

Bestemmingsplan

‘Driehoek’

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

‘Driehoek’

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

januari 2011

Vastgesteld:

27 januari 2011

Onherroepelijk:

2 mei 2012

Projectgegevens:

TOE05-SON00117-01c

REG05-SON00117-01c

SVB01-SON00117-01a

TEK05-SON00117-01c

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP900DRIEHOEK-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

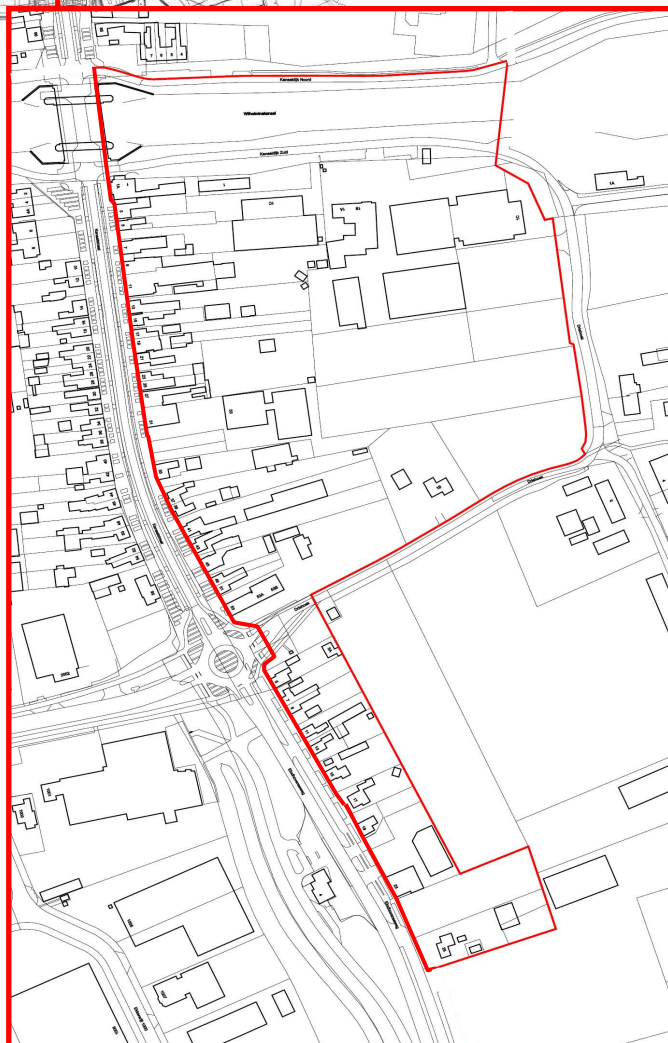
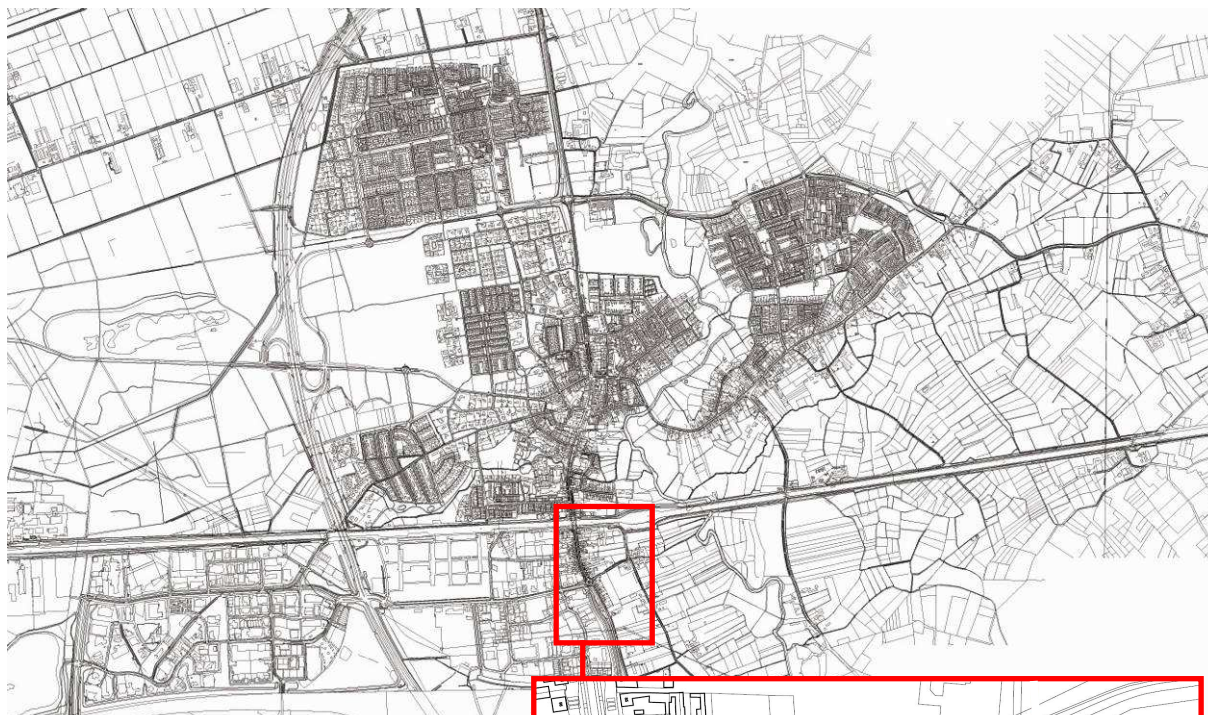
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Ruimtelijke en functionele beschrijving Son en Breugel	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie	3
2.2	Ruimtelijke opbouw Son en Breugel	11
2.3	Beschrijving plangebied 'Driehoek'	13
2.4	Functies bebouwd gebied	16
2.5	Functies onbebouwd gebied	16
3	Beleidskader	19
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	19
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4	Planuitgangspunten	35
4.1	Planuitgangspunten volgend uit de ruimtelijke en functionele visie	35
4.2	Planuitgangspunten volgend uit het beleid	36
5	(Milieu)planologische aspecten	39
5.1	Milieu	39
5.2	Water	42
5.3	Archeologie	45
6	Financiële haalbaarheid	47
7	Het bestemmingsplan	49
7.1	Het juridische plan	49
7.2	Opzet van de planregels	50
7.3	Beschrijving van de bestemmingen	51
8	Procedures	57

Separate bijlagen:

- Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan 'Driehoek'
- Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Driehoek'
- Uitspraak Raad van State inzake Schimmel Tankstation Exploitatie B.V.



Begrenzing plangebied Driehoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

Voor het bestemmingsplangebied 'Driehoek' vigeert een tweetal 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 eenduidige en uniforme wijze vorm gegeven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridische regeling voor het bestemmingsplangebied Driehoek. 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 in het zuiden van de gemeente Son en Breugel. Ten oosten van het plangebied is het Dommeldal gelegen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan bedrijventerrein Ekkersrijt.

