

Bestemmingsplan 'Son Midden'

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

‘Son Midden’

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

oktober 2010

Vastgesteld:

28 oktober 2010

Onherroepelijk:

14 december 2011

Projectgegevens:

TOE05-SON00083-01c

REG05-SON00083-01c

SVB01-SON00083-01a

TEK05-SON00083-01c (4 kaarten)

Identificatienummer:

NL.IMR0.0848.BP300SONMIDDEN-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Ruimtelijke en functionele beschrijving Son en Breugel	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie	5
2.2	Ruimtelijke opbouw Son en Breugel	13
2.3	Beschrijving plangebied 'Son Midden'	15
2.4	Functies bebouwd gebied	30
2.5	Functies onbebouwd gebied	31
3	Beleidskader	33
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	33
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	34
3.3	Gemeentelijk beleid	40
4	Planuitgangspunten	47
4.1	Planuitgangspunten volgend uit de ruimtelijke en functionele visie	47
4.2	Planuitgangspunten volgend uit het beleid	49
5	(Milieu)planologische aspecten	51
5.1	Milieu	51
5.2	Water	52
5.3	Archeologie	55
6	Financiële haalbaarheid	57
7	Het bestemmingsplan	59
7.1	Het juridische plan	59
7.2	Opzet van de planregels	60
7.3	Beschrijving van de bestemmingen	61
8	Procedures	67

Separate bijlagen:

- Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan 'Sonse Bergen'
- Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Midden'



Begrenzing plangebied Son Midden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

Voorliggend bestemmingsplan is als voorontwerpbestemmingsplan 'Sonse Bergen' de inspraakprocedure ingegaan en heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 25 februari 2010 tot en met 24 maart 2010. Na deze periode van inspraak is bestuurlijk bepaald dat het gedeelte Sonse Bergen (het oostelijk gelegen natuurgebied, grenzend aan de Dommel) uit het bestemmingsplan wordt gehaald en wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied van Son en Breugel. Doordat het gebied Sonse Bergen uit voorliggend bestemmingsplan is gehaald, is besloten de naam van het bestemmingsplan aan te passen naar 'Son Midden'.

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

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

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

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

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt centraal in Son ingeklemd tussen de Bestseweg-Boslaan-Wilhelminalaan en woonwijk De Gentiaan. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de A50 en in het oosten wordt het plangebied begrensd door het natuurgebied Sonse Bergen en het Dommeldal.

De Gentiaanlaan-Planetenlaan begrenst het plangebied in het noorden en de Bestseweg-Boslaan-Wilhelminalaan in het zuiden.

Het plangebied omvat naast verschillende woongebieden ook een deel van de Sonsche Heide.

1.3 Vigerende plannen

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

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroon/ABRvS
Plan in onderdelen Kom Son (noordelijk ged.) en Kom Breugel	13-05-1958	21-10-1959	
Breeakker 1980	28-08-1980	31-03-1981	
Wolfswinkel 1986	29-01-1987	03-09-1987	
Buitengebied	21-05-1987	25-09-1987	
Vijverpark	18-10-1990	15-05-1991	
Mgr. Bekkersgroep	28-04-1992	27-07-1992	
A50 omlegging Son	29-06-1995	08-02-1996	
Traverse e.o.	15-06-1998	09-02-1999	
A50 omlegging Son herziening 1999	25-11-1999	27-06-2000	20-02-2002
Herziening 't Harde Ven	25-11-2004	05-04-2005	
Herziening Breeakker	24-02-2005	11-07-2005	17-05-2006
Vrijstellingen ex art 19 WRO			
Hendrik Veenemanstraat 33-35			
Hendrik Veenemanstraat 37-39			
Hendrik Veenemanstraat 94-96			
Hendrik Veenemanstraat 98-100			
Hendrik Veenemanstraat 84-86-88-90-92			
Hendrik Veenemanstraat 80-82			
Hendrik Veenemanstraat 72-74-76-78			
Eekhoornlaan 2-4-6-8			
Bremlaan 2-2a-4-4a			
Hendrik Veenemanstraat 66-68-70			
Hendrik Veenemanstraat 60-62-64			
Hendrik Veenemanstraat 54-56-58			
Hendrik Veenemanstraat 50-52			

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de ruimtelijk en functionele structuur van de gemeente Son en Breugel en het plangebied Son Midden beschreven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de relevante beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten aan de orde en in hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan de milieuplanologische aspecten.

Hoofdstuk 6 toont de financiële haalbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 worden de bestemmingen nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een beschrijving gegeven van de te doorlopen procedure.

2 Ruimtelijke en functionele beschrijving Son en Breugel

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

STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

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

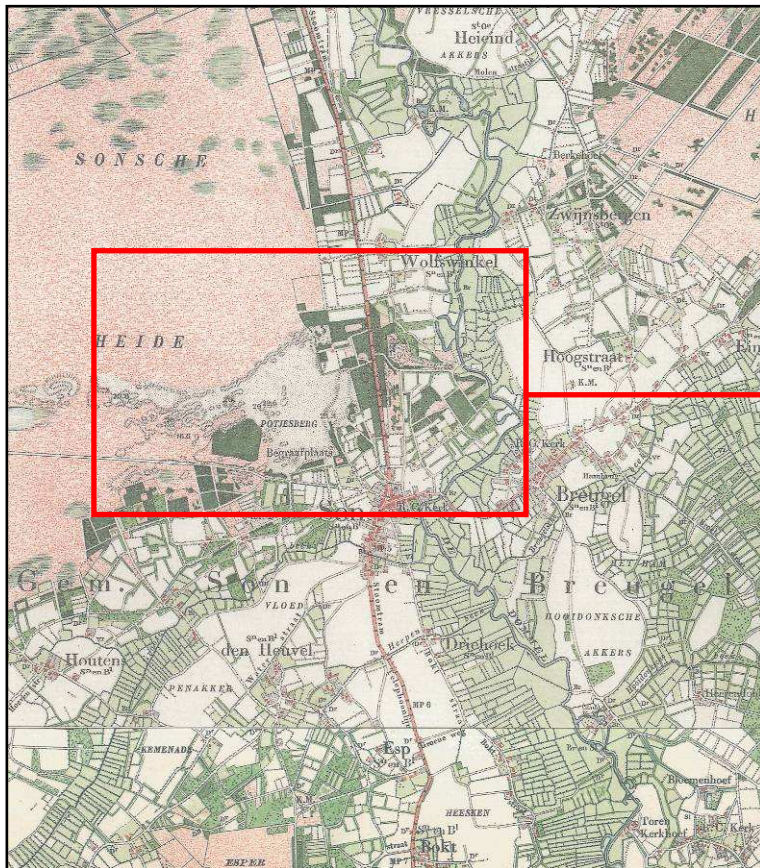
2.1.1 Historische ontwikkeling

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

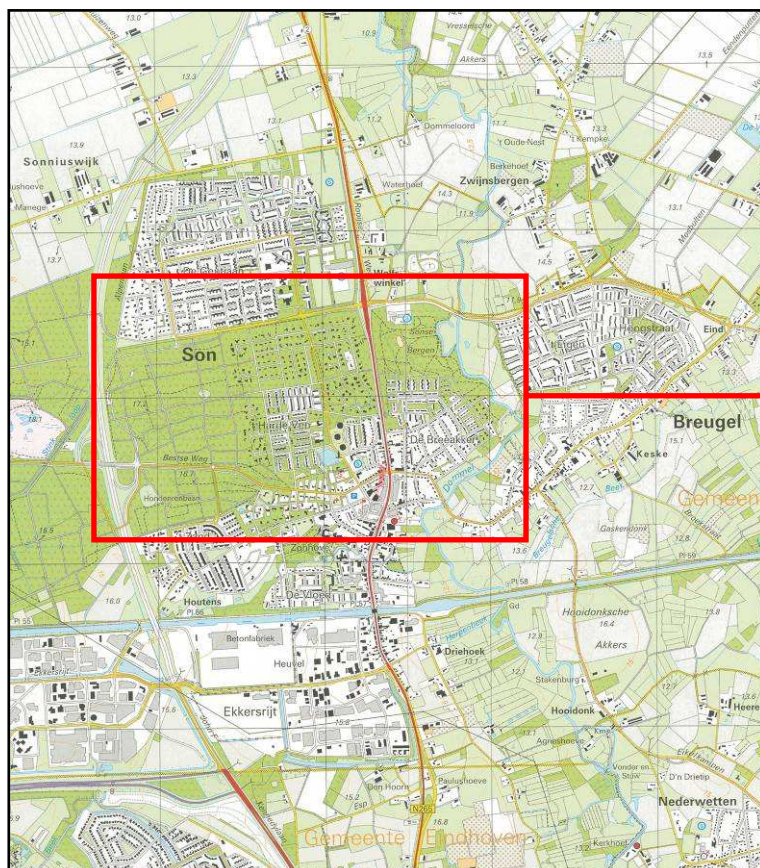
Op grond van archeologische opgravingen, die vanaf het midden van de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn uitgevoerd, kan worden aangenomen dat het grondgebied van Son en Breugel al duizenden jaren werd bewoond, aanvankelijk door rondtrekkende jagers en verzamelaars. In een later stadium gingen deze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

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

Beide dorpen bleven tot in de twintigste eeuw voornamelijk agrarisch. Het aantal inwoners bleef ook lange tijd heel stabiel, tussen 1000 en 1500 inwoners voor beide dorpen samen. In de 15e eeuw zijn Son en Breugel bijna even groot. Son telt 141 woningen (destijds haarden genoemd) en Breugel 153 woningen. In de 17e eeuw werden Son en Breugel armlastig als gevolg van oorlogen. Pas na 1800 kwamen ze weer wat op adem en werden Son en Breugel tot één gemeente samengevoegd.



Uitsnede historische atlas anno 1905 met een aanduiding van het plangebied



Uitsnede topografische atlas anno 2005 met een aanduiding van het plangebied



Het inwoneraantal is tot 1920 rond de 1500 inwoners gebleven. Toen het sterftcijfer daalde en de ontginning van de Sonsche Heide begon, groeide het inwoneraantal in de gemeente Son en Breugel. Na 1950 breidde Son aanzienlijk uit, een twintigtal jaar later volgde Breugel.

