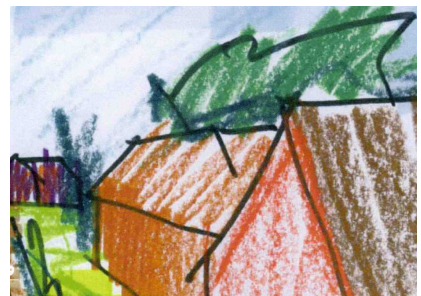
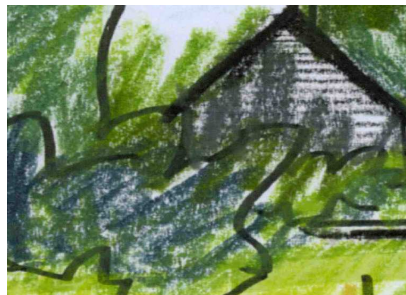


Uitwerkingsplan Sonniuspark

Gemeente Son en Breugel



Uitwerkingsplan

Sonniuspark

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Voorschriften

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Vastgesteld op 29 september 2009

Projectgegevens:

TOE03-SON00113-01A

VO003-SON00113-01A

SVB03-SON00113-01A

TEK03-SON00113-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Plangebied	1
1.2	Bestemmingsplan en uitwerkingsplan	2
1.3	Opbouw van de toelichting	2
2	Uitwerkingsregels	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Uitwerkingsregels	3
3	Planbeschrijving	7
3.1	Masterplan: stedenbouwkundige visie	7
3.2	Beeldregieplan	13
3.3	Handboek woonomgeving	15
3.4	Doorwerking uitwerkingsplan	16
4	Planologische aspecten	17
4.1	Water	17
4.2	Relatie met de wet geluidhinder	18
5	Financiële haalbaarheid	19
6	Het uitwerkingsplan	21
6.1	De bestemmingen	21
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	21
6.3	Procedure	23

Separate bijlagen

- Stedenbouwkundig plan Sonniuspark, BGSV, 10 september 2007, vastgesteld op 31 januari 2008
- Beeldregieplan Sonniuspark, BGSV, 10 september 2007, vastgesteld op 31 januari 2008
- Handboek woonomgeving, BGSV, 10 september 2007, vastgesteld op 31 januari 2008
- Waterhuishoudkundig plan, P.M.
- Aanvullend akoestisch onderzoek, SRE Milieudienst, projectnummer 461749, 8 juli 2008.

1 Inleiding

1.1 Plangebied

De gemeente Son en Breugel is reeds geruime tijd bezig met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Sonniuspark. Deze ontwikkeling volgt uit de regionale afspraken, de zogenaamde BOR-afspraken, waarin de gemeente Son en Breugel een aanzienlijke woningbouwopgave toegewezen heeft gekregen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk Sonniuspark is het Masterplan Sonniusdriehoek opgesteld. Dit plan is op 7 september 2006 aan de bevolking van Son en Breugel gepresenteerd. Het Masterplan Sonniusdriehoek is in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Son en Breugel van 28 september 2006 vastgesteld. Het Masterplan is echter geen definitief eindproduct in de ontwikkeling van het gebied Sonniuspark, maar vormt een richtinggevende basis bij de verdere gebiedsontwikkeling.

Het Masterplan is vervolgens verder geconcretiseerd in de volgende drie documenten:

- Stedenbouwkundig plan Sonniuspark, BGSV, 10 september 2007;
- Beeldregieplan Sonniuspark, BGSV, 10 september 2007;
- Handboek woonomgeving, BGSV, opgesteld op 10 september 2007.

Deze drie documenten hebben ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan 'Sonniuspark' en zijn tegelijk met dit bestemmingsplan op 31 januari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Son en Breugel.

In het bestemmingsplan 'Sonniuspark' zijn (een deel van) de gronden opgenomen in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Ten behoeve van de ontwikkeling van de gronden wordt deze bestemming in dit uitwerkingsplan nader uitgewerkt.



Ligging plangebied uitwerkingsplan binnen bestemmingsplan 'Sonniuspark'

1.2 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Het bestemmingsplan 'Sonniuspark' is op 31 januari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel.

Bij besluit van 18 (ook aangeduid als 23) september 2008 heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Son en Breugel. Aan het plan is ten dele goedkeuring onthouden. Deze onthouding heeft geen betrekking op het onderhavige plangebied met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'.

Een uit te werken bestemming is een bestemming waarvoor geen directe bouwtitel geldt. Dit betekent dat het niet mogelijk is rechtstreeks bouwvergunningen te verlenen. Alvorens een bouwvergunning te kunnen verlenen dient een uitwerkingsplan opgesteld te worden. Het bestemmingsplan 'Sonniuspark' vormt hierbij het kader voor het uitwerkingsplan en wordt daarom ook het moederplan genoemd. Het uitwerkingsplan regelt de (gedetailleerde) invulling van de bepalingen in het moederplan.