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Kanaalstraat/Eindhovenseweg en in het oosten wordt het plangebied begrensd door de Driehoek en de achtergrens van de percelen aan de Eindhovenseweg. Het Wilhelminakanaal en de Kanaaldijk-Noord begrenzen het plangebied in het noorden en de Driehoek en het perceel Eindhovenseweg 25 begrenzen het plangebied in het zuiden.

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied vigeert een tweetal bestemmingsplannen. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van deze bestemmingsplannen.

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring
Kanaalstraat e.o.	29-5-1980	21-7-1981
Kanaalstraat e.o., 1 ^e herziening	31-1-1991	17-5-1991

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de ruimtelijk en functionele structuur van de gemeente Son en Breugel en het plangebied Driehoek 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.

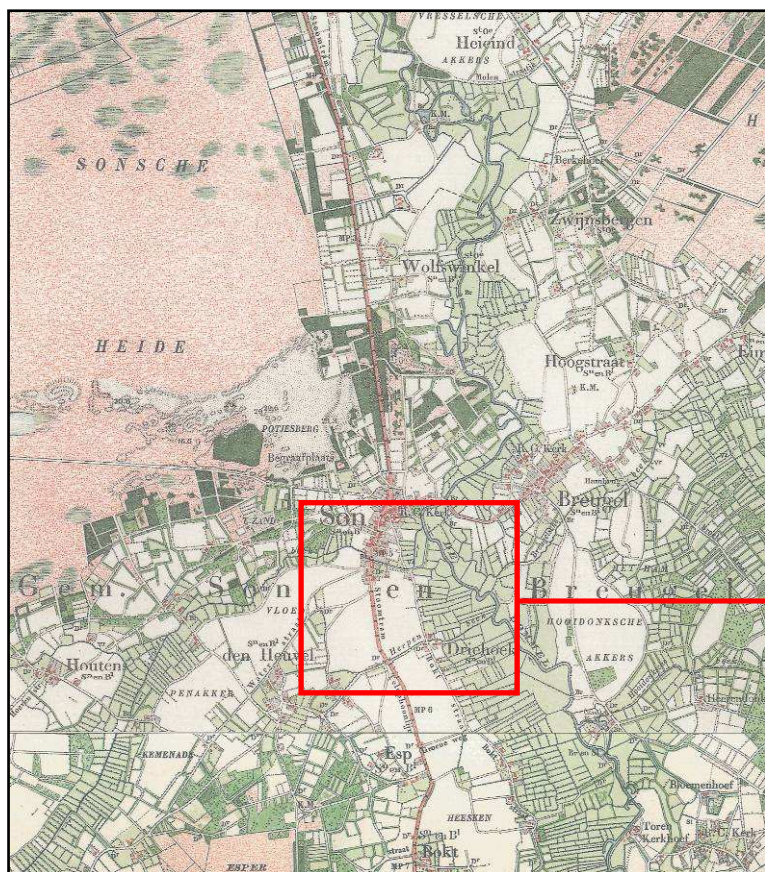
2.1.1 Historische ontwikkeling

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 Grootte Beek. Het kerkdorp Breugel ligt op de rechteroever van de Dommel ten noorden van het punt waar de Breugelse Beek ten zuiden van Son in de Dommel uitmondt.

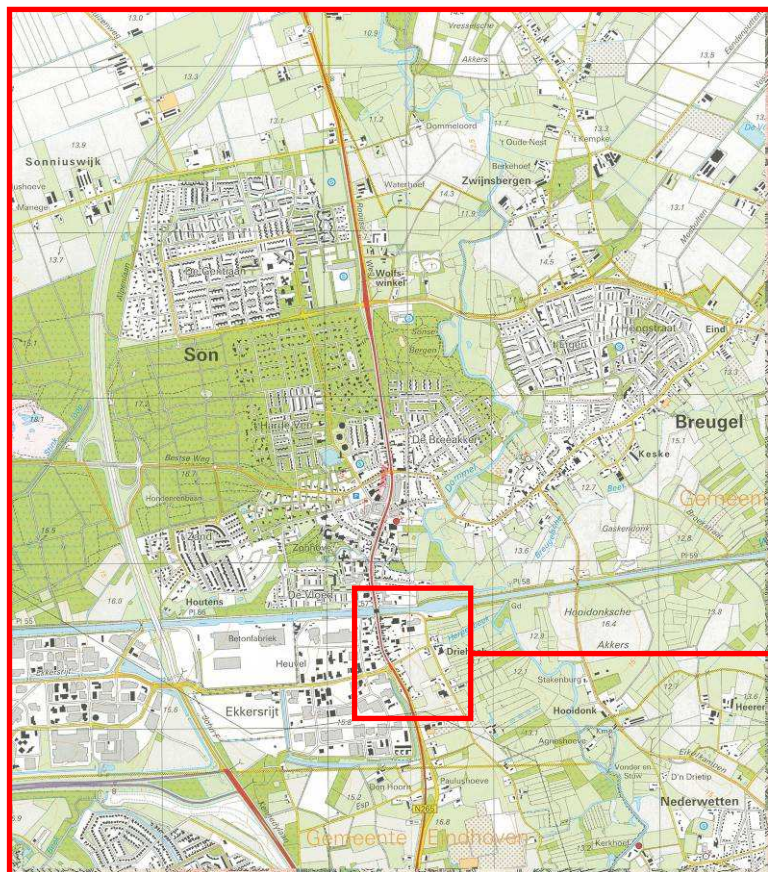
Op grond van archeologische opgravingen, die vanaf het midden van de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn uitgevoerd, kan worden aangenomen dat het grondgebied van Son en Breugel al duizenden jaren werd bewoond, aanvankelijk door rondtrekkende jagers en verzamelaars. In een later stadium gingen deze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

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

Beide dorpen bleven tot in de twintigste eeuw voornamelijk agrarisch. Het aantal inwoners bleef ook lange tijd heel stabiel, tussen 1.000 en 1.500 inwoners voor beide dorpen samen. In de 15e eeuw zijn Son en Breugel bijna even groot. Son telt 141 woningen (destijds haarden genoemd) en Breugel 153 woningen. In de 17e eeuw werden Son en Breugel armlastig als gevolg van oorlogen. Pas na 1800 kwamen ze weer wat op adem en werden Son en Breugel tot één gemeente samengevoegd.



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 sterftecijfer 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 'Driehoek'

Op de historische kaart anno 1905 is te zien dat de doorgaande route van Eindhoven naar Son, de huidige Kanaalstraat/Eindhovenseweg, al bestond. Er was ter plaatse van het plangebied toen nog geen bebouwing aan het lint. Parallel aan dit lint liep aan de oostzijde nog een weg, ter plaatse van de huidige noord-zuid lopende straat de 'Driehoek'. De oost-west lopende straat de 'Driehoek' bestond toentertijd ook al. Op de kruising van deze wegen is op de historische kaart al bebouwing te zien.

De Driehoek ligt grotendeels op een dekzandrug en wordt aan de oostzijde begrensd door een glooiing van de beekdalzijde van de Dommel. De hoger gelegen delen zijn in de loop der tijd door de mens opgehoogd tot hoge enkeerdgronden. De Driehoek heeft zich in de loop der tijd gevormd tot een overgangsgebied van het bedrijventerrein Ekkersrijt naar het Dommeldal. De bebouwing is vanuit Son langs de Eindhovenseweg doorgetrokken.