Historie Son

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

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

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

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

Historie plangebied 'Son Midden'

Op de historische kaart anno 1905 is te zien dat het plangebied nog grotendeels onbebouwd was. De doorgaande route, Nieuwstraat-Hendrik Veenemanstraat-Rooijseweg, doorkruist het plangebied en was ook aan het begin van de 20^e eeuw een belangrijke lijn in het landschap. Ten westen van de Hendrik Veenemanstraat ligt een groot heidegebied, de Sonsche Heide, dat rond 1905 nog onbebouwd was. In het oostelijk deel van het plangebied is het landschap gevarieerd. Verspreid komen heidegronden voor, maar ook kleine bospercelen en agrarische gronden zijn hier aanwezig. De Dommel is een belangrijke natuurlijke barrière ten oosten van het plangebied.

Het plangebied is in de loop van de 20^e eeuw gedeeltelijk bebouwd. De wijk 't Harde Ven is gebouwd in de jaren 60 van de vorige eeuw. Het zuidelijk deel van de wijk Breekakker is gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw. Het gebied ten noorden van de Nachtegaallaan is van recentere datum.

In het lint en in de wijken heeft in de loop der tijd op verschillende plaatsen inbreiding plaatsgevonden. De huidige structuur is pas bereikt aan het begin van de 21e eeuw.

2.1.2 (Cultuur)historische en archeologische waarden

Archeologiebeleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen daarom aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daar mee wil omgaan.

Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel een archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' (Gemeente Son en Breugel, 2009).

Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel met de vaststelling van dit rapport het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd.

Archeologische beleidskaart Son en Breugel, selectiecriteria en planregels

Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen, aanleggen en slopen, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke ordeningsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' voor de diverse ruimtelijke ingrepen de selectiecriteria opgenomen.

Door middel van ondergrenzen wordt aangegeven voor welke ruimtelijke ingrepen in de bodem wel dan wel geen archeologische vervolgactiviteiten gelden. In de diverse ruimtelijke plannen werkt dit door in de verschillende archeologische planregels.

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

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel maakt het plangebied grotendeels onderdeel uit van een terrein dat is aangemerkt als '*gebied met lage verwachting*'. In deze gebieden gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten.

In een klein gebied in het zuidoosten, grenzend aan het Dommeldal, is de kans op het vinden van archeologische resten het grootst. Gronden zijn hier aangemerkt als '*archeologisch onderzoeksgebied A*' (Waarde - Archeologie 3).

De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde - Archeologie 3 is vastgesteld op 250 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt eveneens een onderzoeksplicht.

Aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan het Dommeldal, zijn gronden aanwezig die zijn aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied B'. De onderzoeksgrens voor deze categorie (Waarde - Archeologie 4) is vastgesteld op 1.000 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht.

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

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



Uitsnede Archeologische beleidskaart

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

Cultuurhistorie gemeente Son en Breugel

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

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

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

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



Voormalig klooster, Nieuwstraat 45



Onderwijs en wetenschapsinstelling, Nieuwstraat 47

Cultuurhistorische en archeologische waarden plangebied 'Son Midden'

De gronden in de omgeving van de Hendrik Veenemanstraat zijn grotendeels niet gekarteerd. De gronden in het westen, ter hoogte van de Sonsche Heide, en de gronden in het oosten, het Dommeldal, hebben een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarden. Hier zijn mogelijk archeologische resten aanwezig.

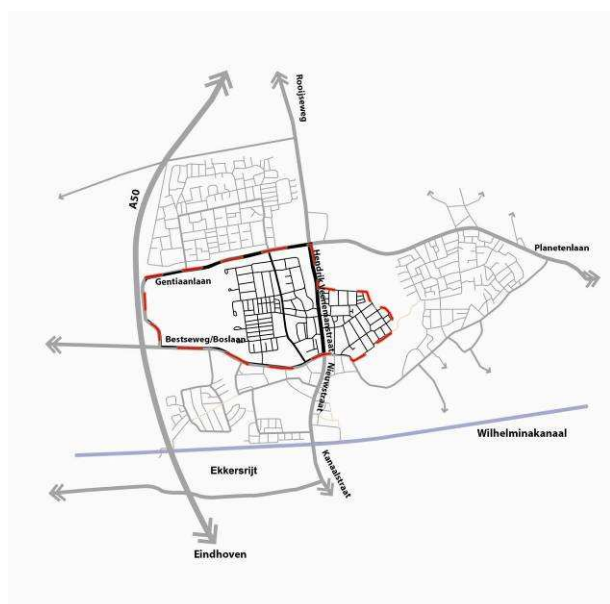
Het Dommeldal scheidt de bebouwde kommen van Breugel en Son. Deze groene verbindingszone heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beekdal bestaat uit beemdgronden (oude hooi- en weilanden) en restanten van een kleinschalige percelering, met lange, smalle percelen, haaks op de beek. Veel perceelsscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (de resten van) houtwallen. De percelering kan deels nog dateren uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen grote delen van de beekdalen werden ontgonnen.

Verspreid in het Dommeldal komen nog historische bosgebieden voor. Deze bossen zijn onderdeel van de Sonse Bergen. Het geheel dateert grotendeels uit de tijd tussen 1850 en 1940.

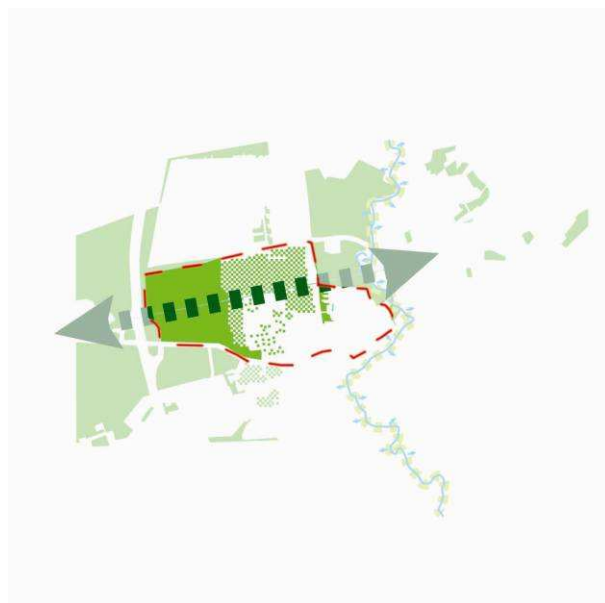
In het plangebied komen geen panden voor die zijn opgenomen in het MIP van de provincie Noord-Brabant.



Structuurbeeld Son en Breugel met een aanduiding van het plangebied



Infrastructuur Son en Breugel met een aanduiding van het plangebied



Groenstructuur Son en Breugel met een aanduiding van het plangebied

2.2 Ruimtelijke opbouw Son en Breugel

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

2.2.1 Bebouwingsstructuur

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

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

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

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

2.2.2 Infrastructuur

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

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

De enige provinciale weg binnen de gemeente is de N620 (Bestseweg). Het gedeelte tussen Best en de A50 is provinciaal. Het gedeelte van de Bestseweg ter hoogte en ten oosten van de A50 is een gemeentelijke weg met de categorie 'weg'. De Bestseweg verbindt via de Boslaan het centrum van Son met Best.

De Boslaan is gecategoriseerd als erftoegangsweg 'straat'. Andere erftoegangswegen zijn de Rooijseweg, Hendrik Veenemanstraat en de Nieuwstraat (voormalige provinciale weg).

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

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

2.2.3 Groen- en waterstructuur

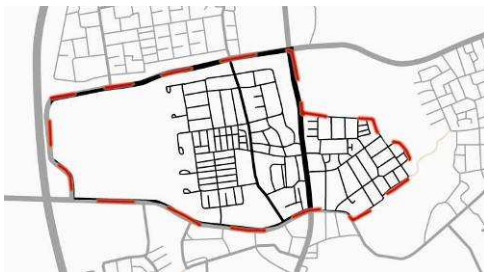
In de gemeente Son en Breugel is verspreid over de kernen veel groen aanwezig. Tussen de A50 en de kern Son ligt een groene zone. Dit bosgebied, de Sonse Heide, vormt een groene buffer tussen de rijksweg en de bebouwde kom. De Sonse Heide is een natuurgebied in de gemeente Son en Breugel en omvat in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

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

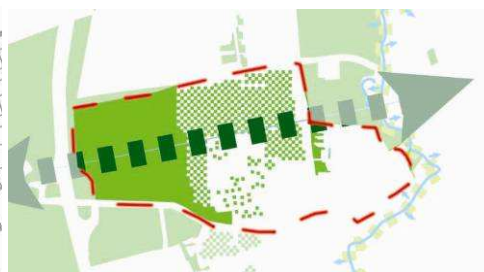
Binnen de gemeente Son en Breugel zijn verschillende waterelementen gesitueerd. Een natuurlijke barrière tussen de kern Son en de kern Breugel is de rivier de Dommel. Dit is een duidelijke lijn in het landschap. Buiten het Wilhelminakanaal en de rivier zijn er waterplassen te vinden ten behoeve van recreatie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



Structuurbeeld Son Midden met een aanduiding van het plangebied



Infrastructuur Son Midden met een aanduiding van het plangebied



Groenstructuur Son Midden met een aanduiding van het plangebied

2.3 Beschrijving plangebied 'Son Midden'

Het bestemmingsplangebied 'Son Midden' ligt centraal in Son en wordt doorkruist door de Hendrik Veenemanstraat. Voorheen bestond het plangebied uit bossen en heidegebieden. Dit is ook in de huidige situatie nog duidelijk zichtbaar. Een groot deel van de woningen is gebouwd in een bosrijke omgeving. De groenstructuur en de bebouwingsstructuur kruisen elkaar in het plangebied. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de A50 en in het oosten door het natuurgebied Sonse Bergen en het Dommeldal.

De Bestseweg-Boslaan-Wilhelminalaan begrenst het plangebied in het zuiden. De Gentiaanlaan en in het verlengde de Planetenlaan vormen de noordelijke grens van het plangebied.

2.3.1 Infrastructuur

Het plangebied 'Son Midden' wordt in het zuiden, westen en noorden duidelijk begrensd door doorgaande wegen. Ten westen van het plangebied ligt de A50. De Bestseweg, Boslaan en de Wilhelminalaan begrenzen het plangebied in het zuiden. Deze doorgaande route verbindt het plangebied enerzijds met de A50 en anderzijds met Breugel.

Ten noorden van het plangebied ligt de Gentiaanlaan-Planetenlaan. Deze wegen zijn onderdeel van de hoofdontsluiting van Son. De Gentiaanlaan ligt als een lus om 't Harde Ven heen en sluit aan op de Hendrik Veenemanstraat in het noorden en de Bestseweg in het zuiden. De Planetenlaan verbindt Son met Breugel.