In het moederplan is de bestemming Woongebied - Uit te werken (WG-U) opgenomen in artikel 13 van de voorschriften.

Binnen deze bestemming is de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om het plan uit te werken voor de bouw van nieuwe woningen. Voor een goede inpassing van de woningen naar de omgeving toe en ten behoeve van het stedenbouwkundige beeld zijn diverse uitwerkingsregels opgenomen.

In deze toelichting bij het uitwerkingsplan wordt aangegeven op welke wijze aan de uitwerkingsregels wordt voldaan. Voor het relevante beleid wordt verwezen naar het moederplan.

1.3 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de uitwerkingsregels zoals die zijn opgenomen in het moederplan. Hoofdstuk 3 geeft de planbeschrijving van voorliggend uitwerkingsplan. In hoofdstuk 4 komen de planologische aspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid. De bestemmingen en procedure komen aan de orde in hoofdstuk 6.

2 Uitwerkingsregels

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de uitwerkingsregels zoals deze zijn opgenomen in artikel 13 'Woongebied - Uit te werken' in het 'moeder'-bestemmingsplan 'Sonniuspark'.

2.2 Uitwerkingsregels

In artikel 13 lid 13.2 zijn de volgende uitwerkingsregels aangegeven:

2.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde, aaneengebouwde en gestapelde woningen worden gebouwd.

- a Het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 600.

Aan deze voorwaarden wordt in het uitwerkingsplan voldaan. In het uitwerkingsplan worden deze voorwaarden opgenomen in de voorschriften bij de betreffende bestemmingen.

- b De uitwerking kan alleen plaatsvinden op basis van een integraal stedenbouwkundig plan waarbij alle gronden zijn betrokken.

Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat verder is uitgewerkt in een verkavelingsplan. Dit verkavelingsplan ligt ten grondslag aan de toekenning van de bestemmingen in het uitwerkingsplan. Een volledige beschrijving van het stedenbouwkundig plan en het verkavelingsplan wordt gegeven in Hoofdstuk 3 van de toelichting.

- c De verkeersontsluiting van het woongebied dient plaats te vinden binnen de aanduiding 'buurtontsluitingsweg'.

De ontsluiting van het gebied, door middel van de aansluiting van de wegenstructuur binnen de woonwijk op de Rooijseweg, vindt plaats binnen de op de plankaart van het moederplan aangegeven zone 'buurtontsluitingsweg'.

- d De aanleg van de hoofdstructuur van de groenvoorzieningen en water dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'hoofdstructuur groenvoorziening en water' op de plankaart, dan wel binnen een afstand van 25 m van deze aanduiding.

De centraal gelegen groenvoorzieningen en water zijn gesitueerd binnen het op de plankaart van het moederplan aangegeven hoofdstructuur groenvoorzieningen + water.

- e De op de plankaart aangeduide 'laanbeplanting' dient behouden te blijven.

In het verkavelingsplan wordt de bestaande wegenstructuur met laanbeplanting behouden. In dit uitwerkingsplan wordt, overeenkomstig het moederplan, de aanduiding 'laanbeplanting' toegevoegd met daaraan gekoppeld een beschermingsregime voor het behoud van de beplanting.

- f De bouw van de woningen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in relatie tot de in omgeving reeds bestaande functies.

In de omgeving van het uitwerkingsplan zijn geen functies aanwezig die de nieuwbouw van woningen belemmert. In het kader van het opstellen van het moederplan is hiernaar reeds onderzoek verricht (opgenomen in Hoofdstuk 4 van de toelichting van het moederplan) en hieruit is gebleken dat een aanvaardbaar woonklimaat van de woningen ten opzichte van de in de omgeving liggende functies is gegarandeerd.

- g De afstand tot de bestaande woningen mag niet minder bedragen dan 15 m.

De afstand van de nieuw te bouwen woningen in het uitwerkingsplan tot de bestaande woningen grenzend aan het uitwerkingsplan bedraagt in alle gevallen meer dan 15 m.

2.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a Het maximum aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 3 indien het hoofdgebouw wordt gebouwd met een plat dak, en mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen indien het hoofdgebouw wordt gebouwd met een kap.
- b In afwijking van het bepaalde in sub a mag het aantal bouwlagen niet meer dan 4 bedragen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent' op de plankaart.
- c De afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m.
- d De afstand van een halfvrijstaande of geschakelde woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m.
- e De oppervlakte van een woning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat bij gestapelde woningen het bouwperceel voor 90% mag worden bebouwd.

2.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- c Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 100 m².