In het noorden van de Driehoek is de bebouwingsconcentratie van woningen en bedrijvigheid het hoogst, naar het zuiden toe is er meer openheid door de afwisseling van boerderijen met akkers. Ten oosten van de weg Driehoek staat een aantal woningen, bedrijven en een kwekerij in het beekdal van de Dommel.

2.1.2 (Cultuur)historische en archeologische waarden

Archeologiebeleid

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

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

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

Archeologische beleidskaart Son en Breugel, selectiecriteria en planregels

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

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 verstoringdiepte >30cm en opp.>100m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >40cm en opp.>100m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >40cm en opp.>250m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >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
Onthefingen	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	middel hoge archeologische verwachting en nabij voordes en oude wegen	lage verwachting

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 voor ongeveer de helft onderdeel uit van een terrein dat is aangemerkt als 'gebied met lage verwachting' (het noordwestelijk deel). In deze gebieden gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten.

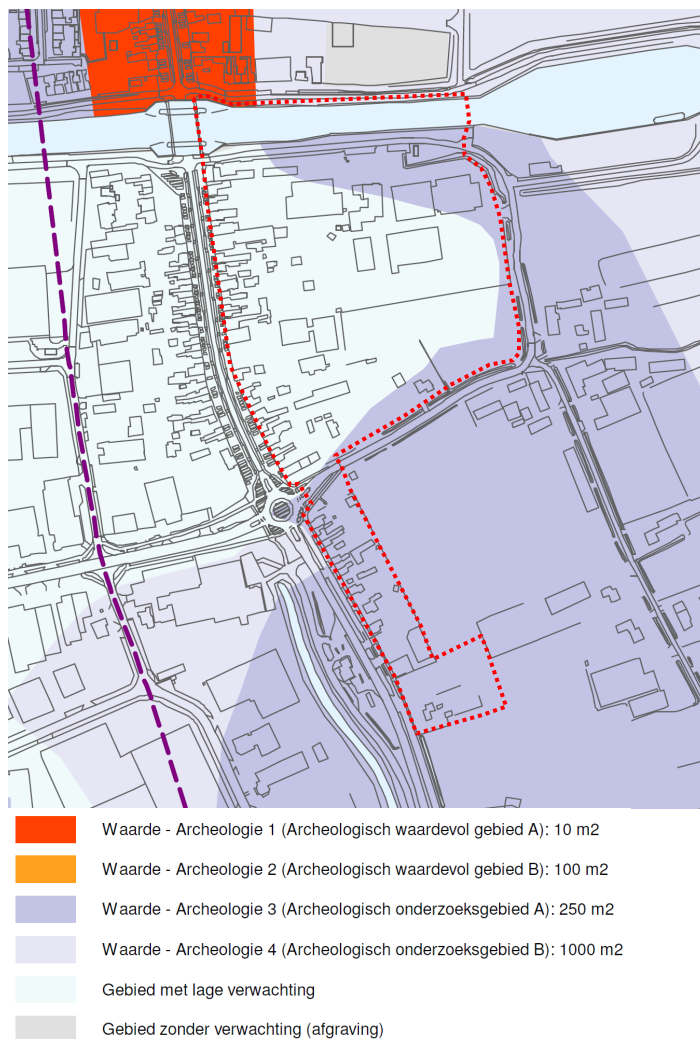
De andere helft van het plangebied (het zuidelijk en oostelijk deel) is aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde – Archeologie 3). De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde – Archeologie 3 is vastgesteld op 250 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt eveneens een onderzoeksplicht.

Ten noorden van het Wilhelminakanaal is het overgrote deel aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied B' (Waarde – Archeologie 4). Een klein deel in het westen is aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde – Archeologie 1).

De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde – Archeologie 1 is vastgesteld op 10 m² met een maximale verstoringsdiepte van 30 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht.

De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde – Archeologie 4 is vastgesteld op 1.000 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt eveneens een onderzoeksplicht.

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.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met aanduiding van het plangebied

Cultuurhistorie gemeente Son en Breugel

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

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

Cultuurhistorie Driehoek

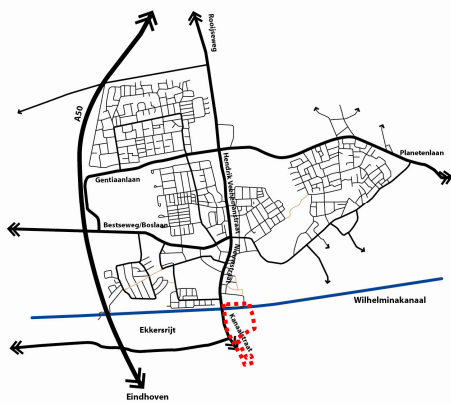
De Kanaalstraat/Eindhovenseweg en de weg de Driehoek zijn historische wegen en zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als geografische lijnen met hoge historische waarden. Het zuidelijk deel van het plangebied, ten zuiden van de weg de Driehoek, is op deze waardenkaart aangeduid als geografisch vlak met een redelijk hoge historische waarde. Het ten oosten van het plangebied gelegen Dommeldal is aangeduid als geografisch vlak met een zeer hoge historische waarde en delen hiervan zijn aangeduid als historisch groen.

Het gebied betreft een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid en steilranden. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Aan de rand van het akkercomplex ligt het buurtschap Bokt. Dit buurtschap kent nog enkele oude (langgevel)boerderijen. Het gebied kent een samenhang met het Dommeldal.

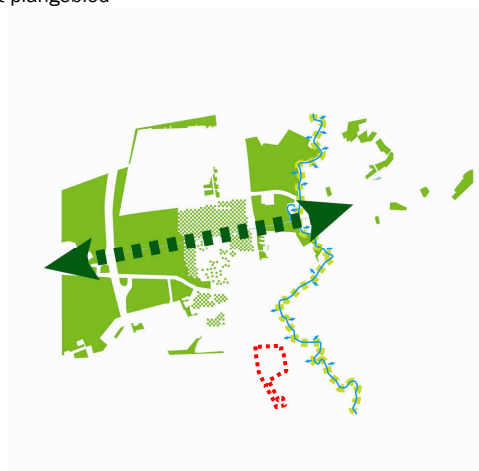
Binnen het plangebied zijn geen panden met cultuurhistorische waarde aanwezig.



Structuurbeeld Son en Breugel met aanduiding van het plangebied



Infrastructuur Son en Breugel met aanduiding van het plangebied



Groenstructuur Son en Breugel met aanduiding van het plangebied

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 Breughelse Beek.

2.3 Beschrijving plangebied 'Driehoek'

Het bestemmingsplangebied 'Driehoek' ligt in het zuiden van de gemeente Son en Breugel. Ten oosten van het plangebied is het Dommeldal gelegen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan bedrijventerrein Ekkersrijt.

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Kanaalstraat/Eindhovenseweg en in het oosten wordt het plangebied begrensd door de Driehoek en de achtergrens van de percelen aan de Eindhovenseweg. Het Wilhelminakanaal en de Kanaaldijk-Noord begrenzen het plangebied in het noorden en de Driehoek en het perceel Eindhovenseweg 25 begrenzen het plangebied in het zuiden.