De historische route, in de vorm van de Hendrik Veenemanstraat, doorkruist het plangebied. Deze route scheidt de wijken 't Harde Ven in het westen en Breeakker in het oosten van elkaar. De Hendrik Veenemanstraat is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Son. De voormalige provinciale weg is in de vorige eeuw heringericht en opgenomen in het 30 km-regime van de gemeente Son en Breugel. In noordelijke richting leidt deze verbinding naar Nijnsel en in zuidelijke richting naar Eindhoven.

Parallel aan de Hendrik Veenemanstraat ligt de Europalaan, die de wijk 't Harde Ven doorkruist. Deze weg komt in het noorden uit op de Gentiaanlaan en in het zuiden op de Boslaan.

De woonstraten komen uit op de verschillende ontsluitingswegen in, of aan de rand van, het plangebied.

2.3.2 Groen- en waterstructuur

Het plangebied bestond uit bossen en heidegebieden. Dit groene karakter is bij de latere invulling van het gebied gerespecteerd. De bebouwing wordt in een groot deel omringd door bomen, met name in 't Harde Ven en in het noordelijk deel van Breeakker. Dit groene karakter is zeer kenmerkend voor het gebied.

Ten westen van de wijk 't Harde Ven zijn nog de restanten van de Sonsche Heide aanwezig. Dit bosgebied loopt door ten westen van de A50 en is onderdeel van de boszone tussen Best en Son.

Ten noorden van de Hoefbladlaan, buiten het plangebied, is nog een restant van het landgoed Sonse Bergen aanwezig. Dit landgoed is als historisch groen opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

De Sonsche Heide, het bebost deel van 't Harde Ven en Breeakker en de Sonse Bergen zijn onderdeel van de oost-westgerichte groenstructuur die de kern Son doorkruist.

Ten oosten van het plangebied ligt het Dommeldal. Dit beekdal bestaat uit beemdgronden (oude hooi- en weilanden) en restanten van een kleinschalige percelering, met lange, smalle percelen, haaks op de beek. Deze groene zone wordt ook recreatief gebruikt.

Verspreid over het plangebied komen groengebieden voor variërend van een klein park (Vijverpark) tot groene pleinruimten en groenvoorzieningen die zijn opgenomen in de straatprofielen. Ook de particuliere tuinen hebben vaak een groene uitstraling.

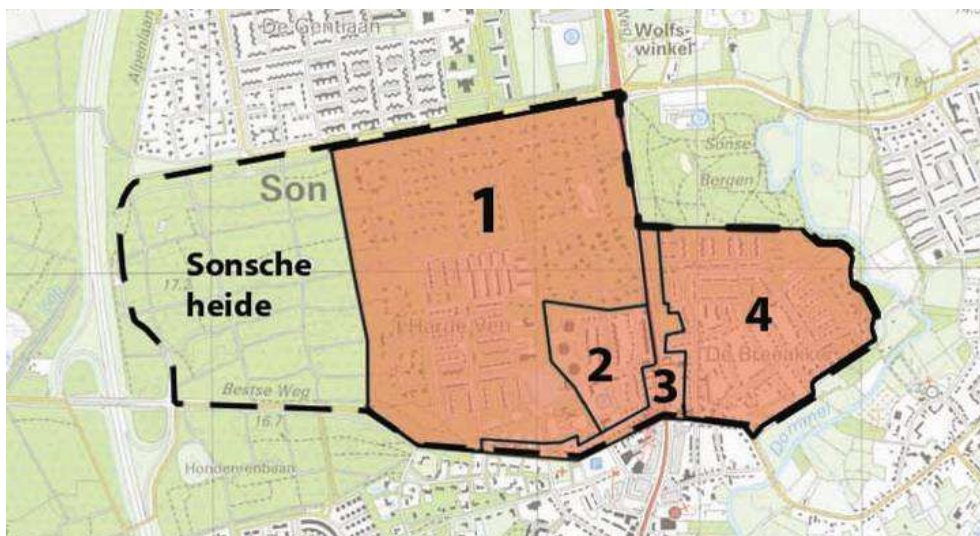


Impressie van het wonen in het noorden van 't Harde Ven

2.3.3 Bebouwingsstructuur

Het plangebied bevat verschillende woongebieden met een eigen stedenbouwkundige structuur. Voor de beschrijving is het plangebied dan ook opgedeeld in vier delen. Overeenkomsten in bouwperiodes en/of stedenbouwkundige structuur zijn hierbij leidend geweest. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- 1 't Harde Ven;
- 2 Vijverpark en omgeving;
- 3 Historisch lint (Hendrik Veenemanstraat en de Boslaan-Bestseweg);
- 4 Breeakker;
- 5 Groengebied (Sonsche Heide).

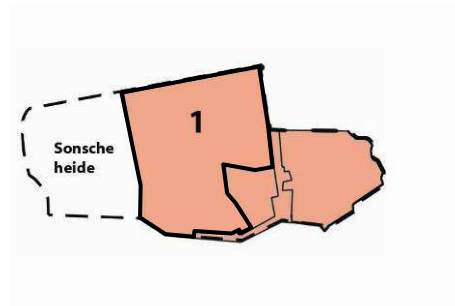


Overzicht deelgebieden Son Midden

In het westen en in het noordoosten liggen bosgebieden. Aangezien in deze gebieden nauwelijks bebouwing voorkomt zijn deze niet verder beschreven in deze paragraaf.

Deelgebied 1: 't Harde Ven

Het gebied ligt ten westen van de Hendrik Veene-manstraat, ten noorden van de Boslaan en ten zuiden van de Gentiaanlaan. In het westen grenst het deelgebied aan de Sonsche Heide. Het projectmatig gebouwde deel van de wijk 't Harde Ven is gebouwd in de jaren 60 van de vorige eeuw. De woningen in het woonbos, nabij de Sonsche Heide, dateren uit verschillende perioden.



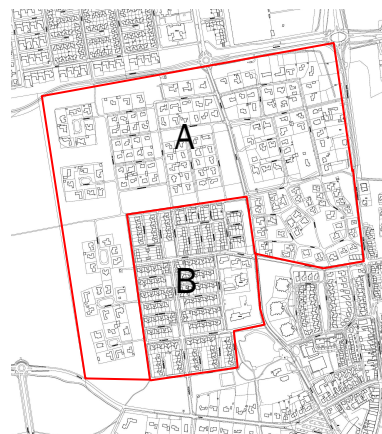
Bebouwing

Nabij het centrum van Son (ten zuiden van het plangebied) is de wijk het dichtst bebouwd. Het groen langs de rand van het plangebied dringt tot ver in de wijk door. De Plesmanlaan, Kloosstraat en Europalaan vormen de grens tussen het dichtbebouwde gebied met relatief smalle straten (gebied B) en het bosrijke deel van het plangebied (gebied A).

Boswonen (A)

De woningen langs de oost-, noord- en westrand van de woonwijk 't Harde Ven liggen in een bosgebied en worden getypeerd door hun royale omvang en vrijstaande ligging. Opvallend is de grillige wegenstructuur van het woonbos ten zuiden van de Otterlaan in tegenstelling tot de rechthoekige structuur van het woonbos langs de noordrand. De bospercelen ten zuiden van de Otterlaan verschillen onderling sterk in afmeting. Het woonbos langs de westrand bestaat uit vijf hofjes, die elk bestaan uit zeven percelen.

De bebouwing in de bosrijke gebieden kent een grote variatie in bouwmassa en verschijningsvorm. Ten oosten van de Pijperlaan bestaan de aanwezige woningen uit twee bouwlaagen zonder kap. Ten westen van de Pijperlaan hebben de woningen een goothoogte van niet meer dan 4 meter en zijn alle woningen voorzien van een kap. De woningen in de hofjes aan de westrand bestaan uit één bouwlaag met een plat dak, evenals de woningen ten zuiden van de Otterlaan.



Overzicht deelgebieden



Sweelincklaan



Huygensstraat

Projectmatige woonbebouwing (B)

Binnen het dichter bebouwd gebied is hoofdzakelijk sprake van projectmatig gerealiseerde bebouwing die dateert uit de jaren 60 van de vorige eeuw. Het type woning varieert van aaneengebouwde, halfvrijstaande tot vrijstaande woningen. Gestapelde woningbouw komt niet voor. De aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. Bij een deel van de halfvrijstaande woningen lopen de woningen door boven de garages. Een voorbeeld hiervan is te zien aan de Brederodestraat.

De woonpercelen ten zuiden van de Van Goghstraat-Rembrandtstraat zijn met de achtertuin op het westen georiënteerd. De woningen zijn gebouwd als halfvrijstaande en/of geschakelde woningen, die onderling zijn verbonden door een garage met een opbouw. De bouwblokken worden van elkaar gescheiden door brede groenstroken. De achtertuinen van de woonpercelen ten noorden van de Van Goghstraat-Rembrandtstraat zijn met uitzondering van zes blokken van drie woningen, volledig op het zuiden georiënteerd. Hierdoor grenst aan iedere oost-westgerichte woonstraat een achter- en voorzijde. Door een dichtbegroeide groenstrook ten noorden van iedere straat levert dit geen problemen op voor het woonklimaat in de betreffende straten.



De Klerkstraat



Van Loostraat

Aan de Dr. Berlagelaan is sprake van een sterke afwisseling in de breedte van het profiel. Slechts op drie plaatsen zijn twee blokken van drie halfvrijstaande woningen tegenover elkaar geplaatst.

Infrastructuur

De wijkontsluitingswegen in het gebied zijn de Europalaan en de Dr. Berlagelaan die beide zijn te typeren als lanen met een breed profiel. Ten oosten van het gebied ligt de Hendrik Veenemanstraat. De Dr. Berlagelaan kent vanaf de Boslaan een afwisselend straatprofiel. Op zes plekken ligt een grote open ruimte, waarvan drie aan de westzijde en drie aan de oostzijde. Deze open plekken zijn ingericht als groen- of als parkeer-voorziening. De Europalaan en de Hendrik Veenemanstraat kennen beide een breed profiel, met op de rijbaan aan weerszijden fietsstroken. De rijbaan wordt begeleid door bomen.



Sonsche Heide



Dr. Berlagelaan

De noord-zuidgerichte ontsluitingswegen worden met elkaar verbonden door enkele oost-west georiënteerde woonstraten, waarvan de Vondelstraat-Eekhoornlaan de belangrijkste is. Het wegenpatroon is derhalve grotendeels orthogonaal.

Verschillende langzaamverkeersroutes doorkruisen het plangebied, met name in de bosrijke gebieden. Op verschillende plaatsen bevindt zich een toegang tot het bosgebied. Vanuit de Muizenberg ligt een langzaam verkeersverbinding die 't Harde Ven verbindt met De Gentiaan.