2.2.4 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Voor het toestaan van aan huis gebonden beroepen en bedrijven gelden de volgende bepalingen:

- a Aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan, voor zover de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
- b In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor de woningen ten noorden van de Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk) en aan de Rooijseweg aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 100 m².
- c Voor aan huis gebonden bedrijven geldt dat deze moeten passen binnen de woonomgeving, waarbij geldt dat alleen bedrijven zijn toegestaan zoals aangegeven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de voorschriften).
- d Ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven mag geen buitenopslag plaatsvinden.
- e Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- f Detailhandel is niet toegestaan.
- g De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

De hiervoor opgenomen bepalingen vormen de basis van de voorschriften bij de bestemming 'Woongebied' in het onderhavige uitwerkingsplan. De voorschriften zijn op bepaalde punten geconcretiseerd zodat de stedenbouwkundige uitgangspunten beter zijn gewaarborgd. Deze concretisering passen altijd binnen de kaders en bandbreedte die het bestemmingsplan 'Sonniuspark' biedt.

Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3 Planbeschrijving

Het masterplan Sonniuspark dat ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk Sonniuspark is opgesteld bevat onder andere de stedenbouwkundige visie. Het masterplan is vervolgens verder geconcretiseerd met een stedenbouwkundig plan, een beeldregieplan en een handboek woonomgeving. Deze drie plannen, opgesteld door het stedenbouwkundig bureau BGSV, zijn op 31 januari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Son en Breugel.

De stedenbouwkundige visie uit het masterplan, het stedenbouwkundig plan, het beeldregieplan en het handboek woonomgeving worden navolgend nader omschreven. Het verkavelingsplan is eveneens opgenomen. Vervolgens wordt aangegeven hoe de hoofdpunten van de verschillende documenten doorwerken in het uitwerkingsplan.

3.1 Masterplan: stedenbouwkundige visie

3.1.1 Planconcept

Sonniuspark vormt een hecht onderdeel van Son en Breugel. Dit is herkenbaar aan de extraverte opzet en de optimale verbindingen met de Rooijseweg en de Gentiaan. De aanwezige landschapselementen vormen samen met nieuw aan te leggen groenstructuren de hoofdstructuur van een woonwijk met een groene identiteit en een gevarieerd aanbod van woonsferen.

Het landschappelijke karakter blijft voelbaar in de nieuwe wijk door het behoud van bestaande erven en beplanting. Centraal in de wijk vormt het Ven een grote natuurlijke ruimte. Het is een herkenbaar en structurerend element voor Sonniuspark. Groene ruimten en compacte bebouwing wisselen elkaar af en bepalen de groene en dorpse sfeer.

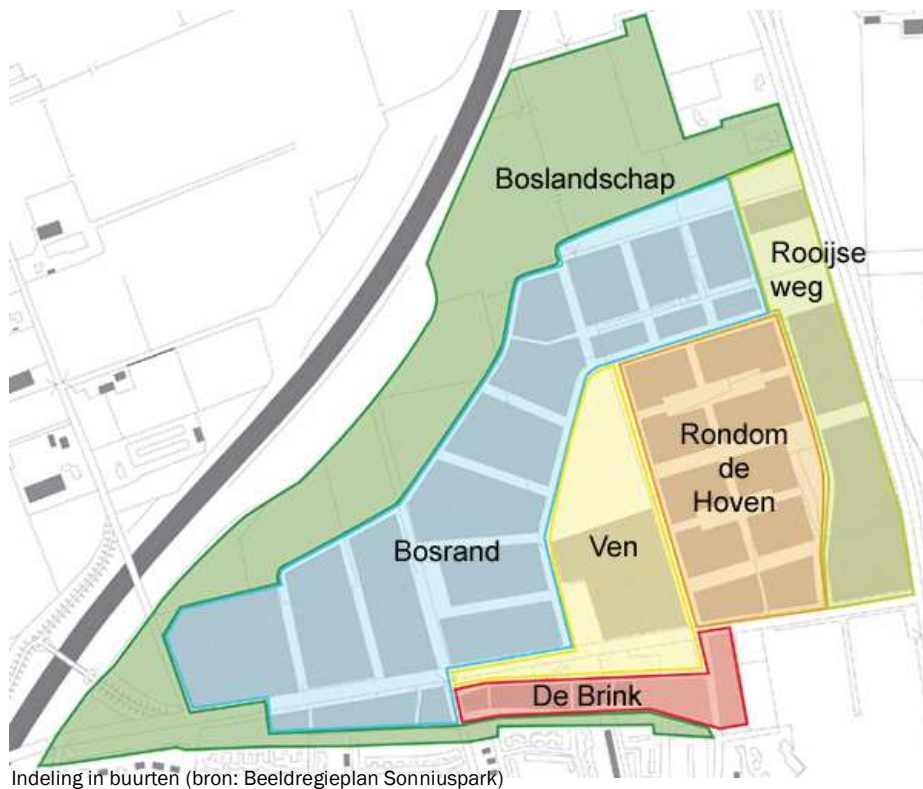
Er is variatie in de bebouwingsdichtheid aangebracht om het dorpse karakter te benadrukken.