Luchtfoto van het plangebied

2.3.1 Infrastructuur

Het plangebied ligt aan de Kanaalstraat/Eindhovenseweg, de weg van Son naar Eindhoven. Deze weg was tot de aanleg van de A50 de verbinding tussen Eindhoven en Sint-Oedenrode. Deze weg is gelegen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, maar de meeste percelen zijn rechtstreeks op deze weg ontsloten.

Binnen het plangebied bevinden zich drie wegen; de Driehoek, de Kanaaldijk-Zuid en de Kanaaldijk-Noord. De Kanaaldijk-Zuid en de Driehoek vormen samen een lus en takken aan op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg.



Kanaalstraat



Driehoek

2.3.2 Groen- en waterstructuur

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het Dommeldal. Dit beekdal bestaat uit beemdgronden (oude hooi- en weilanden) en restanten van een kleinschalige perceleling, met lange, smalle percelen, haaks op de beek. Door het grote oppervlak, het extensieve gebruik en de afwisseling van bosjes, singels en poelen heeft het beekdal veel natuurwaarde. De smalle hooilandverkeveling van het beekdal van rond 1900 is, door de elzensingels en smalle moerasbosstroken, nog goed zichtbaar. Vanaf de weg Driehoek zijn enkele uitzichten mogelijk op het dal. De Driehoek vormt een logische begrenzing van het Dommeldal. Het fungeert als overgangszone tussen het bedrijventerein (verstedelijking) en het beekdal (natuur). Vanaf de Eindhovenseweg heeft men, tussen de bebouwing door, zicht op het beekdal.

De Kanaalstraat/Eindhovenseweg wordt begeleid door kleine bomen en plantenvakken. Aan de Driehoek, achter de percelen aan de Kanaalstraat/Eindhovenseweg is grasland te vinden. De bedrijven aan de Kanaaldijk-Zuid worden afgeschermd door een hoge haag.

Langs de Driehoek loopt een slootje. In het noorden van het plangebied is het Wilhelminakanaal gelegen. De brug over het Wilhelminakanaal ter plaatse van de Kanaalstraat is één van de weinige mogelijkheden om dit kanaal over te steken.



Wilhelminakanaal



Groen aan de Driehoek

2.3.3 Bebouwingsstructuur

De Kanaalstraat/Eindhovenseweg bestaat uit lintbebouwing, voornamelijk met de functie wonen. Het karakter van de bebouwing is zeer divers, mede door de bouw in verschillende tijdspannen. De bebouwing aan de Kanaalstraat beschikt over diepe percelen. Vaak is op het achterste gedeelte van de percelen een bedrijf of detailhandel gevestigd. De bebouwing aan de Eindhovenseweg beschikt over minder diepe percelen en zodoende is hier geen sprake van bedrijven aan de achterzijde.

Aan de Driehoek is historische bebouwing gelegen, maar deze valt buiten het plangebied. Aan de Kanaaldijk-Noord zijn grootschalige bedrijven gevestigd, waardoor sprake is van een andere sfeer.



Woningen aan de Kanaalstraat



Woning aan de Eindhovenseweg



Lpg-tankstation Schimmel aan de Eindhovenseweg



Bedrijf aan de Kanaaldijk-Zuid

FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING DRIEHOEK

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

2.4 Functies bebouwd gebied

De bebouwing direct aan het lint de Kanaalstraat/Eindhovenseweg heeft overwegend de woonfunctie. De niet-woonfuncties liggen voornamelijk op de percelen achter deze lintbebouwing en aan de Kanaaldijk-Zuid. In de hierna volgende paragrafen is een overzicht gegeven van de verschillende functies binnen het plangebied, anders dan wonen.

2.4.1 Bedrijven

De bedrijven op de percelen achter de lintbebouwing van de Kanaalstraat/Eindhovenseweg betreffen een garagebedrijf, een autobedrijf en opslag- en handelsbedrijf in volumineuze goederen.

Aan de Kanaaldijk-Zuid liggen meer grootschalige bedrijven. Hier is onder meer een bouwbedrijf en een banketfabriek gevestigd. In het zuiden van het plangebied, aan de Eindhovenseweg, bevindt zich een lpg-tankstation met carwash en werkplaats.

2.4.2 Kantoren

In het plangebied komen geen kantoren voor.

2.4.3 Detailhandel

Aan de Kanaalstraat is een fietsenwinkel gevestigd. Tevens is aan de Kanaalstraat een detailhandelpand gelegen waarin voorheen een tapijthandel gehuisvest was.

2.4.4 Horeca

In het plangebied is één horecagelegenheid gevestigd op de hoek van de Kanaalstraat/Kanaaldijk-Zuid. Het betreft een restaurant.

2.5 Functies onbebouwd gebied

2.5.1 Verkeersontsluiting auto

Het plangebied wordt grotendeels ontsloten op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg, de weg van Son naar Eindhoven. De Driehoek en de Kanaaldijk-Zuid vormen samen een lus en takken binnen het plangebied aan op de Kanaalstraat/Eindhovenseweg. Deze laatste twee wegen dienen voornamelijk voor bestemmingsverkeer. In het noorden van het plangebied ligt de Kanaaldijk-Noord; deze weg heeft geen directe ontsluitingsfunctie voor de panden in het plangebied. Dit deel van de Kanaaldijk-Noord wordt in het kader van de nieuwbouw op het voormalige HIVA-terrein tot fietspad ingericht (2011).

2.5.2 Langzaam verkeer, fiets en wandelroutes

In het profiel van de Kanaalstraat zijn fietssuggestiestroken opgenomen en aan weerszijden van de weg bevindt zich een trottoir. Ter plaatse van de Eindhovenseweg bevindt zich aan de oostzijde van de weg een ventweg waar fietsers gebruik van kunnen maken. Tevens bevindt zich aan deze zijde van de weg een trottoir. Aan de westzijde van de weg ligt eveneens een ventweg (buiten het plangebied).

Bij de Driehoek, de Kanaaldijk-Zuid en de Kanaaldijk-Noord is in het straatprofiel niet afzonderlijk rekening gehouden met ruimte voor voetgangers en fietsers.

2.5.3 Parkeren

Bij de Kanaalstraat is aan weerszijden van de weg ruimte voor langsparkeren in formeel ingerichte parkeervakken. Aan de Eindhovenseweg en Driehoek zijn geen parkeervakken aangelegd. Aan de Kanaaldijk-Zuid zijn enkele parkeervakken gesitueerd ter plaatse van de bedrijven. De bedrijven aan de Kanaaldijk-Zuid parkeren hoofdzakelijk op eigen terrein.

De woningen aan de Kanaalstraat/Eindhovenseweg hebben veelal een parkeerplaats op eigen terrein.

2.5.4 Openbaar Vervoer

Aan de Eindhovenseweg is één haltepaar aanwezig. Vanuit deze haltes rijden verschillende bussen naar Eindhoven, Oss en 's-Hertogenbosch.