In de smalle straatprofielen van de woonstraten is nauwelijks ruimte voor parkeerplaatsen, maar toch wordt op grote schaal geparkeerd op de rijbaan. Plaatselijk zijn parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen in de vorm van langspaarkeerplaatsen of parkeerterreinen. De parkeergelegenheden op eigen terrein zijn van wezenlijk belang om in de parkeerbehoefte te voorzien. Zo bezitten de meeste woningen over een aanpandige garage of over een garagebox in één van de clusters.

Groen en water

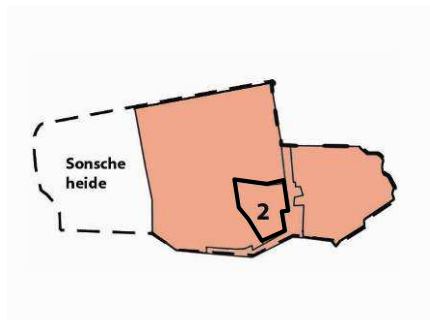
Het deelgebied ligt in een bosrijke omgeving. Ten westen van het deelgebied ligt een groot bosgebied dat doordringt tot aan de Hendrik Veenemanstraat en hiermee het karakter van de wijk bepaalt. De woningen in dit bosrijke gebied zijn gesitueerd op ruime percelen. De particuliere tuinen hebben een groen uiterlijk.

Ook de woningen in het dichter bebouwd gebied staan in een groene omgeving, doordat de straat vaak aan één zijde is bebouwd en aan de overzijde van de straat een brede groenstrook aanwezig is om de achterliggende percelen uit het zicht te onttrekken.

Voor- en achterkantiërentaties worden hiermee zoveel mogelijk groen opgelost. Centraal in de wijk, aan de Huygensstraat, is een speelvoorziening aanwezig. Water komt niet voor in het plangebied.

Deelgebied 2: Vijverpark en omgeving

Dit deelgebied ligt ten westen van de Hendrik Veenemanstraat en ten oosten van de Europalaan. De woningen zijn gebouwd in de jaren 90 van de vorige eeuw.



Bebouwing

In deze wijk komen zowel vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde als gestapelde woningen voor. De architectuur van de woningen vertoont onderling een grote gelijkheid. Met name het gebruik van witte bakstenen is kenmerkend voor dit gebied.



Appartementen Duinlaan



Woningen Parklaan

In het westen van de wijk zijn drie appartementengebouwen gesitueerd die bestaan uit vier bouwlagen met een plat dak. De appartementengebouwen zijn alzijdig georiënteerd. De appartementen aan de westzijde zijn georiënteerd op de centrale waterpartij ten westen van de Europalaan.

Deze vijver ligt in een parkzone, bestaande uit wandelpaden, grasvelden, struikgewassen en enkele bomen. De entree van de appartementen bevindt zich aan de Duinlaan.

De woningen ten oosten van de Duinlaan bestaan uit één bouwlaag met een lessenaarsdak. Het betreft hier hoofdzakelijk twee-aan-ééngebouwde woningen.

De Parklaan bestaat uit twee woonstraten die onderling worden gescheiden door een brede groenzone. Aan weerszijden van deze groenzone staan twee-aan-ééngebouwde woningen. De woningen bestaan uit anderhalve bouwlaag met een lessenaarsdak. Aan de straatzijde hebben de woningen een balkon op de eerste verdieping.

De woningen aan de Vijverlaan zijn divers. De Vijverlaan bestaat uit een oostwestgericht deel en een noord-zuidgericht deel. De woningen aan de noord-zuidgerichte Vijverlaan bestaan uit één bouwlaag met een langskap.

Twee bouwlagen zijn verwerkt in de kap. Het betreft hier halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De halfvrijstaande woningen zijn onderling verbonden door een garage.

Aan de oost-westgerichte Vijverlaan zijn met name aaneengebouwde woningen gesitueerd. Verspringingen in de voorgevellijn en variërende goot- en nokhoogten zorgen voor een geleding van de bouwmassa. De bouwhoogte varieert van anderhalve bouwlaag tot drie bouwlagen met een langskap. In het westen van de Vijverlaan staat een appartementengebouw. Deze bestaat uit vier bouwlagen, waarvan de bovenste twee zijn verwerkt in de kap.



Rietlaan



Oost-westgericht deel Vijverlaan

Aan de Rietlaan zijn voornamelijk aaneengebouwde woningen gesitueerd. De Rietlaan bestaat uit twee haaks op elkaar staande wegen. De woningen aan de noord-zuidgerichte Rietlaan hebben een verspringende rooilijn en variëren onderling in goot- en nokhoogte. In tegenstelling tot de woningen aan de Vijverlaan hebben alle woningen een gezamenlijke kap.

Aan de oost-westgerichte Rietlaan staan enkele halfvrijstaande woningen met een dwarskap. De woningen zijn hierdoor individueel duidelijk herkenbaar.

Infrastructuur

Ten noorden van de wijk loopt de Eekhoornlaan, die direct in verbinding staat met de Hendrik Veenemanstraat. De Vijverlaan is de belangrijkste ontsluitingsweg binnen de wijk. Deze sluit in oostelijke richting aan op de Hendrik Veenemanstraat en in het westen sluit deze aan op de Europalaan. De overige woonstraten zijn met name noord-zuidgericht en sluiten oftewel aan op de Eekhoornlaan of op de Vijverlaan.

De (half)vrijstaande woningen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein. Tevens wordt op verschillende plaatsen geparkeerd op de rijbaan of op aangegeven (langs)parkeerplaatsen.

Het parkeren bij het appartementengebouw wordt opgelost in een parkeerkelder, waarvan de toegang zich bevindt aan de Duinlaan.

Groen en water

In de wijk zijn brede groenzones opgenomen in de wegprofielen, onder andere ter plaatse van de Duinlaan en de Parklaan.

Deze zones zijn veelal ingericht als grasveld met verspreid enkele bomen. Het profiel van de Rietlaan en de Vijverlaan is smaller, waardoor minder ruimte is voor groenvoorzieningen. Het groen bestaat hier voornamelijk uit enkele bomen en verspreid gelegen plantsoenen.



Waterpartij ten westen Europalaan



Groenzone Parklaan

Ten westen van de Europalaan ligt een waterpartij. Deze waterpartij wordt omgeven door wandelpaden, grasvelden, struikgewassen en enkele bomen. Dit groene karakter heeft een meerwaarde voor zowel de woningen ten oosten van de Europalaan als de woningen ten westen van de Europalaan.

Deelgebied 3: Historisch lint (Hendrik Veenemanstraat en Boslaan-Bestseweg)

De Boslaan en de Hendrik Veenemanstraat met aangrenzende bebouwing zijn onderdeel van de historische lintenstructuur in Son. Deze gebieden zijn vaak zeer gevarieerd en dus niet eenvoudig onder te brengen in een deelgebied. Daarom wordt in deze paragraaf specifiek aandacht besteed aan deze linten.

Bebouwing

De bebouwing aan de Boslaan en de Hendrik Veenemanstraat is zeer gevarieerd. Aan de Boslaan komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. De woningen hebben veelal een traditionele massaopbouw bestaande uit één à twee bouwlagen met een langskap.



Appartementengebouw Boslaan-Hendrik Veenemanstraat



Appartementengebouwen Hendrik Veenemanstraat-Wilhelminalaan

Ter plaatse van de kruising van de Boslaan, Wilhelminalaan, Hendrik Veenemanstraat en de Nieuwstraat, wordt op elke hoek een appartementengebouw gerealiseerd of is reeds gerealiseerd. De entree tot het centrum wordt hiermee beter vormgegeven.

De appartementengebouwen ten noorden van de Boslaan-Wilhelminalaan zijn reeds gerealiseerd. De appartementengebouw ten zuiden hiervan zijn in aanbouw of de procedure moet nog worden afgerond.

In de oksel van de Boslaan en de Hendrik Veenemanstraat is een appartementengebouw gerealiseerd bestaande uit 19 woningen. Het appartementengebouw omvat drie bouwlagen en is visueel opgedeeld in drie bouwmassa's. De afzonderlijke bouwmassa's zijn afgedekt met een mansardekap. Het gebouw oriënteert zich zowel op de Hendrik Veenemanstraat als op de Boslaan.

In de oksel van de Hendrik Veenemanstraat en de Wilhelminalaan zijn ook reeds enkele appartementengebouwen gesitueerd. Deze appartementengebouwen bestaan uit drie bouwlagen met een (flauwe) kap.



Inbreiding ten oosten Hendrik Veenemanstraat



Woningen Eekhoornlaan

Aan de Hendrik Veenemanstraat is de bebouwing zeer divers. In het zuidelijk deel van de weg staan hogere appartementengebouwen die aansluiten bij het centrumkarakter, terwijl noordelijker het karakter wordt bepaald door eengezinswoningen. Zowel historische bebouwing als bebouwing van recentere datum komt voor.

Ten noorden van de kruising met de Vijverlaan heeft inbreiding plaatsgevonden. Ten oosten van de Hendrik Veenemanstraat zijn enkele aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen gebouwd in een moderne architectuur. De woningen bestaan uit twee à drie bouwlagen met een plat dak. Variaties in de gevels kenmerken het beeld. Deze inbreiding is doorgezet in het oostelijk deel van de Eekhoornlaan. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. De woningen zijn onderling geschakeld door garages in één bouwlaag. Omdat beide bouwmassa's in dezelfde voorgevellijn zijn gesitueerd ontstaat één gesloten bebouwingswand.



Hendrik Veenemanstraat



Boslaan

Infrastructuur

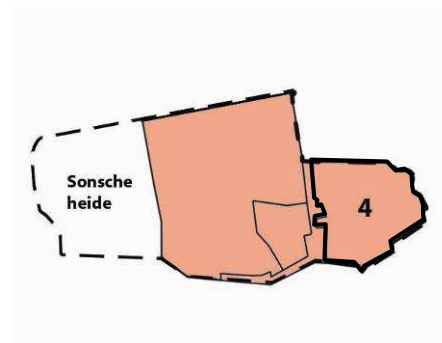
Dit deelgebied bestaat uit de doorgaande verbindingen, Hendrik Veenemanstraat en de Boslaan, met aangrenzende bebouwing. Beide wegen zijn onderdeel van de hoofd-ontsluiting van Son.