Gebaseerd op het netwerk van openbare ruimtes en landschappelijke elementen zijn er vier woonbuurten gevormd die verschillend zijn in opzet, inrichting van de openbare ruimte en verkavelingstypologie:

- Bosrand;
- Rondom de Hoven;
- Brink (valt buiten het regime van het onderhavig uitwerkingsplan);
- Rooijseweg.

Daarnaast vormen het boslandschap (westzijde plangebied) en het Ven (centraal in het plangebied) bijzondere ruimtes.

Op de afbeelding op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen met gebiedsindeling.



3.1.2 Wegenstructuur

De ontsluitingsstructuur van Sonniuspark staat op zichzelf en sluit niet aan op de Gentiaan, zodat er geen doorgaand verkeer door deze wijk mogelijk is. De Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk) en Rooijseweg zijn de hoofdroutes vanwaar Sonniuspark ontsloten wordt.

De hoofdontsluitingsstructuur van Sonniuspark wordt gevormd door de Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk), een smalle bosweg en een binnenring. De binnenring sluit aan op de Rooijseweg en de Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk) en loopt rond het Ven. De bosweg volgt de milieuhindercontouren van het tankstation en vormt daarmee de grens van het woongebied. Het profiel van de weg is smal om doorgaand verkeer te beperken.

De Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk) wordt aangepast tot een 30 km-weg. Het profiel van deze weg blijft groen door behoud van de boombeplanting en de aanleg van een brink aan de weg.

De Rooijseweg wordt geschikt gemaakt voor 50 km/uur met een bijpassend profiel. De sfeer van een dorpsstraat bepaalt de inrichting van de weg. Dit wordt mede gerealiseerd door het situeren van woningen op de weg en de entrees aan de wegzijde te realiseren.

De interne wegenstructuren worden ontworpen als herkenbare en continue profielen. Alle wegen zijn ingericht als 30 km-wegen.

Het fietsnetwerk maakt gebruik van de wegen, aangezien door de lage snelheden van het gemotoriseerd verkeer geen vrijliggende fietspaden noodzakelijk zijn.

Sonniuspark wordt ook bereikbaar voor openbaar vervoer.

Langzaamverkeersverbindingen zijn aangegeven tussen de Gentiaan en Sonniuspark. Hiermee wordt een directe route in zuidelijke richting, naar bijvoorbeeld het centrumgebied van Son, mogelijk gemaakt.

3.1.3 Waterstructuur

Het watersysteem wordt gebaseerd op integraal waterbeheer met een hoge waterkwaliteit. Door het aanbrengen van een grote oppervlakte verharding (bebouwing, wegen en dergelijke), is er veel waterberging noodzakelijk. Naast de bestaande waterlopen wordt het Ven aangelegd ten behoeve van waterberging. Het Ven ligt centraal zodat een deel van de wijk hierop kan afwateren. Naast berging van hemelwater heeft het Ven ook een positieve invloed op de amfibieënpopulatie. Tevens refereert het Ven aan de vennen in de Sonse Heide.

Om de waterkwaliteit te garanderen wordt een zo groot mogelijk aaneengesloten systeem ontwikkeld, bestaande uit het Ven, wadi's en ondergrondse voorzieningen.

Het watersysteem zal afgestemd worden op het beekdal van de Dommel zodat de ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben op het beekdal.

Het watersysteem draagt bij aan de herkenbaarheid en het ruimtelijk raamwerk van Sonniuspark. De grens met de Gentiaan wordt eveneens gevormd door een watergang met natuurlijke oevers.

Afkoppeling van water dat valt op de verharde oppervlakten zal worden afgevoerd naar het omliggende watersysteem. Van daaruit zal het water worden afgevoerd naar de Dommel.

3.1.4 Structuur openbare ruimte

Ruimte en groen zijn van groot belang voor de leefbaarheid van de wijk. De aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardige groene openbare ruimtes speelt hierop in. Grote recreatieve ruimtes zijn het Ven, de brink, het bos en de geluidswal.

Het Ven is het beeldbepalende element van de woonomgeving en fungeert als de 'pronkkamer' van Sonniuspark. Het is eveneens de beëindiging van de langzaamverkeersroutes van het centrum naar Sonniuspark. Het Ven is gelegen op de overgang van het dorpse, meer formele karakter rondom de Hoven en het informele, meer landschappelijke karakter van de Bosrand. Het Ven, dat eveneens fungeert als berging van hemelwater, wordt vormgegeven door middel van flauwe oevers.

Het bos aan de westzijde van Sonniuspark heeft een openbaar karakter door de aanwezigheid van wandelpaden.

Bestaande bomenlanen, erven en houtwallen zijn een herkenbaar onderdeel van Sonniuspark. Deze elementen dragen bij aan het groene karakter van de wijk en refereren aan het voormalige agrarische karakter van het gebied.