2.5.5 Openbaar groen

De Kanaalstraat/Eindhovensweg wordt begeleid door kleine bomen en plantenvakken. Aan de Driehoek, achter de percelen aan de Kanaalstraat is grasland te vinden. Dit is echter geen openbaar groen.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

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

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

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 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

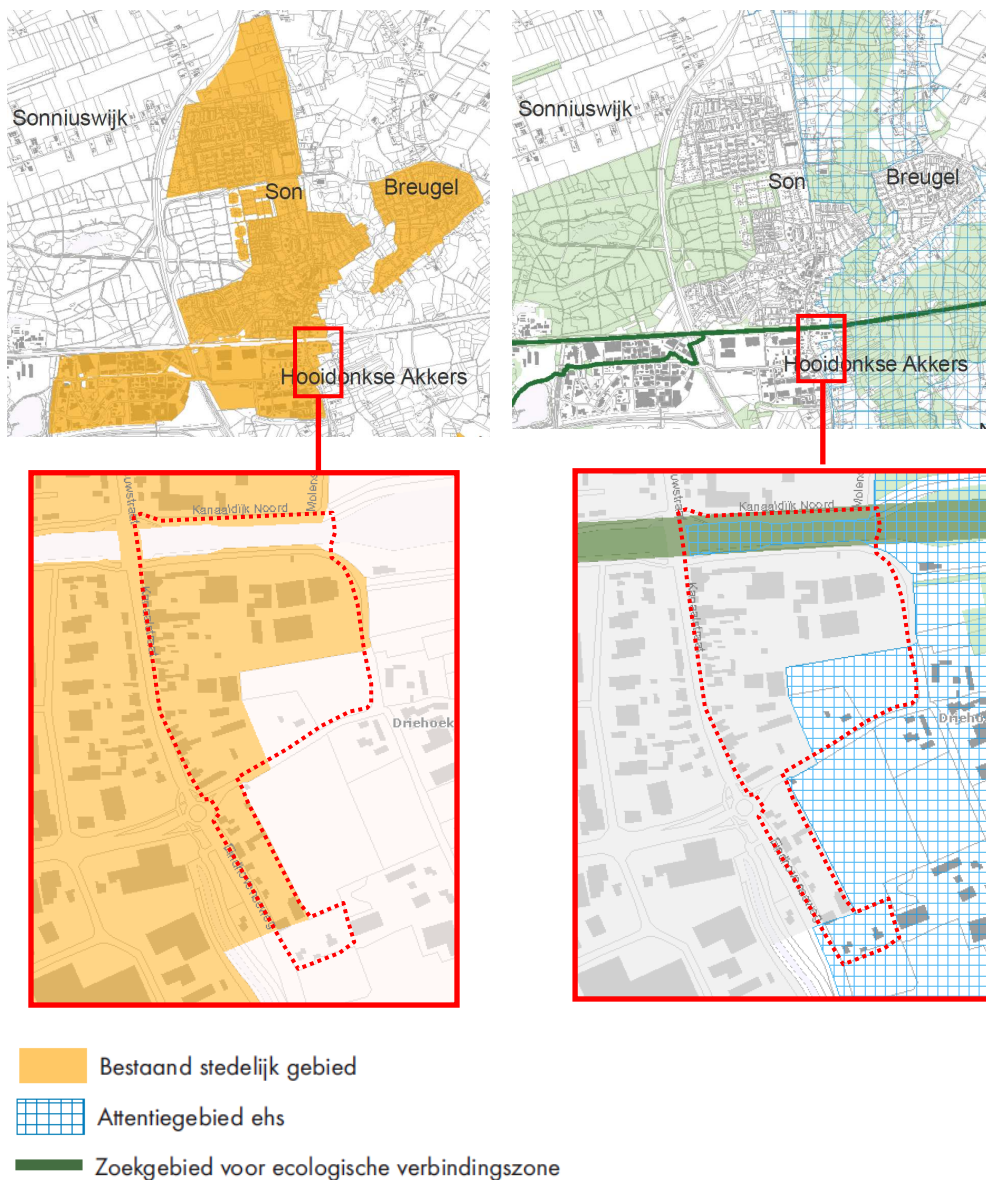
3.2.2 Verordening Ruimte

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

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



Kaartbeelden Verordening Ruimte 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'. Een klein deel in het oosten en in het zuiden van het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Ditzelfde deel van het plangebied is in de kaart ecologische hoofdstructuur aangeduid als 'attentiegebied ehs'. Dit zijn gebieden gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Het gebied dat in de Verordening is aangeduid als 'Attentiegebied ehs' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. Het Wilhelminakanaal is aangeduid als 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone'.

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

3.2.3 Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

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

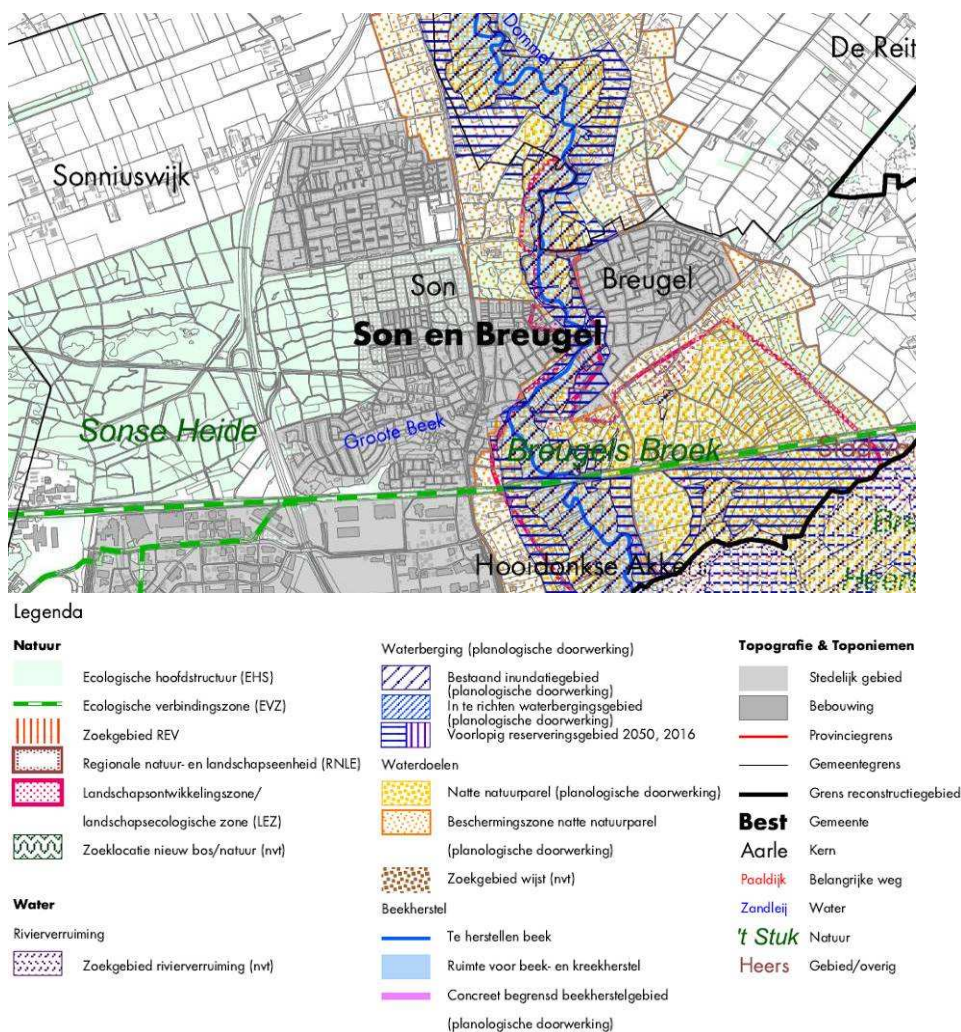
	Bestaande woningvoorraad			Groei woningvoorraad														
	Stand per 1-1-2009			2010-2015			2015-2020			Totaal 2010-2020								
	Sociaal ¹	Vrij ¹	Totaal ²	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal
Best	24%	76%	11.618	392	31%	873	69%	1.265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

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.

