van de beoogde bebouwing.

Erkend moet worden dat de beoogde bebouwing primair werd ingegeven om het Kerkplein een duidelijkere wand te geven in plaats van de huidige achterwand van de panden aan de Markt. In de uitwerking is de beperkte binnenplaatsontsluiting voor de zakenpanden enerzijds en de nieuwbouw anderzijds inderdaad niet zonder problemen.

Wij zijn van mening dat er in stedenbouwkundige zin alternatieven denkbaar zijn die hetzelfde effect kunnen sorteren als de voorgenomen bebouwing. Hierbij valt te denken aan bouwkundige "schermen", pergola-achtige constructies en dergelijke, al dan niet in combinatie met groenstructuren als inleiding tot het park.

Dit heeft geleid tot een plan-aanpassing in die zin dat een strook van beperkte diepte langs de achterzijde van de panden aan de Markt wordt opgenomen waarbinnen bovengenoemde gedachten uitgewerkt kunnen worden.

Een dergelijke oplossing heeft tevens het voordeel dat er meer parkeerruimte op het plein overblijft en de visuele verbinding naar het Dommelpark royaler kan zijn.

Reactie nr. 31 vraagt een nadere motivering van de nieuwbouw ter plaatse van de huidige pastorie. Redenen hiervoor zijn dat in stedenbouwkundig opzicht ter plaatse van het centrum een markant gebouw wenselijk is dat tevens een betere verbinding zou leggen tussen Raadhuisplein en Kerkplein. Functioneel is hierin een plaats ingeruimd voor de bibliotheek, OASE, woningen en enige winkels.

Binnen het planconcept is een verplaatsing van de bibliotheek wenselijk ten gunste van een zakelijke bestemming op de huidige locatie. Ook de locatie van OASE is thans verre van optimaal. Vanwege de ongelijktijdigheid van gebruiksuren is een functionele combinatie op een centrumplek aan te bevelen.

Ook is enigszins tegemoet gekomen aan de bedenkingen tegen de voorgenomen hoogte van het nieuwe centrumgebouw, geuit door de eigenaar van het pand Nieuwstraat 29, door het plan partieel met één bouwlaag te verlagen.

Gebied hoek Hendrik Veenemanstraat/Wilhelminalaan

Op initiatief van een particuliere ontwikkelaar is met een viertal eigenaren van percelen op de hoek Hendrik Veenemanstraat/Wilhelminalaan een project opgezet dat voorziet in een hoekbebouwing van ruim dertig appartementen op een begane-grond-laag met woonbestemming, deels een zakelijke bestemming en tevens voor de herhuisvesting van een bestaande winkel. Op het binnenterrein is ruimte voor ca 50 parkeerplaatsen.

Wij staan in principe positief tegenover deze ontwikkeling en hebben in dit plan daartoe het planologische kader geboden; bestemming: gemengd gebied.

Hierdoor zijn de bedenkingen van insprekers nr. 11 en 29 gehonoreerd c.q. niet meer actueel.

Kanaaldijk-Noord (westzijde) (kd)

In reactie op nr. 23 wordt er voor gepleit om de hoekbebouwing Kanaaldijk/Nieuwstraat maximaal 9 m' hoogte te geven in verband met letterlijk en figuurlijke overschaduwung; in het plan is 11 m' hoogte opgenomen.

Met betrokkenen heeft intensief overleg plaats gevonden en is zowel de rooilijn van de beoogde bebouwing verschoven als de aansluitende goothoogte teruggebracht tot maximaal 6 m'. Een goothoogte van 11.00 m beperkt tot op enige afstand van de woningen van insprekers gelegen hoek, achten wij nodig om hier een accent-bebouwing te realiseren.

ad c. Algemeen (V)

In reactie nr. 4 wordt de bezorgdheid uitgesproken over mogelijk sluipverkeer via de Bontstraat/Esdoornlaan naar de Europalaan. Dit aspect valt formeel buiten dit plan maar is wel meegenomen in de nota "Duurzaam Veilig".