Structuuropzet openbare ruimte (bron: Masterplan Sonniusdriehoek)



Sfeerimpressie het Ven (Bron: Beeldregieplan Sonniuspark)

3.1.5 Woongebieden

1 Bosrand



De bosrand is een voortzetting van het boslandschap langs de A50. Het groene en bosrijke beeld wordt bepaald door ruime groene kavels begrensd met hagen en bebouwing in een bosachtige omgeving en een informele sfeer. De informele sfeer wordt bewerkstelligd door groene ruimten rondom de bebouwing en een verspringende rooilijn te creëren.

De profielen van de wegen hebben brede bermen met boombeplanting. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein.

De woningtypologie kan bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en drie- en vier-onder-één-kapwoningen. De rijwoningen bestaan uit maximaal vijf aaneengeschakelde woningen.

2 Rondom de Hoven

De buurt wordt gevormd door twee ensembles met ertussen een erfonthoudingsweg vanaf de Rooijseweg naar het Ven.

De buitenrand van de ensembles wordt gevormd door korte rijtjes van maximaal 5 woningen, met uitzondering van de woningen langs de centrale erftoegangsweg vanaf de Rooijseweg. Aan deze informele, groene weg, liggen twee-onder-één-kapwoningen met een wisselende rooilijn. De hoeken van de ensembles worden markant vormgegeven en hebben een tweezijdige oriëntatie.



Sfeerimpressie De Hoven (bron:www.Domein.nl)

Centraal in ensembles liggen de groene hoven. De hoven hebben een eigen sfeer en vormen een contrast met de bebouwing aan de buitenrand van de ensembles. De ensembles worden in noord-zuidrichting doorsneden door een brede groenstrook. De groenstrook en de hoven vormen samen een groen assenkruis. Ondanks het directe zicht vanuit de hoven op het Ven, hebben de hoven een intiem en introvert karakter.

3 Brink

De verbinding tussen Sonniuspark en de Gentiaan wordt gemaakt door een ontmoetingsplek, de Brink, ten zuiden van de Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk). De Brink ligt ingeklemd door de twee belangrijkste langzaamverkeersroutes van Sonniuspark, via de Gentiaan, naar het centrum van Son.

De zuidkant van de Brink wordt gevormd door korte rijtjes woningen, die georiënteerd zijn op de groene Brink. De koppen van de Brink zijn gemarkeerd door bijzondere bebouwing in de vorm van een appartementengebouw en eventueel de brede school in drie lagen.

Tussen de bebouwing aan de zuidkant van de Brink en de Gentiaan ligt een bosstrook van bestaande bomen.

4 Rooijseweg



Sonniuspark krijgt een nieuw gezicht aan de Rooijseweg doordat de bebouwing op de weg gesitueerd wordt met een wisselende rooilijn en bepaalt daarmee het beeld van het lint. Er is samenhang tussen kavelgrootte en erfbeplanting.

De bestaande kavels worden aangevuld met grote ruime kavels met vrijstaande bebouwing. Op deze manier ontstaat een samenhangend geheel met de bestaande elementen.

De Rooijseweg wordt heringericht tot een 50 km-weg. Rijbanen worden gesplitst door een groene middenberm. De herinrichting zal tot aan de 'ovatonde' gerealiseerd worden. Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein.

Aan de randen van Sonniuspark is aandacht besteed. Een overgang van de Gentiaan naar Sonniuspark wordt vormgegeven door een watergang met brede natuurlijke oevers en bebouwing aan de zijde van Sonniuspark. Op deze manier scheidt een buffer de twee wijken.

3.1.6 Voorzieningen

Tussen Sonniuspark en de Gentiaan, ten zuiden van de Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk), wordt ruimte gereserveerd voor een brede school en mogelijk andere voorzieningen. De diverse functies van de brede school (kinderopvang, peuterspeelzaal, basisschool en multifunctionele ruimten) versterken de functie van ontmoetingsplek en de relatie tussen de Gentiaan en Sonniuspark.

Indien de realisatie van de brede school geen doorgang vindt, dan is de ruimte geschikt voor woningbouw.

De ontmoetingsplek tussen de Gentiaan en Sonniuspark heeft een recreatieve parkachtige inrichting met speelplekken. Andere speelplekken zijn verspreid over de wijk aanwezig. Daarnaast dient het Dommeldal als recreatief gebied bereikbaar te zijn voor de bewoners van Sonniuspark.

Ten behoeve van een optimaal woonmilieu wordt een geluidswal aangelegd evenwijdig aan de A50. Deze wal wordt als recreatieve ruimte ingericht, zodat het onderdeel uitmaakt van Sonniuspark. Wandel- en recreatiemogelijkheden maken de ruimte bruikbaar.