3.2.4 Reconstructieplan Meierij

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



Uitsnede Reconstructieplan Meierij: omgevingskwaliteit

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 natuurplek en bijbehorende beschermingszones, inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden, beekherstelgebieden en de RNLE's zijn opgenomen in het reconstructieplan. Met de vaststelling van Verordening fase 1 zijn de benamingen en begrenzingen van de gebieden enigszins aangepast. Zie hiervoor paragraaf 3.2.2 en de bescherming via de dubbelbestemming.

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

3.2.5 Nota Buitengebied in Ontwikkeling

Deze nota (nota BiO, 2004) biedt aan gemeenten de mogelijkheid om beleid uit te werken voor nader te bepalen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Bij (extra) versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan (extra) beleidsruimte geboden worden aan (financieel-economische) ontwikkelingen, die leiden tot een vitaal platteland. Tevens is in deze nota beleid opgenomen ten aanzien van recreatie en toerisme, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en opslag. Ook is een beleidslijn voor paardenhouderijen en de beleidslijn nevenfuncties en verbrede landbouw opgenomen.

De gemeente Son en Breugel heeft in het kader van deze nota, beleid voor bebouwingsconcentraties geformuleerd. In paragraaf 3.3.8 wordt dit beleid nader toegelicht.

3.2.6 Waterbeleid

In paragraaf 5.2 zijn zowel het Waterbeheersplan II en III als de Kadernota Stedelijk Water aangehaald en kort samengevat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Son en Breugel

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

Sociale samenhang en voorzieningen

Er is onbalans in de leeftijdsopbouw van de plaatselijke bevolking. Het percentage van bewoners van 50 jaar en ouder is relatief hoog en zal nog stijgen. De voorspelling voor 2030 is een ideale mix van de leeftijdsopbouw.

Kansen worden gezien in de regionale bouwopgave en de daarmee samenhangende groei, waarbij vooral gericht wordt op jongeren en jonge gezinnen.

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

Economie

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

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

Natuur

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

Verkeer

Ondanks mogelijke groei van Son en Breugel mag de infrastructuur hieronder niet leiden. Maatregelen dienen hierom genomen te worden. Het gaat om de interne en externe bereikbaarheid over water, over de weg, openbaar vervoer, parkeren en 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 deeluitwerkingen. Voor het plangebied is hierbij de gebiedsuitwerking Ekkersrijt 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 Ekkersrijt)

Binnen het plangebied komen de volgende bebouwingstypen voor.

- H2: Historisch bebouwingslint.
- W9b: Individuele woonbebouwing, wonen in samenhang.
- B2: Bedrijfsbebouwing

De uitsnede toont een beeld van het bebouwd gedeelte van het plangebied. De bebouwing aan de Kanaalstraat heeft de aanduiding 'historisch bebouwingslint', de bebouwing aan de Eindhovenseweg heeft de aanduiding 'individuele woonbebouwing, wonen in samenhang'. Het tankstation aan de Eindhovenseweg en de bebouwing aan het Wilhelminakanaal (Kanaaldijk-Zuid) hebben de aanduiding 'Bedrijfsbebouwing'.

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 Integrale visie bebouwingsconcentraties

In januari 2010 is de 'Integrale visie bebouwingsconcentraties gemeente Son en Breugel' vastgesteld door de Raad van Son en Breugel. Uitgangspunt voor deze integrale gebiedsvisie is de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

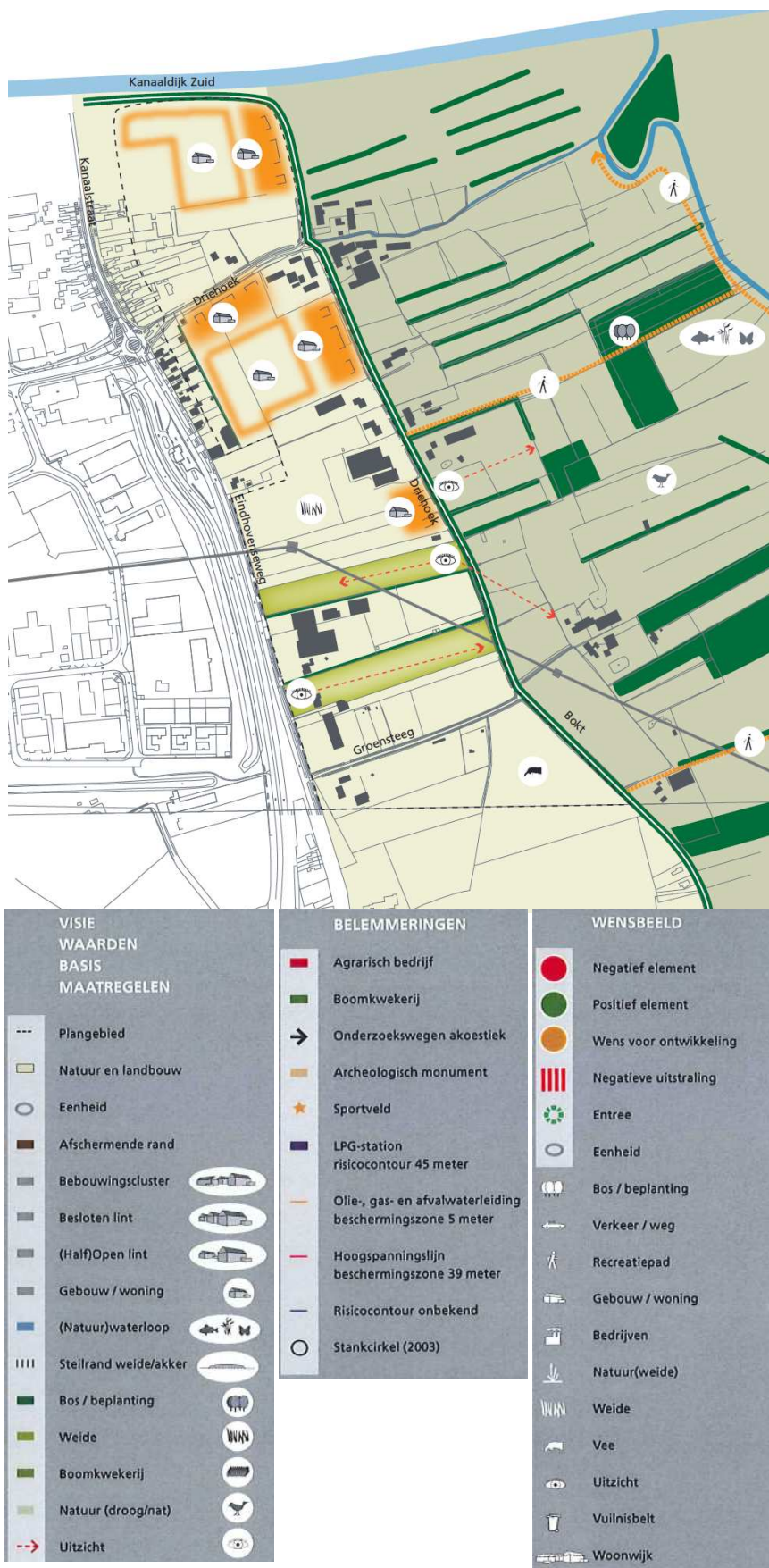
De gebieden Wolfswinkel, 't Keske en Driehoek van de gemeente Son en Breugel worden beschouwd als bebouwingsconcentratie, waarvoor een gebiedsgerichte, integrale visie is opgesteld. Daarnaast worden eventuele knelpunten in de bebouwingsconcentraties meegenomen. Het aandragen van een oplossingsrichting voor knelpunten en het bieden van mogelijkheden voor vestiging van nieuwe economische functies binnen bestaande bebouwing leidt tot een duurzaam beheer en versterking van de gebiedskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel.