Groen en water

Het straatprofiel van de Hendrik Veenemanstraat biedt weinig ruimte voor groenvoorzieningen. Tussen de parkeervakken en de in- en uitritten in komen kleine plantsoenen met bomen voor. De Boslaan wordt daarentegen wel begeleid door grotere bomen. Dit zijn restanten van de Sonsche Heide.

Deelgebied 4: Breeakker

Dit deelgebied ligt ten oosten van de Hendrik Veenemanstraat en ten noorden van de Wilhelminalaan. In het noorden grenst het deelgebied aan de Sonse Bergen. De wijk Breeakker is in twee delen gebouwd. Het gebied ten zuiden van de Nachtegaallaan is grotendeels gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw, terwijl het gebied ten noorden van deze lijn van recentere datum is.



Bebouwing

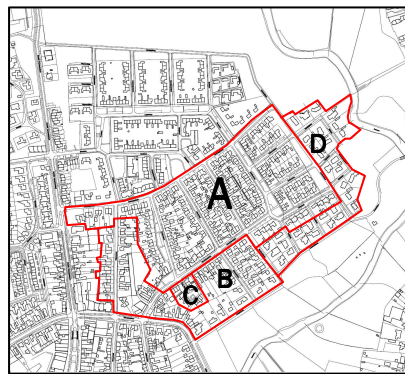
Nabij het centrum (het zuidwesten van het plangebied) is de wijk het dichtst bebouwd. Daardoor heeft dit deel van de wijk Breeakker de minst groene uitstraling. In het oosten en noorden dringt het groen langs de rand van het plangebied tot ver in de wijk door. Globaal vormen de Nachtegaallaan en Marijkestraat de grens tussen het dichtbebouwde gebied met relatief smalle straten en het gebied met veel groen in de openbare ruimte.

Binnen het plangebied is hoofdzakelijk sprake van projectmatig gerealiseerde bebouwing. Het type woning varieert van aaneengebouwde, halfvrijstaande en/of geschakelde tot vrijstaande woningen.

Gebied ten zuiden van Nachtegaallaan

Projectmatig gerealiseerde bebouwing (A)

De wijk bestaat, ten zuiden van de Nachtegaallaan, vrijwel geheel uit halfvrijstaande bebouwing, met tussen de Margrietstraat en Marijkestraat, en aan de Marijkestraat ook enkele blokken met aaneengebouwde woningen. Aan de Hendrik Veenemanstraat staat nog één vrijstaande woning.



Overzicht deelgebieden

Alhoewel de woningen ten zuiden van de Nachtegaallaan per straatwand in een andere bouwstijl zijn gebouwd, vertonen ze wel dezelfde beeldkenmerken. Ten zuiden van de Lijsterlaan staat bebouwing in twee bouwlagen met een kap, geschakeld door garages die iets voor de voorgevel uitsteken. Hetzelfde type komt aansluitend op de Lijsterlaan aan de Breekkerstraat voor.

Individuele woningbouw (B)

De straten waar naast projectmatige woningbouw, individuele woningen staan, bevinden zich nabij het centrum van Son (in het zuidwesten van de wijk) aan de Willemstraat, één bouwmassa aan de Breekkerstraat en in het gebied ten zuidoosten van de Breekkerstraat.



Lijsterlaan



Beatrixstraat



Oranjestraat

Inbreiding jaren 80 van de vorige eeuw (C)

Het binnengebied tussen de Wilhelminalaan, Oranjestraat, Breekkerstraat en Nassaustraat is eind jaren 80 van de vorige eeuw ingevuld met seniorenwoningen (Burgemeester Steinweghof) en een blok gestapelde woningen aan de Breekkerstraat. De seniorenwoningen zijn gerealiseerd in één bouwlaag met een kap. De bouwmassa van de gestapelde woningen bestaat uit twee bouwlagen met een kap en past daarmee goed binnen de bebouwingstypologie aan deze straat. Ook de breedte van de bouwmassa is afgestemd op de situatie ter plaatse. Er is sprake van een goede overgang tussen de bouwmassa's (aaneengebouwde seniorenwoningen) aan het Burgemeester Steinweghof en de bebouwing aan de Breekkerstraat.



Inbreiding Burg. Steenweghof



Karekietlaan

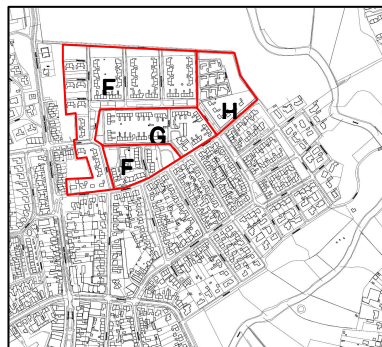
Boswonen (D)

Ten zuiden van de Lijsterlaan en tussen de Koekoeklaan en de plangrens staan vrijstaande woningen op ruime bosachtige percelen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een plat of flauw hellend dakvlak.

De woningen zijn van oorsprong met dezelfde plattegrond gebouwd. In de loop der jaren zijn de woningen op verschillende manieren aangepast en uitgebreid. Daarbij is de hoogte van één bouwlaag nooit overschreden. Slechts in enkele gevallen is de voorgevel van de woning aangepast of heeft nieuwbouw plaatsgevonden. Hierdoor is de beoogde uitstraling op de openbare ruimte nog steeds gelijk aan de situatie ten tijde van de oprichting van dit deel van de wijk.

Gebied ten noorden van de Nachtegaallaan

De wijk Breeakker is ten noorden van de Nachtegaallaan volledig projectmatig gerealiseerd. Slechts het gebouw van de tandartsenpraktijk vormt hierop een uitzondering. Centraal in de wijk nabij de tandartsenpraktijk is eind van de jaren 80 van de vorige eeuw een cluster seniorenwoningen opgericht (F).



Overzicht deelgebieden



Bebouwing aan de Hoplaan



Lupinelaan

Binnen de ring Hoplaan-Hulstlaan, Lupinelaan en Varenlaan (G), en aan de noordzijde van de Lupinelaan staan uitsluitend aaneengebouwde woningen. De twee vrijstaande woningen aan de Meldelaan die uitkijken op het groene plein aan de Nachtegaallaan vormen hierop een uitzondering. In het binnengebied achter deze vrijstaande woningen is gelijktijdig met deze twee woningen een strook garageboxen gerealiseerd.

Het resterende deel van de wijk (E) bestaat, voor zover gelegen ten westen van de Buntlaan-Varenlaan, overwegend uit halfvrijstaande woningen. Aan de Nachtegaallaan (ten westen van de Hoplaan) staan vier vrijstaande woningen.

In de uiterste noordoosthoek (H) van het plangebied, aan de Buntlaan, staan ondiepe vrijstaande woningen met aan weerszijden aangebouwde bijgebouwen in één bouwlaag. De voorgevel van deze bijgebouwen ligt nagenoeg in het verlengde van de voorgevel.



Buntlaan



Seniorenwoningen Ganzebloemlaan

Infrastructuur

De Willemstraat, Nachtegaallaan, Marijkestraat en de Breeakkerstraat liggen als een lus door de wijk. Deze lus takt op twee plaatsen aan op de wijkontsluitingsweg, Wilhelminalaan. In het westen is een aansluiting op de Hendrik Veenemanstraat aanwezig. De verschillende woonstraten sluiten aan op de interne lus. Een tweede lus, die wordt gevormd door de Hulstlaan, de Lupinelaan en de Varenlaan, ontsluit het woongebied ten noorden van de Nachtegaallaan. Deze lus takt op twee plaatsen aan op de wijkontsluitingsweg, Wilhelminalaan.

De woonstraten hebben een informeel karakter. In de wegprofielen is regelmatig ruimte voor langspaarkeerplaatsen. De (half)vrijstaande woningen beschikken daarnaast vaak over een parkeerplaats op eigen terrein. Aan de Lupinelaan zijn daarnaast haakspaarkeerplaatsen aanwezig.



Hoefbladlaan (Sonse Bergen)

Dommeldal

Groen en water

Het plangebied bevindt zich in een zeer groene omgeving. Ten oosten van het deelgebied bevindt zich het Dommeldal en in het noorden grenst het gebied aan de Sonse Bergen. De groenstructuur komt met name in het noorden en oosten ook voor een deel de wijk in. Hier is dan ook sprake van wonen in een bosrijke omgeving. De invloed van de Sonse Bergen is zowel in de openbare ruimte als op de individuele percelen merkbaar.

De grens met het Dommeldal wordt gevormd door de Oranjestraat. Langs de Oranjestraat staan grote bomen aan de zijde van het dal. De aangrenzende woningen hebben diepe groene voortuinen. Hierdoor is de overgang tussen het bebouwd gebied en het Dommeldal vrij zacht.

In de wegprofielen zijn minimaal aan één zijde van de weg bomen geplant. De bomen zorgen ondanks het smalle profiel voor een groene uitstraling. Bovendien is bij alle woningen een voortuin aanwezig. Dit draagt ook bij aan het groene karakter.

De groenvoorzieningen in de wijk bevatten wel veel bomen maar zijn over het algemeen vrij open en toegankelijk. De groene ruimten aan de Marijkestraat en de Lupine-laan leveren een belangrijke bijdrage aan het groene karakter van de openbare ruimte.

FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING SON MIDDEN

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

2.4 Functies bebouwd gebied

De bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties in het plangebied komen verspreid over het gebied voor. In de hierna volgende paragrafen is een overzicht gegeven van de verschillende functies, anders dan wonen.

2.4.1 Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Aan de Ruijsdaelstraat bevinden zich twee basisscholen en aan de Nachtegaallaan bevindt zich een tandartsenpraktijk. Aan de Boslaan en de Wilhelminalaan zijn respectievelijk een tandarts- en een huisartsenpraktijk aanwezig. Opvallend is de aanwezigheid van een kapel aan de Beverlaan.

2.4.2 Bedrijven

In het plangebied komen drie bedrijven voor. In de Breeakkerstraat bevindt zich de gemeentewerf en aan de Hendrik Veenemanstraat is een bedrijf gesitueerd op de hoek met de Vijverlaan. De derde bedrijfsfunctie komt voor aan de Europalaan.

2.4.3 Kantoren

Aan de doorgaande route Boslaan-Wilhelminalaan komen meerdere kantoorfuncties voor, variërend van een notariskantoor tot een kapper. Aan de Europalaan staat een pand voor Stichting Zuidzorg. Ook de gemeente Son en Breugel heeft hier een dependance.

2.4.4 Detailhandel

In het plangebied komen twee detailhandelsondernemingen voor aan de Breeakkerstraat. Het betreft een feestwinkel en een dierenwinkel. Grootschalige detailhandel komt niet voor in het plangebied.