De geluidswal zal aan de oostzijde met een flauw talud worden uitgevoerd zodat er dagrecreatieve activiteiten zoals fietsen en wandelen mogelijk zijn. Het talud aan de westzijde zal –om de geluidswerende werking te vergroten– in een zodanig talud worden uitgevoerd dat hier geen recreatieve activiteiten kunnen worden ondernomen en derhalve de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Bij de exacte dimensionering en vormgeving van de geluidswerende voorziening zal het aspect verkeersveiligheid worden meegenomen.

3.2 Beeldregieplan

Het beeldregieplan vormt samen met het handboek woonomgeving het kwalitatieve kader voor de gewenste beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de buitenruimte. Beide documenten en het stedenbouwkundig plan vormen tezamen het toetsingskader voor de verkavelingsplannen, opstalontwerpen en concrete inrichtingsplannen.

Het doel voor Sonniuspark is het creëren van een wijk die aansluit bij het beeld van Son en Breugel; een 'eigen', informele, groene en ruime wijk. Een wijk met eenheid en samenhang, waarin de woningen zeer zorgvuldig zijn vormgegeven en gedetailleerd. Kwaliteit staat in Sonniuspark voorop. Kwaliteit van de woonomgeving en kwaliteit van de woningen. Het creëren van de informele, groene, ruime sfeer zit vooral in het zichtbaar maken van de 'kleine korrel' en het benadrukken van de tuinen en het openbaar groen. Het ontwerpen aan de 'kleine korrel' is een belangrijke opgave voor de architecten en ontwikkelaars.

Vrijwel de gehele wijk Sonniuspark bestaat uit laagbouw met een maximale hoogte van twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak. Typerend voor Son en Breugel zijn de subtiele overgangen tussen het openbare en privé domein.

Overgangen zijn veelal op een landschappelijke wijze vormgegeven in de vorm van diepe tuinen met hagen en grasbermen met bomen. Het groene beeld van Sonniuspark wordt op deze manier versterkt. Sonniuspark wordt als één samenhangende wijk vormgegeven. Dit betekent samenhang tussen de woonstraten en de bebouwing. Het is van belang dat de kleur van de bebouwing wordt afgestemd met de kleur/grondtoon van de woonstraten (verharding en groen). De kleur/toon van de woonstraten in Sonniuspark zijn grofweg twee gebieden te onderscheiden: de groene bosstraten in de Bosrand en de overige woonstraatjes. Baksteen (al dan niet beschilderd) domineert het beeld in Sonniuspark. Het sluit goed aan bij de materialen die van oudsher in een dorp en specifiek in Son en Breugel voorkomen. De plasticiteit in de gevel, met name op de begane grond, kan het informele (dorpse) beeld van Sonniuspark versterken. Om de dorpse sfeer te ondersteunen hebben nagenoeg alle woningen een kap.

In het plangebied zijn een aantal bijzondere ruimtes aanwezig met elk een eigen ontwerpthema:

- De noordentree aan de Rooijseweg is het visitekaartje van Sonniuspark en heel Son en Breugel.
- De westelijke entree wordt gevormd door het boslandschap en de Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk), die geflankeerd wordt door oude eiken.
- De verbinding tussen Sonniuspark en de Gentiaan wordt gemaakt door een ontmoetingsplek, de Brink, ten zuiden van de Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk).
- Het Ven is het beeldbepalende element van de woonomgeving en fungeert als de 'pronkkamer' van Sonniuspark.

De verschillende woongebieden binnen Sonniuspark hebben ieder hun eigen stedenbouwkundige samenhang. Navolgend worden per woongebied de stedenbouwkundige doelstellingen gegeven om een beeld te geven van de samenhang in het betreffende woongebied.

Bosrand

- De buurt de 'Bosrand' ligt op de overgang met het boslandschap en heeft een groen en bosrijk karakter.
- De buurt is opgebouwd uit ruime kavels met losse bebouwing. Het verkavelingsprincipe is eenvoudig en overal hetzelfde. Er is samenhang in de beeldkwaliteit.
- De groene straten dragen bij aan het bosrijke karakter, evenals de diepe voortuinen met hagen en bomen.
- Er wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd.

Rondom de Hoven

- Het Ven en de Hoven zijn de ordende elementen in de woonbuurt.
- De buurt heeft een heldere hoofdstructuur en een eenvoudig verkavelingsprincipe met woonstraten. Er is samenhang in de beeldkwaliteit.
- De bebouwing aan het Ven en rond de Hoven is verdicht en heeft een dorps karakter.
- Er wordt op straat geparkeerd.
- Brede bermen met bomen dragen bij aan het groene beeld.
- Speelplekken in de Hoven.

De Brink

- De Brink is het ordenende element.
- Er is een samenhang in de beeldkwaliteit.
- De bebouwing aan de Brink is verdicht (rijtjes van maximaal 5 woningen) en heeft een dorps karakter.
- De korte rijtjes aan de Brink vormen samen één object, hebben één materiaalsoort en één dakvorm met verbijzonderingen op de koppen. Elk pand heeft een eigen kleurnuance.
- Er wordt op straat geparkeerd, achter een beukenhaag.