Voor het gebied de Driehoek ligt het accent op het versterken van de natuur- en landschapswaarden in het Dommeldal en het verstevigen van de stedenbouwkundige structuur. Het contrast tussen het natuurlijk en landschappelijk attractieve beekdal en het industriegebied Ekkersrijt dient behouden te blijven. Van belang is de leefbaarheid van het dal te vergroten en de natuur- en landschapswaarden van het beekdal te versterken.

Wenselijk is een duidelijke grens te creëren tussen het beekdal en het bebouwd gebied aan de westzijde. De weg Driehoek, biedt mogelijkheden voor stedenbouwkundige versterking. Het lint wordt voorzien van enkele woningen, met de voorzijde georiënteerd op het beekdal.

Tevens biedt de Driehoek ruimte voor meer intensievere woningbouw. Om de bestaande linten en stedenbouwkundige structuur te versterken bestaan bouwmogelijkheden aan de Driehoek (noordelijk gelegen oost-weststraat). De typologie zal moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing in het gebied.

Naast het versterken van deze linten zijn in een later stadium mogelijkheden voor het met woningbouw intensiveren van het huidige bedrijventerrein in het noorden van het gebied.



Gebiedsvisie Driehoek

In de gebiedsvisie is voor de Driehoek een tabel opgenomen met mogelijke functies welke onder randvoorwaarden gevestigd kunnen worden binnen de Driehoek.

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2 tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Opslagactiviteiten tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven tot maximaal 400 m ² , met bedrijfsplan mag via vrijstelling tot 800 m ²	• Max 400 m ²
	• Paardenhouderijen: agrarische paardenhouderij en de houderij gericht op transport en stalling van paarden	• Agrarisch
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	• Vigerend beleid
	• Maatschappelijke voorzieningen	• 400 m ²
	• Beroep aan huis	• Ja
	• Wonen	

Aan deze mogelijke functies zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden ⁶
	• (gedeeltelijke) sloop gaat voor (volledig) hergebruik
	• Activiteiten in bijgebouwen aan de achterzijde van het (woon)pand
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld ⁷
	• Beeldkwaliteit van panden en erven
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten

⁶ Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

4 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, die de basis vormen voor het voorliggende bestemmingsplan 'Driehoek'. 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 het lint Kanaalstraat/Eindhovenseweg

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 in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

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. Onder aan huis verbonden beroepen worden geen kapsalons begrepen.

Behoud van het groene karakter achter de Kanaalstraat

Het groene karakter achter de bebouwing van het lint Kanaalstraat wordt zoveel mogelijk behouden. Zodoende zijn enkele groene percelen bestemd als 'Tuin'. Dit als een overgang van het bebouwingslint aan de Kanaalstraat naar het Dommeldal en als bufferzone tussen het wonen en de aanwezige bedrijven.

Handhaven van het groene karakter door het behoud van voortuinen

Om het groene karakter te handhaven is de voortuin bestemd als 'Tuin'. De tuinbestemming is gesitueerd op 3 meter achter de voorgevellijn en binnen deze bestemming mag geen bebouwing worden opgericht.

Bescherming van de brandstofleiding

De ondergrondse brandstofleiding voor kerosine inclusief de bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Verschil Wilhelminakanaal en overig water

Om een verschil te maken tussen het Wilhelminakanaal en overige water, zijn twee waterbestemmingen opgenomen. 'Water-1' voor het Wilhelminakanaal specifiek voor vaarwater en 'Water-2' voor overig water, hoofdzakelijk bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Beperken detailhandel tot volumineuze goederen

In het bestemmingsplan zijn twee percelen bestemd als 'Detailhandel'. In de regels is opgenomen dat deze detailhandelbestemming zich beperkt tot volumineuze goederen (detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlakte nodig heeft voor uitstalling, zoals detailhandel in woninginrichting, keukens en sanitair), tenzij anders aangeduid in het geval van de bestaande fietsenwinkel.

4.2 Planuitgangspunten volgens uit het beleid

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het voor het plangebied 'Driehoek' 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 bouw mogelijkheden opgenomen.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De locatie maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties. In deze gebiedsvisie is een tabel met mogelijke functies opgenomen, welke onder bepaalde randvoorwaarden gevestigd kunnen worden. Het bestemmingsplan speelt in dit kader een faciliterende rol doordat er algemene wijzigingsregels opgenomen zijn waar pas gebruik van kan worden gemaakt als aan de genoemde randvoorwaarden wordt voldaan.

Volgens de gebiedsvisie zijn de bestaande bedrijven, welke voornamelijk gelegen zijn aan de Kanaaldijk-Zuid, niet wenselijk. Deze bestaande bedrijven zijn positief bestemd, maar worden specifiek aangeduid, zodat er alleen bestaande bedrijven mogelijk zijn en geen nieuwvestiging mogelijk is.

Natuur

Voor 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.

Conform de Verordening Ruimte fase 1 is voor het plangebied een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de waarden. Het gebied dat in de Verordening is aangeduid als 'Attentiegebied ehs' is in voorliggend bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'.

Er is rekening gehouden met het Dommeldal door de bestemming 'Tuin' ook voor de achterpercelen te gebruiken.

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 een risicovolle inrichting voorkomt, namelijk het lpg-tankstation 'Schimmel' aan de Eindhovenseweg 23. Aan de overzijde van de weg, aan de Eindhovenseweg 4, buiten het plangebied, is ook een lpg-tankstation gevestigd. Door de SRE Milieudienst is een onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsaspecten voor deze lpg-tankstations in het kader van bestemmingsplan Ekkersrijt (SRE Milieudienst, d.d. 7 december 2009).