2.4.5 Sport

Aan de Europalaan komen twee sportvoorzieningen voor, bestaande uit een sporthal en een tenniscomplex. Ook aan de Dudokstraat zijn enkele tennisvelden gesitueerd.



Van boven naar beneden:

- Basisschool aan de Ruysdaelstraat
- Detailhandel aan de Breekkerstraat
- Sporthal Europalaan

Kapel aan de Beverlaan

2.5 Functies onbebouwd gebied

2.5.1 Verkeersontsluiting auto

De gemeente Son en Breugel ligt ten oosten van de A50. Deze rijksweg is vanuit Son te bereiken via de Bestseweg-Boslaan, die in oostelijke richting over gaat in de Wilhelminalaan. Deze hoofdontsluitingsroute begrenst het plangebied in het zuiden. Haaks op deze route loopt de historische route door Son, de Hendrik Veenemanstraat-Nieuwstraat. De Hendrik Veenemanstraat doorkruist het plangebied en scheidt de wijk 't Harde Ven van de wijk Breekker. Ten noorden van het plangebied loopt de Gentiaanlaan-Planetenlaan. De Planetenlaan leidt in oostelijke richting naar Breugel en de Gentiaanlaan takt aan op de Bestseweg.

De wijken in het plangebied staan via de wijkontsluitingswegen in verbinding met de Hendrik Veenemanlaan of de oost-westgerichte Bestseweg-Boslaan-Wilhelminalaan. De belangrijkste wijkontsluitingswegen in het gebied zijn de Europalaan, Dr. Berlagestraat, Nachtegaallaan, Marijkestraat, Breekkerstraat en de Willemstraat.

2.5.2 Langzaam verkeer, fiets en wandelroutes

De hoofdonthutingswegen in het plangebied zijn voorzien van fietssuggestiestroken. Losliggende fietspaden komen niet voor. De Sonsche Heide is uitsluitend toegankelijk voor langzaam verkeer. Op verschillende plaatsen kan het bos worden betreden vanuit de wijken. Het bos wordt doorkruist door verschillende wandelpaden. In het noorden van het plangebied is een langzaamverkeersverbinding aanwezig naar De Gentiaan en in het oosten is via een langzaamverkeerspad het Dommeldal te bereiken. Ook rondom het centraal gelegen Vijverpark komen wandelpaden voor.

In het merendeel van de wegprofielen is een trottoir opgenomen.

2.5.3 Parkeren

De (half)vrijstaande woningen in het plangebied beschikken hoofdzakelijk over een parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast is in het wegprofiel veelal ruimte voor langsparkeren in parkeervakken of op de rijbaan. Ten zuiden van het plangebied is een groot parkeerplein (17 Septemberplein) ten behoeve van het centrum aanwezig. In het plangebied komen aan de Dr. Berlagelaan verschillende parkeerzones voor die worden afgewisseld door groenzones. Grote parkeervoorzieningen komen niet voor.

2.5.4 Openbaar Vervoer

Aan de rand van het plangebied komt een halteplaats voor aan de Planetenlaan, nabij de ovatonde. Vanuit deze halte rijden verschillende bussen naar Eindhoven, Oss, Nuenen en Best.

2.5.5 Openbaar groen

Mede door de ligging nabij de Sonse Bergen en de Sonsche Heide komt in het plangebied veel openbaar groen voor. Dit groene karakter dringt door tot ver in de wijken, wat terug te zien is in de openbare ruimte.

Tussen de Dudokstraat, de Europalaan en de Rembrandtstraat is een waterpartij gesitueerd, met daaromheen een parkachtige zone. Deze zone is vrij toegankelijk. Verspreid over de kern is tevens groen opgenomen in de straatprofielen.

2.5.6 Speelvoorzieningen

In het plangebied komen slechts incidenteel speelvoorzieningen voor. In het verlengde van de Dr. Berlagelaan is een speelvoorziening gesitueerd en ook in Breeakker is incidenteel een speelvoorziening aanwezig. Deze zijn vaak kleinschalig, bestaande uit enkele toestellen.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte

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

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

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

3.1.1 Nationale stedelijke netwerken

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

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

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

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

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

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid wordt op termijn opgenomen in een overkoepelende Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), waarvan op dit moment een ontwerp in procedure is gebracht. Het beleid zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie wordt voor een groot deel overgenomen in de nieuwe SVRO.

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

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

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

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

3.2.2 Ontwerp Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op dit moment is de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) van kracht. De Interimstructuurvisie wordt op termijn vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Het ontwerp van de SVRO is reeds naar buiten gebracht ten behoeve van de inspraak. Vaststelling van de SVRO is voorzien in het najaar van 2010.

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

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

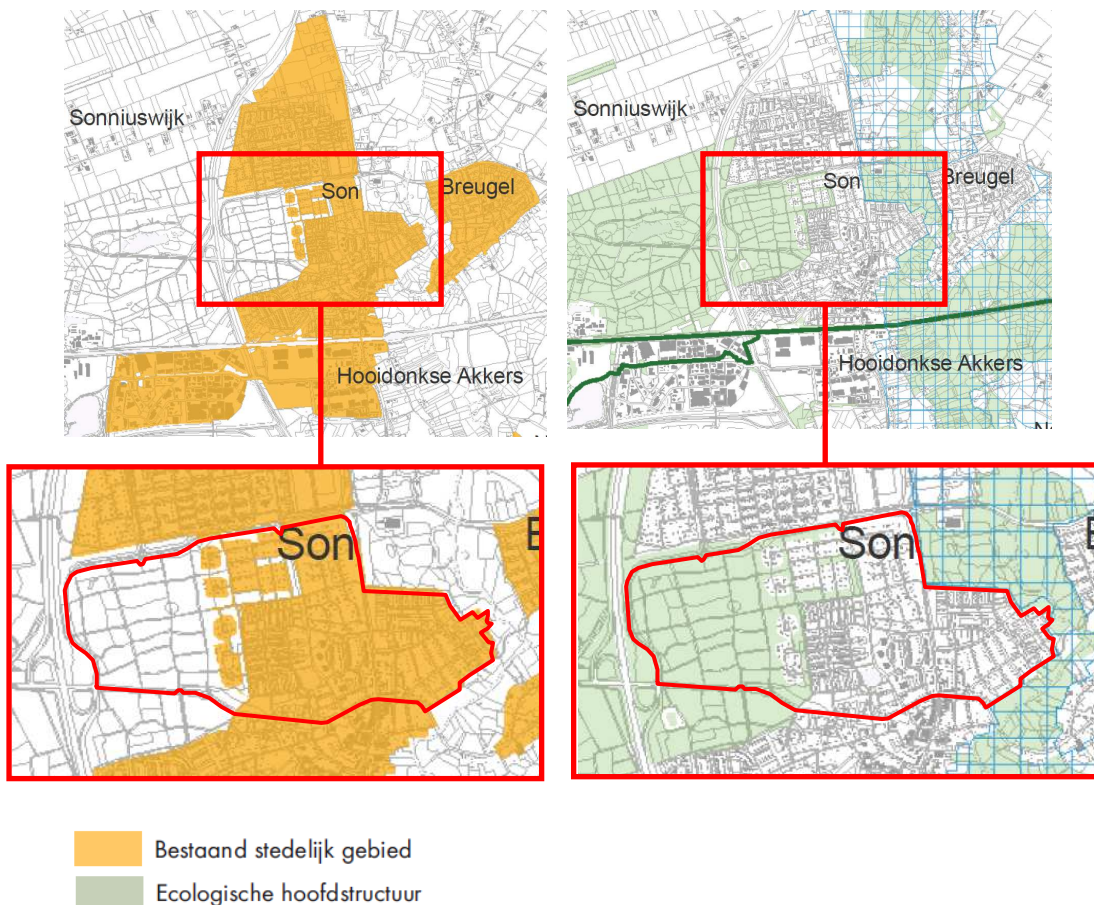
Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen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

3.2.3 Verordening Ruimte

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

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

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



Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 1: bestaand stedelijk gebied en ecologische hoofdstructuur

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte grotendeels aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied', met uitzondering van het groengebied 'Sonsche Heide' in het westen van het plangebied. Dit groengebied is aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur'