Wij bevestigen dat het plan een hoog ambitie-niveau in zich draagt (reactie nr. 12) en dit was ook onze bedoeling.

Dit soort plannen vraagt om een ruimtelijk uitgebreide doch samenhangende benadering om niet later verrast te worden door niet voorziene gevolgen op diverse plaatsen in het plan. Vervolgens wordt het plan in delen, met afnemende prioriteit uitgevoerd, zodat in redelijkheid verwacht mag worden dat de planuitwerking goed beheersbaar blijft.

De nieuwe fietspaden zullen worden uitgevoerd in een breedtemaat van 1.800 mm (reactie nr. 27).

Reactie nr. 28 gaat in op de werking van de huidige boswal aan de Hendrik Veenemanstraat als geluidwerende voorziening die ook na de aanleg van de A50 (volgens inspreker) nodig zal blijven.

Opgemerkt moet worden dat de boswal (vrijwel) geheel in stand blijft en -zo die al als geluidwerende voorziening werkt- vanwege de beperkte verkeersintensiteit op de Hendrik Veenemanstraat na aanleg van de A50, niet meer als zodanig nodig zal zijn (zie akoestisch rapport).

Het pand Nieuwstraat 2 (reactie nr. 29) verliest inderdaad zijn hoeklocatie door aanvullende bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van het perceel; dit achten wij op stedenbouwkundige gronden echter wenselijk zeker als in de toekomst het ruimtebeslag van het kruispunt beduidend minder zal zijn.

Individuele bemerkingen (i)

Verzoek (reactie nr. 1) om op het achterste gedeelte van het perceel een woonbestemming te leggen wordt gehonoreerd; het betreft perceel Panterlaan 2, dat thans doorloopt tot de westelijke parallelweg.

Thermae Son (reactie nr. 20) ging er -blijkens nader ingewonnen informatie-ten onrechte van uit dat ook tussen de Planetenlaan en de Hoefbladlaan bebouwing gerealiseerd zou worden in de bosrand. Voor dit bedrijf zal het traverse plan ruimtelijk geen ongunstige gevolgen hebben.

Het pand Nieuwstraat 56a zal binnen de winkelconcentratie-gedachte inderdaad de mogelijkheid van een winkelbestemming verliezen.

Of dit leidt tot feitelijke schade zal betrokkene t.z.t. moeten aantonen waarbij we opmerken dat volgens vaste jurisprudentie het langdurig niet benutten van de mogelijke bestemming na bestemmingswijziging zelden aanleiding kan zijn voor planschade.

Reactie nr. 33 gaat in op de onmogelijkheid om binnen de bestemming "centrumgebied" de bestaande woning ooit volledig te herbouwen. Wij zijn van mening dat het overgangsrecht een dergelijke vervangende nieuwbouw met volledige woonbestemming niet uitsluit.

Vaststelling

Het ontwerp-bestemmingsplan "Traverse e.o." heeft ingevolge artikel 23, lid 2 WRO vanaf 30 oktober 1997 gedurende vier weken ter visie gelegen.

Binnen deze termijn zijn 25 zienswijzen binnengekomen.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan ingevolge artikel 25 WRO op 25 juni 1998 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

Voor de volledige tekst van het raadsvoorstel alsmede het raadsbesluit wordt verwezen naar bijlage III van deze toelichting.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

1. De onder I tot en met XX samengevatte zienswijzen geheel, gedeeltelijk of niet over te nemen, zoals in onze reactie op de afzonderlijke zienswijzen verwoord;
2. De in de index op blz. 2 genoemde zienswijzen nr. 23 tot en met 26 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. Als uitvloeisel van de geheel of gedeeltelijk overgenomen zienswijzen:

de toelichting op de volgende punten aan te passen:

- a. blz. 2, 1.4: bij de genoemde bestemmingsplannen de vaststellingsdata te vermelden;
- b. blz. 4, 2.1: onder d. toe te voegen: (wijk de Gentiaan);
- c. blz. 5, 1.4: onder e. toe te voegen: (wijk 't Harde Ven);
- d. blz. 14, onder "maatschappelijke en culturele voorzieningen" aan de op één na laatste zin toe te voegen: "politiepost";
- e. de op blz. 30 afgebeelde tabel "Parkeerbehoefte" te vervangen door de hi erbijgevoegde tabel "Parkeerbehoefte bestaande en nieuwe functies in het dorpsplateau" d.d. 23 januari 1998 (bijlage 2);
- f. op blz. 35, 4.1.4. "de pleinen", onder "Raadhuisplein en Kerkplein", de slotzin als volgt te wijzigen: Hier kunnen ook alle bijzondere evenementen, zoals de weekmarkt, kermis, e.d. plaatsvinden;
- g. op de sub-pagina 40, afb. 9 zoneringsmodel, de namen van straten op te nemen;
- h. op blz. 40 "schema toegelaten functies centrumzones", onder "wonen", toe te voegen: op het moment van ter visielegging bestaande woonfuncties op de begane grond.

de voorschriften op de volgende punten aan te passen:

- a. blz. 7, "bijzondere elementen" toe te voegen: - wonen in het bos aan de oost- en westzijde van de Hendrik Veenemanstraat;
- b. blz. 10, art. 4 Centrumgebied, Al Doeleindenomschrijving uit te breiden met: * bestaande woondoeleinden op de begane grond;
- c. blz. 11, art. 1.4 Horeca, 1e zin de woorden laten vervallen "ten hoogste drie";
- d. blz. 37, art. 11 Bos, A Doeleindenomschrijving toe te voegen: - recreatief medegebruik van de gronden;

bij nadere bestudering bleken de volgende aanpassingen nodig c.q. wenselijk:

de planbeschrijving op de volgende punten aan te passen:

- a. op de sub-pagina 34, afb. 8, het profiel van de Hendrik Veenemanstraat te laten vervallen; (kaartje was foutief; profiel wordt 180 - 400 - 180);
- b. op de sub-pagina 43, afb. 10 onbebouwd gebied ter betere oriëntatie enige straatnamen vermelden en tevens toevoegen: "weg met stroomfunctie" voor de rotonde Gentiaanlaan, Rooijseweg en Planetenlaan;
- c. op blz. 35, sub 4.1.4. Kerkplein, laatste alinea, na het woord "appartementen" als volgt aan te vullen: Voor de realisering van vorenbedoeld bouwprogramma zal naar verwachting het gehele bouwblok, op de plankaart aangeduid als "multifunctionele locatie" nodig zijn voor ca. 1000 m² bibliotheek, ca. 400 m² OASE, ca. 800 m² commerciële ruimte alsmede ca. 15 appartementen. Ruimtelijke incorporatie van de bestaande pastorie wordt onmogelijk geacht en deze dient derhalve geamoveerd te worden.

de voorschriften op de volgende punten aan te passen:

- a. op blz. 3, de definitie "grootschalige detailhandel" het woord "minimaal" te vervangen door "meer dan"; (foutieve weergave)
- b. op blz. 7 "bijzondere elementen", achter het woord "pleinvormen", toe te voegen: "voor de concrete invulling van deze gebieden zal met beeldkwaliteitsplannen worden gewerkt". Door de raad is immers de ambitie uitgesproken om ook in architectonisch/stedenbouwkundige zin een kwalitatief hoog resultaat te bereiken. Middels toevoeging van deze zinsnede wordt ook in juridische zin een koppeling gelegd tussen het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan;
- c. op blz. 10, art. 4 Centrumgebied Al Doeleindenomschrijving, in de laatste zin het woord "verbindingsweg" te vervangen door "doorsteek" en bovendien de genoemde breedtemaat van 10 meter te wijzigen in 8 meter; Reden: 10 meter bij nader inzien niet nodig;
- d. op blz. 11, 1.3 Detailhandel, eerste alinea, laatste zin, het woord "toege staan" te vervangen door: "op de plankaart aangeduide plaatsen toege staan"; Reden: formulering is eenduidiger;
- e. op blz. 11, 1.3 Detailhandel, tweede alinea, eerste zin, het woord "plangebied" te vervangen door: "buiten het als "centrum" bestemde gebied". Reden: formulering was niet sluitend; één van de te verplaatsen supermarkten ligt binnen het plangebied, de andere niet. Ze liggen echter beiden buiten het als "centrum" bestemde gebied;
- f. op blz. 11, 1.3 Detailhandel, laatste alinea, eerste zin, het woord "steeds" te vervangen door "maximaal". Reden: correctie van kennelijke vergissing in de tekst;
- g. art. 4 Centrumgebied onder 1,8 blz. 12 toevoegen: de op de plankaart met een "multifunctionele locatie" aangeduide plaats is bestemd ter realisering van het bouwprogramma zoals aangegeven op blz. 35, laatste alinea van de planbeschrijving;
- h. op blz. 35, B, Bebouwing 1, een sub. b. toevoegen: de afstand van de bebouwing tot enige kavelgrens mag niet minder bedragen dan 5 m1;

de plankaart op de volgende punten aan te passen:

- a. het verloop van de planbegrenzing ter plaatse van de panden Beverlaan 6 en 8 enigszins te wijzigen; dit in verband met afwikkeling lopende grondtransacties van zeer beperkte omvang; stukjes tuin;
 - b. ter hoogte van de kapel aan de Beverlaan een strook van 5 meter tot aan de Hendrik Veenemanstraat te bestemmen als 'onbebouwd gebied' met aanduiding 5.Langzaam verkeer (zulks ten behoeve van de aanleg van een fiets/voetverbinding. Reden: omissie in plankaart; de genoemde hoogte-aanduiding IV te wijzigen in: III. Reden: 4-laags bouwen zonder vrijstelling is voor de kom niet wenselijk;
 - d. bij het onderdeel "aanduidingen" het woord "verbindingsweg" te vervangen door: "doorsteek". Reden: het ligt niet in onze bedoeling hier een "weg" aan te leggen;
 - e. aan het onderdeel "aanduidingen" toe te voegen: "S supermarkten". Reden: omissie in plankaart;
 - f. de plaatsen voor mogelijke nieuwe en bestaande supermarkten op de plankaart aan te geven met een "S"; (op de in de toelichting vermelde plaatsen);
 - g. aan de oostzijde van de Nieuwstraat-Noord de bestemmingsgrens "Centrumgebied" te verplaatsen naar de achterste perceelsgrenzen. Reden: geen verschil maken met de westzijde;
 - h. aan de oostzijde van de Torenstraat, de scheiding tussen de bestemming "park" en de bestemming "woongebied" als bebouwingsgrens I aanduiden. Hierdoor wordt een hoekbebouwing mogelijk met een tweezijdige oriëntatie;
 - i. de bestemming van het bouwkvael ten oosten van de R.K. Kerk in het centrum te wijzigen van "gemengd gebied" naar "maatschappelijke en culturele doeleinden" is het resultaat van het overleg tussen ons college en het parochiebestuur;
 - j. in de pastorietaun stroken "onbebouwd gebied" op te nemen met de nadere aanduiding: "5 langzaam verkeer", zulks ten behoeve van de aanleg van fiets/ wandelroutes met een openbaar karakter, bovendien toevoegen: multifunctionele locatie; (zie bijlage 3, d.d. 20 mei 1998); ten zuiden van de panden H. Veenemanstraat 45/45A een tweetal bebouwingsblokken enigszins te herproportioneren en te herpositioneren (n.a.v. overleg grondeigenaar, zie bijlage 4, d.d. 20 mei 1998);
1. de ligging der rooilijn op perceel Kerkstraat 1 te wijzigen conform bijlage 5, d.d. 2 juni 1998 (zie bijlage 5, d.d. 2 juni 1998).