Rooijseweg

- De kavels aan de Rooijseweg hebben eenzelfde karakter als de bestaande erven.
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd.
- De kavels zijn groot hebben een wisselende rooilijn en erf beplanting.
- De kavels hebben aan de voorkant een (beuken)haag als erfafscheiding.

3.3 Handboek woonomgeving

Het handboek woonomgeving fungeert als het richtinggevend kader voor de inrichting van de woonomgeving van Sonniuspark. In het handboek worden in hoofdlijnen de cruciale onderdelen benoemd die de gewenste kwaliteit en samenhang van de woonomgeving waarborgen.

Beoogd wordt, door middel van eigentijdse middelen en materialen, een herkenbare woonomgeving te creëren die voortborduurde op de karakteristieken van Son en Breugel. Cultuurhistorische elementen in de woonomgeving, zoals de erven, lanen en houtwallen, fungeren als kader en beeld- en identiteitsdragers die het unieke karakter van Sonniuspark onderstrepen.

De woonomgeving wordt gestructureerd door een reeks van landschappelijke en dorpsse elementen. Zij benadrukken op een beeldende en sfeervolle wijze de aanwezige verschillen in de ruimtelijke opzet van de woonomgeving. De straten van Sonniuspark zijn voorzien van royale groenstroken waarin de bomen 'gestrooid' worden aangeplant. Er is een gering niveauverschil tussen rijloper en de omgeving. Hierdoor ontstaat een beeld waarbij de straten als lopers worden uitgerold in het groen.

3.4 Doorwerking uitwerkingsplan

De kenmerkende structuren van de wijk Sonniuspark zijn vastgelegd in het uitwerkingsplan. Het Ven met omringend groen staat duidelijk aangegeven op de plankaart en ook de wegenstructuur is vastgelegd. De bestaande laanbeplanting is eveneens opgenomen op de plankaart.

Het plan voor het woongebied De Hoven wordt planmatig ontwikkeld en is ten tijde van het opstellen van voorliggend uitwerkingsplan voor een groot deel concreet. Voor de Hoven Zuid is zelfs al een vrijstellingsprocedure gevolgd. Op de plankaart is dit deelgebied nauwkeurig bestemd.

4 Planologische aspecten

In het kader van het moederplan zijn alle relevante (milieu)planologische aspecten onderzocht.

Ten aanzien van het aspect water hebben onderzoekresultaten ertoe geleid dat ter bescherming van de natte natuurparel van het Dommeldal, ten oosten van het plangebied, in het moederplan de dubbelbestemming ‘beschermingszone natte natuurparel’ is opgenomen. Deze bestemming heeft als gevolg dat er ter plaatse geen bouwvergunning kan worden verleend indien niet is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden van de gronden. Dit betekent dat hydrologisch neutraal gebouwd moet worden. Het aspect water komt om die reden in dit hoofdstuk nogmaals aan bod.

In het moederplan is middels een akoestisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse van een geluidsgevoelige bestemming, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, indien langs de A50 een geluidwal of scherm wordt gerealiseerd. Inmiddels is door SRE Milieudienst onderzocht wat de juiste positionering en dimensionering van de geluidwal moet zijn om een goed akoestisch leefklimaat te kunnen garanderen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het onderhavige hoofdstuk.

4.1 Water

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Het ontwikkelen van het gebied mag geen hydrologische achteruitgang van de huidige situatie tot gevolg hebben. Daarnaast mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgestelde toekomstige functies in het plangebied en in het beïnvloedingsgebied (de beschermingszone). Hieraan wordt in het Sonniuspark voldaan door het aanleggen van een gescheiden watersysteem waarbij zoveel mogelijk in het gebied zelf zal worden geborgen en geïnfiltreerd.

Het ondergronds bouwen binnen de beschermingszone heeft geen negatieve gevolgen voor de hydrologische waarden in het gebied, mits er geen drainage wordt aangelegd. In de verkoopcontracten zal een aantal kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen zodat gewaarborgd wordt dat de hydrologische situatie door de onderhavige ontwikkeling niet nadelig wordt beïnvloed.

Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

4.2 Relatie met de wet geluidhinder

Door SRE Milieudienst is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerken rapportage: 461749, d.d. 8 juli 2008) om te onderzoeken wat de juiste positionering en dimensionering van de geluidwal dient te zijn.

De hoogte van de geluidwal en de hoogte en lengte van het scherm dient zodanig te zijn dat op de grenzen van de woonbebouwing in het bestemmingsplan de voorkeursgrenswaarde van 48dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, niet wordt overschreden. Aan de hand van berekeningen is bepaald wat de minimale hoogte van de wal en de minimaal hoogte en lengte van het scherm dient te zijn. Hieruit blijkt dat de hoogte van de wal 20 m boven NAP moet zijn. Het scherm dient 75 m lang te zijn met een hoogte van 18 m boven NAP.