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

3.2.4 Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

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

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

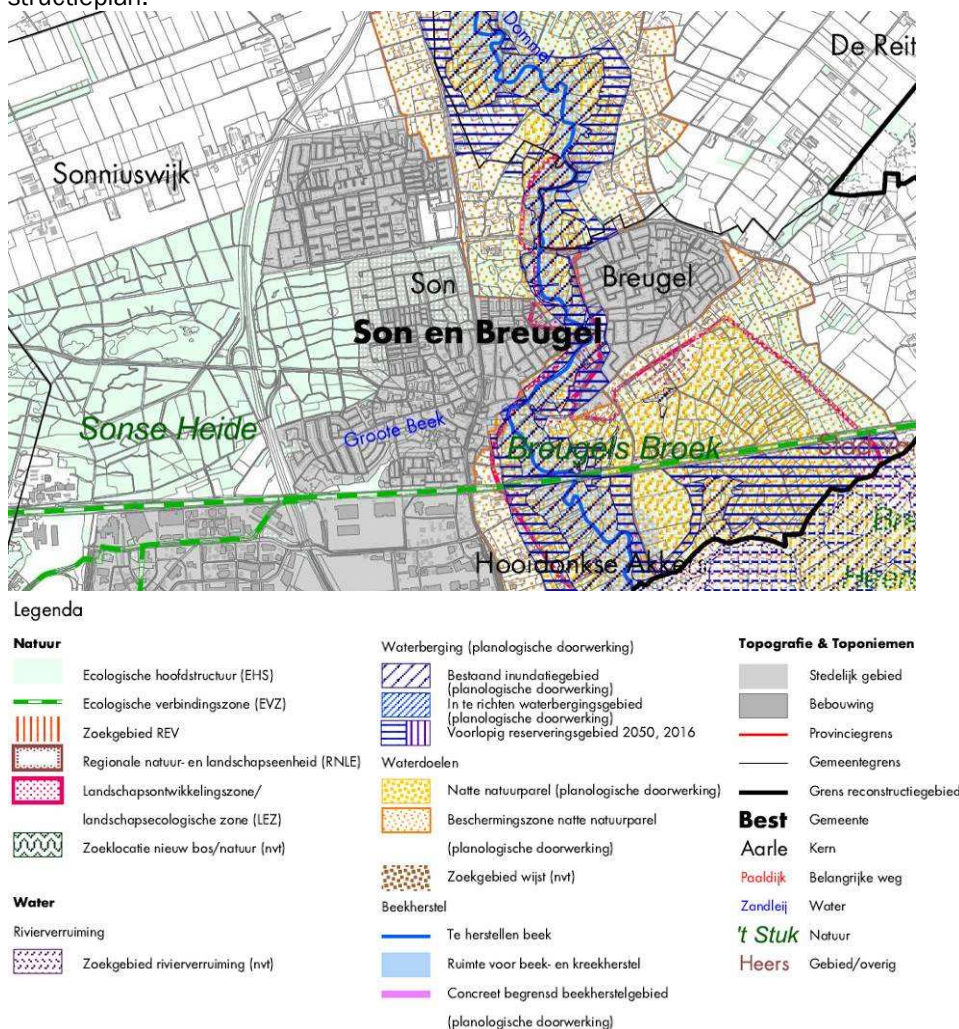
	Bestaande woningvoorraad			Groei woningvoorraad																	
	Stand per 1-1-2009			2010-2015						2015-2020						Totaal 2010-2020					
	Sociaal ¹	Vrij ¹	Totaal ²	Sociaal	Vrij		Totaal	Sociaal	Vrij		Totaal	Sociaal	Vrij		Totaal						
Best	24%	76%	11.618	392	31%	873	69%	1.265	247	18%	1.124	82%	1.371	639	24%	1.997	76%	2.636			
Eindhoven	53%	47%	95.268	362	13%	2.423	87%	2.785	100	10%	900	90%	1.000	462	12%	3.323	88%	3.785			
Geldrop-Mierlo	36%	64%	16.491	210	28%	540	72%	750	150	25%	450	75%	600	360	27%	990	73%	1.350			
Helmond	50%	50%	37.694	394	17%	1.926	83%	2.320	326	15%	1.847	85%	2.173	720	16%	3.773	84%	4.493			
Huizen c.a.	16%	84%	9.155	244	39%	381	61%	625	200	23%	671	77%	871	444	30%	1.052	70%	1.496			
Son en Breugel	22%	78%	6.317	238	34%	462	66%	700	90	15%	510	85%	600	328	25%	972	75%	1.300			
Valkenswaard	35%	65%	13.683	112	28%	288	72%	400	116	28%	299	72%	415	228	28%	587	72%	815			
Veldhoven	27%	73%	17.955	381	28%	979	72%	1.360	214	25%	643	75%	857	595	27%	1.622	73%	2.217			
Waalre	21%	79%	7.102	139	33%	281	67%	420	78	19%	335	81%	413	217	26%	616	74%	833			
Stedelijk gebied	44%	56%	215.283	2.472	23%	8.153	77%	10.625	1.522	18%	6.778	82%	8.300	3.994	21%	14.931	79%	18.925 ³			
Bergeijk	19%	81%	7.015	108	40%	162	60%	270	76	40%	114	60%	190	184	40%	276	60%	460			
Bladel	22%	78%	7.597	100	40%	150	60%	250	92	40%	138	60%	230	192	40%	288	60%	480			
Eersel	21%	79%	7.060	174	40%	261	60%	435	80	40%	120	60%	200	254	40%	381	60%	635			
Oirschot	22%	78%	6.568	132	40%	198	60%	330	122	40%	183	60%	305	254	40%	381	60%	635			
Reusel-De Mierden	16%	84%	4.692	136	40%	204	60%	340	44	40%	66	60%	110	180	40%	270	60%	450			
De Kempen	21%	79%	32.932	650	40%	975	60%	1.625	414	40%	621	60%	1.035	1.064	40%	1.596	60%	2.660			
Asten	25%	75%	6.479	98	37%	167	63%	265	111	37%	189	63%	300	209	37%	356	63%	565			
Cranendonck	25%	75%	8.291	87	30%	203	70%	290	51	30%	119	70%	170	138	30%	322	70%	460			
Deurne	34%	66%	12.425	221	35%	410	65%	630	114	35%	211	65%	325	334	35%	621	65%	955			
Gemert-Bakel	31%	69%	10.887	214	40%	321	60%	535	158	40%	237	60%	395	372	40%	558	60%	930			
Heeze-Leende	22%	78%	6.072	53	28%	137	72%	190	26	35%	49	65%	75	79	30%	186	70%	265			
Laarbeek	32%	68%	8.461	151	35%	280	65%	430	61	35%	114	65%	175	212	35%	393	65%	605			
Someren	27%	73%	6.927	210	35%	390	65%	600	98	35%	182	65%	280	308	35%	572	65%	880			
De Peel	29%	72%	59.542	1.033	35%	1.907	65%	2.940	619	36%	1.101	64%	1.720	1.653	35%	3.008	65%	4.660			
SRE	38%	62%	307.757	4.155	30%	11.035	70%	15.190	2.555	27%	8.500	73%	11.055	6.710	29%	19.535	71%	26.245			

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

3.2.5 Reconstructieplan Meierij

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

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



Uitsnede Reconstructieplan Meierij: omgevingskwaliteit

In het reconstructieplan heeft het plangebied meerdere aanduidingen. Het overgrote deel van het plangebied is stedelijk gebied, maar ook een groot deel van het plangebied behoort tot de ecologische hoofdstructuur. Ten oosten van het plangebied, aan het Dommeldal, ligt de beschermingszone natte natuurparel. In het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur is het beleid gericht op het behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en zal dus de bestaande landschappelijk kwaliteiten niet aantasten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Son en Breugel

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

Sociale samenhang en voorzieningen

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

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

Economie

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

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

Natuur

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

Verkeer

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

De uitleglocatie Sonniuspark is als volgende woningbouwlocatie in ontwikkeling genomen.

3.3.2 Groenbeleidsplan 2004

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

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

3.3.3 Milieubeleidsplan

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

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

3.3.4 Nota inbreidingslocaties Son en Breugel

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

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

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

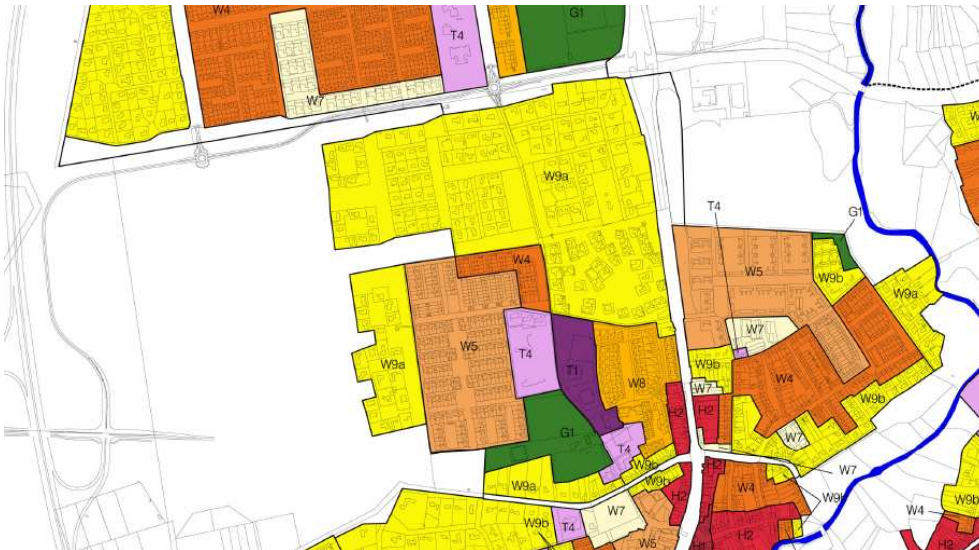
In totaal zijn er binnen Son en Breugel 28 locaties die voor inbreiding in aanmerking komen.

3.3.5 Welstandsnota

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

In het voorliggende bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de kern. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen voor de verschillende deelgebieden die in Son en Breugel voorkomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormen hierbij het uitgangspunt.

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



Uitsnede uit de bebouwingstype kaart van de welstandsnota (deeluitwerking Son en Breugel)

In het plangebied komen de volgende bebouwingstypen voor.

- H2: Historisch bebouwingslint.
- W4: Traditionele strokenbebouwing.
- W5: Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing.
- W7: Thematische inbreiding.
- W8: Thematische uitbreiding.
- W9a: Individuele woonbebouwing, wonen in het bos.
- W9b: Individuele woonbebouwing, wonen in samenhang.
- G1: Park, groengebied of sportcomplex.
- G4: Natuurgebied.
- T1: Gestapelde (woon)bebouwing.
- T4: Op zichzelf staande bebouwing.

De uitsnede toont een beeld van het bebouwd gedeelte van het plangebied. De Son-sche Heide staat op de deelkaart van het buitengebied. Het gebied valt onder het bebouwingstype 'Natuurgebieden'.

3.3.6 Verkeerscirculatieplan

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

De hoofddoelstelling van dit VCP luidt: Het verkeer in de gemeente zo veilig, efficiënt en milieuvriendelijk mogelijk afwikkelen op de daartoe bestemde infrastructuur.

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

Bereikbaarheid:	De bereikbaarheid van het centrum dient verbeterd te worden voor alle vervoerswijzen. De bereikbaarheid per auto heeft ten aanzien van de andere vervoerswijzen minder prioriteit. Er dient voorzien te worden in voldoende centrale parkeermogelijkheden, die 'winkelen' in het centrum aantrekkelijk maken.
Veiligheid:	Een verbetering van de verkeersveiligheid conform het rijksbeleid. Dit betekent een reductie van het aantal verkeersslachtoffers van 25% tussen 1986 en 2000.
Leefbaarheid:	Het aantal gehinderden zoveel mogelijk beperken. Daartoe dient voor een zo groot mogelijk aantal woningen de wettelijke grens voor geluidhinder en voor luchtkwaliteit niet te worden overschreden.
Mobiliteit:	Verplaatsingen binnen de gemeente dienen zoveel mogelijk per fiets of te voet te geschieden. Voor interlokale verplaatsingen dient het openbaar vervoer te worden gestimuleerd.

3.3.7 Duurzaam Veilig Son en Breugel

Door de aanleg van de nieuwe A50 als autosnelweg aan de westzijde van Son, heeft de huidige traverse zijn doorgaande verkeersfunctie verloren. In 1996 is reeds het verkeerscirculatieplan (VCP) opgesteld, waarin de vraag – hoe in de toekomst met de nieuwe verkeerstructuur om te gaan – gedeeltelijk is beantwoord. Deze notitie geeft in het verlengde van het VCP invulling aan het begrip duurzaam veilig.