Uit de resultaten blijkt dat de maximale waarde op een waarneemhoogte van 7,0 m (de derde bouwlaag) 50,4 dB bedraagt. Op deze waarde is nog niet de afrek van 2 dB toegepast conform artikel 110g Wgh. Na aftrek bedraagt de maximale waarde 48,4 dB. Deze waarde van afgerond 48 dB overschrijft de voorkeursgrenswaarde niet.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het gehele bestemmingsplan conform de wet geluidhinder in drie bouwlagen mag worden gebouwd zonder dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

5 Financiële haalbaarheid

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Sonniuspark is een grondexploitatie-opzet opgesteld. De grondexploitatie is meer dan kostendekkend. De economische uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan staat derhalve niet ter discussie.

6 Het uitwerkingsplan

6.1 De bestemmingen

Zoals eerder in de toelichting is aangegeven betreft dit plan een zogenaamd uitwerkingsplan van het vigerende bestemmingsplan 'Sonniuspark' (het moederplan).

Dit uitwerkingsplan is geen zelfstandig plan maar maakt deel uit van het moederplan. De bestemmingen binnen dit uitwerkingsplan zijn zoveel mogelijk overeenkomstig de bestemmingen in het moederplan 'Sonniuspark' met dien verstande dat deze zijn aangevuld en geconcretiseerd op basis van het stedenbouwkundig plan. Voor de lees- en hanteerbaarheid zijn in dit uitwerkingsplan ook de van toepassing zijnde algemene voorschriften van het 'moederplan' opnieuw opgenomen.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Binnen het plangebied komt een aantal verschillende bestemmingen voor, deze bestemmingen zullen hieronder nader worden toegelicht.

Binnen de bestemming '**Groen**' zijn de aan te leggen groenvoorzieningen in het midden van het uitwerkingsgebied, ten noorden van de Bijenlaan (voorheen Sonniuswijk), opgenomen. Deze groenvoorzieningen maken onderdeel uit van de groene structuur van het plangebied. Op deze gronden mag worden geparkeerd en mogen onder andere kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemming '**Tuin**' grenst direct aan de woonpercelen in het oosten van het uitwerkingsgebied (Hoven Zuid). Op of in deze gronden mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd.

De bestemming '**Verkeer**' ziet op de verkeerswegen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming is eveneens een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van de bestaande laanbeplanting.

De bestemming '**Water**' heeft betrekking op de aan te leggen waterpartij in het midden van het uitwerkingsgebied. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor water, steigers, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in het voorschriften regels gegeven.

De bestemming **'Wonen'** is toegepast in het oosten van het uitwerkingsgebied (Hoven Zuid) en heeft betrekking op wonen, aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven, tuinen, erven, verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plan-gebied.

Binnen deze bestemming is aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, namelijk uitsluitend binnen het bouwvlak. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

De reden waarom voor de gronden de bestemming 'Wonen' en niet 'Woongebied' is toegepast, is het feit dat er voor dit gebied thans een concreet bouwplan voorhanden is.

De bestemming **'Woongebied-1'** heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen met bijbehorende voorzieningen in het overgrote deel van het uitwerkingsgebied.

Binnen deze bestemming zijn de navolgende functies direct mogelijk: wonen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde en/of gestapelde woningen, aan-huis-gebonden beroepen, tuinen erven en verhardingen, onoverdekte zwembaden, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Aaneengebouwde woningen zijn alleen toegestaan na het verlenen van vrijstelling door burgemeester en wethouders.

Binnen deze bestemming is aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, namelijk uitsluitend binnen het bouwvlak. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen en (aan de Rooijseweg) ook bedrijven toegestaan.

Op twee locaties is aangegeven waarbinnen een bebouwingsaccent is toegestaan. Deze locatie is aangeduid en ter plaatse van die aanduiding is het mogelijk om een halve of een hele bouwlaag hoger te bouwen dan het toegestane aantal bouwlagen.

Binnen deze bestemming is eveneens een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van de bestaande laanbeplanting.

De bestemming **'Woongebied-2'** heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen in dat deel van het uitwerkingsgebied dat bekend staat als 'De Hoven Noord'.

Binnen deze bestemming zijn de navolgende functies mogelijk: wonen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen, aan-huis-gebonden beroepen, tuinen erven en verhardingen, onoverdekte zwembaden, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Binnen deze bestemming is aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, namelijk uitsluitend binnen het bouwvlak. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

6.3 Procedure

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft van 9 juli 2009 tot en met 19 augustus 2009 ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden tegen het uitwerkingsplan zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Navolgend hebben burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan op 29 september 2009 vastgesteld.