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

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

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

De volgende wegen hebben een verkeersfunctie gekregen:

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

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

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

3.3.8 Beleid inzake overkapping (carports) 2003

Op 4 november 2003 heeft het college besloten in te stemmen met het beleid inzake overkappingen (carports). Het beleid is opgesteld omdat een carport voor of naast de woning in veel gevallen niet vergunningsvrij is.

Het beleid zet in op rechtsgelijkheid en stelt dat het in bepaalde gevallen is toegestaan een dubbele carport te realiseren. Deze regeling is vertaald in het onderhavige bestemmingsplan door het opnemen van een bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning.

4 Planuitgangspunten

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

4.1 Planuitgangspunten volgend uit de ruimtelijke en functionele visie

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

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het onderscheid tussen de variatie in bebouwing in de wijkdelen.

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

Behoud van de verschillende aanwezige functies.

De bestaande functies, anders dan wonen, zijn in het plan positief bestemd. De wijze waarop dit geregeld is kan per vestiging verschillen. Afhankelijk van de feitelijke en vigerende situatie is gekozen voor een specifieke bestemming of een specifieke aanduidingen binnen een bestemming. Uitgangspunt hierbij is dat de functies niet worden beperkt. Aan de Hendrik Veenemanstraat is, conform het vigerende bestemmingsplan, menging van functies toegestaan. De Hendrik Veenemanstraat vormt het aanloopgebied naar het centrum.

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

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

In het plangebied is in overwegende mate de woonfunctie aanwezig. Deze functie is opgesplitst in de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen – Boswonen'.

In deze bestemmingen zijn de woonwijken met een nagenoeg uitsluitende woonfunctie opgenomen. Binnen deze bestemmingen zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte functie toegestaan. Binnen de woonbestemming zijn geen kapsalons toegestaan.

Zoveel mogelijk behouden vigerende rechten

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

Binnen de bestemming 'Wonen - Boswonen' is uitsluitend bebouwing toegestaan met een plat dak. Omdat enkele woningen in de vigerende regeling de mogelijkheid hebben voor een kap is dit in voorliggend plan positief bestemd door middel van een aanduiding.

Ook voor de woongebieden aan weerszijden van de Dr. Berlagelaan en ten zuiden van de Rembrandtlaan is een specifieke bestemmingsplanregeling opgenomen, conform vigerende situatie. In afwijking van de standaard bouwvlakken en typologieaanduidingen zijn de bouwvlakken en typologieaanduidingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze specifieke regeling komt voort uit een bestaande hoogte van bijgebouwen die niet past binnen de algemene bijgebouwenregeling, zoals is opgenomen in voorliggend plan.

Bungalows

In het plangebied komen op meerdere plekken bungalows voor op ruime percelen. Dit vraagt om een specifieke bouwregeling die meer vrijheden biedt dan de 'standaard' bouwregeling zoals opgenomen in de woonbestemming. Derhalve zijn drie specifieke bouwaanduidingen opgenomen die qua regeling onderling verschillen in maximaal toegestane inhoud en minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, afhankelijk van het karakter van het desbetreffende gebied. Op deze manier wordt recht gedaan aan de vigerende bouwmogelijkheden en blijft het afwisselende karakter van deze gebieden behouden.

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

De bestaande groenelementen zijn positief en beschermd bestemd. Groenstructuren zijn in dit bestemmingsplan ondergebracht in de bestemmingen 'Bos', 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen - Boswonen'. In dit bestemmingsplan zijn woningen aanwezig in een bosrijke omgeving. Hiervoor is de bestemming 'Wonen - Boswonen' opgenomen.

Voor deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen. Met dit omgevingsvergunningstelsel wordt gestreefd naar het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

Beeldbepalende groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Kleinschalige groenvoorzieningen, veelal deeluitmakend van wegprofielen, zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Binnen de verkeersbestemming is behoud en versterking van de groenstructuur mogelijk.

Voor de monumentale bomenrijen in plangebied zal een bescherming in dit bestemmingsplan worden opgenomen, waardoor het behoud hiervan wordt gewaarborgd.

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

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

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

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

Behoud van de functie van groenplekken als speelplek.

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

4.2 Planuitgangspunten volgens het beleid

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

Bebouwing

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

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen.

Het 'Beleid inzake overkappingen (carports) 2003' is tevens in voorliggend bestemmingsplan doorvertaald. In de bestemmingsregels is opgenomen dat onder een aantal voorwaarden een dubbele carport opgericht mag worden op een afstand van niet minder dan 1 m tot de voorgevel. Eén van de voorwaarden is dat een dubbele carport vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar dient te zijn.

Conform het 'Beleid inzake overkappingen (carports) 2003' is dit het geval als de woning in één van de volgende woongebieden van de kaart uitwerking bebouwingstypen van de Welstandsnota liggen:

- W4 Traditionele woonwijk.
- W5 het Nieuwe Bouwen.
- W6 Forumbeweging.
- W7 Thematische inbreiding.
- W8 Thematische uitbreiding.

In Son Midden komen de bebouwingstypen W4, W5, W7 en W8 voor (zie afbeelding paragraaf 3.3.5)

Natuur

Voor het westelijk deel van het plangebied is het provinciaal beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm van toepassing. Het gemeentelijk beleid richt zich ook op het behoud van het landschappelijke en natuurlijke karakter. Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor de aanwezige natuur binnen het plangebied wordt behouden en waar nodig kan worden versterkt.

5 (Milieu)planologische aspecten

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

5.1 Milieu

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

5.2 Water

5.2.1 Waterschapsbeleid

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

5.2.2 Waterbeheerplan III

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

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

Droge voeten

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

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

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

Schoon water

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

Schone waterbodems

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

Mooi water

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

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

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

5.2.3 Kadernota Stedelijk Water

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

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende principes:

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

5.2.4 Waterneutraal ontwikkelen

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

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

Concreet betekent dit dat:

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

Natte natuurparels

Ten oosten van het plangebied ligt de natte natuurparel van het Dommeldal. Natte natuurparels zijn hydrologische gevoelige gebieden die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigen. De begrenzing van de natte natuurparels bestaat uit een beschermingszone van 500 m rond de natte natuurparel, binnen deze beschermingszone (ook wel attentiezone genoemd) moeten alle ontwikkelingen die de (geo)hydrologische situatie aan de rand van de natte natuurparel verslechteren, worden gecompenseerd.

Situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een woonwijk in het groen die in het westen grenst aan de A50. De Sonsche Heide valt binnen de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan en scheidt de woonwijk 't Harde Ven van de A50.

Mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen liggen in het bebouwde gebied. De ontwikkelingen dienen plaats te vinden conform het beleid van het waterschap. Zo dient gestreefd te worden naar het afkoppelen van hemelwater.

5.3 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen daarom aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn en op welke wijze zij daar mee wil omgaan. Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel een archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' (Gemeente Son en Breugel, 2009). Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel met de vaststelling van dit rapport het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd.

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

6 Financiële haalbaarheid

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

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

7 Het bestemmingsplan

7.1 Het juridische plan

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

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het actualiseringstraject voor alle bestemmingplannen in de gemeente Son en Breugel. Doel is dat de planregels voor wat betreft systematiek en inhoud voor alle plannen zoveel mogelijk identiek zijn. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en de planregels. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt om wijkspecifieke elementen te waarborgen. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De hiervoor genoemde wetgeving en de SVBP 2008 zijn doorvertaald naar het 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen Son en Breugel (februari 2008)'. Dit handboek heeft tot doel standaarden en afspraken vast te leggen ten aanzien van het opstellen van bestemmingsplannen in analoge (papieren) en digitale vorm. Deze gelden als werkafspraken voor de gemeente intern of voor externe opdrachtnemers.

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

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

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

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

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

7.2 Opzet van de planregels

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

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Alle bestaande functies zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning of wijziging) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

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

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden. Ook zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is de maximale omvang van een ondergeschikte functie geregeld.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen, er zijn algemene afwijkingen en een afwijking ten behoeve van mantelzorg.
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden en op welke wijze burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.
- Overige regels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven, Vervolgens wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

7.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijf

De tot Bedrijf bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder milieucategorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en/of risicovolle inrichtingen, productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen) met daarbij behorende groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Bos

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

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

Detailhandel

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsdoeleinden uitsluitend op de begane grond, wonen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Gemengd – 1

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bestaande detailhandel, kantoren, bestaande bedrijven en dienstverlening, allen uitsluitend op de begane grond, en wonen. De gronden mogen ook worden gebruikt voor tuinen, erven en verhardingen, terrassen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Gemengd – 2

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven (milieucategorieën 1 en 2), dienstverlening, wonen en publiekverzorgend ambacht en dienstverlening. De gronden mogen ook worden gebruikt voor tuinen, erven, verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Groen

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

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

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

Kantoor

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, met daarbij behorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en tuinen, erven en terreinen.

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

Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, bijgebouwen ter plaatse van de betreffende aanduiding, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, paden en wegen, inritten ten behoeve van ondergronds parkeren, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding voor de scouting is uitsluitend de scouting toegestaan.

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

Natuur

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

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Ten behoeve van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen.

Sport

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvelden, gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen, zoals clubgebouw, kantine, tribunes en kleedkamers, ondergeschikte horeca, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, speelterrein en speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Tuin

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

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

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

In de planregels is een bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning opgenomen voor het oprichten van een dubbele carport.

Tuin - Boswonen

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

Op of in deze gronden mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

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

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

Verkeer

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

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

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

Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, waterwegen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf zoals verhardingen, bruggen, wegen en paden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bestaande bedrijfsactiviteiten, bestaande kantoren, bestaande maatschappelijke voorzieningen, bestaande detailhandel en een bestaande praktijkruimte ter plaatse van de betreffende aanduidingen, tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, onoverdekte zwembaden, groenvoorzieningen, paden en wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Voor bungalows zijn drie afwijkende bebouwingsregelingen opgenomen. Ook is een bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels opgenomen.

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

Wonen – Boswonen

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

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

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

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

Waarde – Archeologie – 3

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

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

In de planregels is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen voor de met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen.

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

Waarde – Archeologie – 4

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

In de planregels is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen voor de met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen.

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

8 Procedures

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sonse Bergen' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd in de periode van 25 februari 2010 tot en met 24 maart 2010.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de reacties van de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en het Waterschap De Dommel ontvangen. Daarnaast zijn in de genoemde periode 9 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

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

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan onder de naam 'Son Midden' in de periode van 1 juli tot en met 11 augustus 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn vier zienswijzen ingediend en ontvangen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan 'Son Midden' voorgelegd aan een aantal organisaties. Naar aanleiding hiervan heeft Waterschap De Dommel een zienswijze ingediend.

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