Lpg-station Eindhovenseweg 23

Het lpg-station aan de Eindhovenseweg 23 heeft een maximale lpg-doorzet van 1.000 m³/jaar, die is vastgelegd in de milieuvergunning. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geldt voor een lpg-station met een doorzet van maximaal 1.000 m³/jaar een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt.

Binnen deze PR 10^{-6} contour bevindt zich één kwetsbaar object. Er is derhalve sprake van een saneringssituatie. Deze saneringssituatie is echter niet-urgent. De veiligheidsafstanden voor lpg-stations worden namelijk op korte termijn verkleind. Door toepassing van een hittewerende coating op de tankwagens en het gebruik van verbeterde vulslangen, kunnen de afstanden voor de PR 10^{-6} -contouren (aanmerkelijk) minder groot worden. Voor een lpg-station met een maximale doorzet van 1.000 m³/jaar gelden, na het van kracht worden van de nieuwe veiligheidsafstanden, PR 10^{-6} contouren van 35 meter (vanaf het vulpunt), 25 meter (vanaf het reservoir) en 15 meter (vanaf de afleverzuil). Binnen deze afstanden zijn momenteel geen kwetsbare objecten aanwezig. In de brochure 'Gewijzigde afstanden lpg-autogastankstations (voor bestaande situaties)' van het ministerie van VROM (maart 2007) is aangegeven dat bij het vaststellen van conserverende bestemmingsplannen op deze afstanden mag worden geanticipeerd. Hierdoor kan worden voorkomen dat situaties worden gesaneerd die na inwerkingtreding van de nieuwe afstanden niet gesaneerd zouden hoeven te worden. De bestaande situatie mag positief worden bestemd, mits kan worden voldaan aan de nieuwe (verkleinde) afstanden voor het plaatsgebonden risico.

In onderhavig geval geldt dat de kwetsbare objecten en het tankstation reeds aanwezig zijn: er is sprake van een bestaande situatie. Op grond van artikel 2, lid 5 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is het in dat geval toegestaan om te anticiperen op de nieuwe afstanden, mits gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan is gegarandeerd dat binnen 3 jaar aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico zal worden voldaan. In onderhavige situatie is dat het geval: de doorzet van het lpg-station is in de milieuvergunning beperkt tot maximaal 1.000 m³/jaar en er liggen geen kwetsbare objecten binnen de nieuwe veiligheidsafstanden die voor deze doorzet gaan gelden.

Lpg-station Eindhovenseweg 4

Het lpg-station aan de Eindhovenseweg 4 heeft een maximale lpg-doorzet van 1.000 m³/jaar, die is vastgelegd in de milieuvergunning. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geldt voor een lpg-station met een doorzet van maximaal 1.000 m³/jaar een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Binnen deze afstand bevinden zich geen kwetsbare objecten. Er is derhalve geen sprake van belemmeringen vanwege het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Voor beide lpg-stations is in de rapportage van de Milieudienst SRE het groepsrisico berekend. In beide gevallen bleek het groepsrisico lager te zijn dan de oriënterende waarde. Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen het invloedsgebied van de lpg-stations (150 meter) geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het groepsrisico neemt derhalve niet toe ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan en blijft onder de oriënterende waarde.

Het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt binnen de PR 10^{-6} contour of het invloedsgebied van de lpg-stations: de bestaande situatie is in het bestemmingsplan vastgelegd. Er is geen sprake van een urgente saneringssituatie, aangezien door het van kracht worden van de nieuwe afstanden op korte termijn aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico zal worden voldaan.

De PR 10^{-6} contouren zijn niet opgenomen op de verbeelding. Door de conserverende wijze van bestemmen zijn binnen deze contouren immers al geen ontwikkelingen mogelijk. Het opnemen van de contouren is derhalve uit oogpunt van externe veiligheid niet noodzakelijk. Bovendien zullen de ligging en de grootte van de contouren op korte termijn wijzigen door de inwerkingtreding van de nieuwe afstanden. Door de contouren niet in het bestemmingsplan vast te leggen, wordt voorkomen dat het bestemmingsplan vlak na de vaststelling al moet worden herzien of gewijzigd.

Brandstofleiding

In het externe veiligheidsonderzoek van de SRE Milieudienst komt ook naar voren dat binnen het plangebied een ondergrondse militaire brandstofleiding voor kerosine is gelegen (5,5 inch, 80 bar). Deze leiding vormt geen belemmeringen voor de omgeving, mits de bebouwingsafstand in acht wordt genomen. Binnen de bebouwingsvrije zone van de brandstofleiding mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Voor de afstanden betreffende de brandstofleidingen is geanticipeerd op de nieuwe afstanden van AMvB Buisleidingen, hoewel deze afstanden nog niet in wet- en regelgeving zijn vastgelegd. De plaatsgebonden risico PR 10^{-6} contour volgens de AMvB Buisleidingen betreft 11 meter.

Omgeacht de ligging van de PR 10^{-6} contour dient aan beide zijden van de buisleiding 5 meter vrijgehouden te worden van bebouwing en deze te bestemmen als belemmerende strook. Deze bebouwingsvrije zone is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof'. In de regels is opgenomen dat op de gronden met deze dubbelbestemming geen bebouwing mag worden gerealiseerd, met uitzondering van bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 meter voor de aanleg en instandhouding van de brandstofleiding.

Overige aspecten

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.

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 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 Attentiegebied ehs

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

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

5.2.5 Waterneutraal ontwikkelen

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

Situatie plangebied

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een wonen en bedrijven, grenzend aan het Wilhelminakanaal. Mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen liggen in het bebouwde gebied. De ontwikkelingen dienen plaats te vinden conform het beleid van het waterschap. Zo dient gestreefd te worden naar het afkoppelen van hemelwater.

'Attentiegebied ehs' wordt in voorliggend bestemmingsplan beschermd via een dubbelbestemming, zoals reeds besproken in paragraaf 5.2.4.

5.3 Archeologie

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

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

6 Financiële haalbaarheid

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

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

7 Het bestemmingsplan

7.1 Het juridische plan

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Opzet van de planregels

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

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

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

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

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

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

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden. Ook zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin 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:

Agrarisch

De tot Agrarisch bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, een overkluizing, ter plaatse van de betreffende aanduiding, wegen en paden, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en extensief recreatief medegebruik.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels staan in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor schuilgelegenheden, veld- en opslagschuren.

Bedrijf

De tot Bedrijf bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder milieucategorieën 1 en 2. Andere bedrijven zijn aangeduid: een bouwbedrijf, een garagebedrijf, een banketfabriek, een autobedrijf, en een transport- en/of opslagbedrijf.

Verder zijn toegestaan: 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.

Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg

De tot Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg bestemde gronden zijn bedoeld voor handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen met inbegrip van verkoop van lpg, ondergeschikte detailhandel van andere goederen, bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Ondergeschikte detailhandel van andere goederen is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 150 m².

Detailhandel

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel in volumieuze goederen, een fietsenwinkel ter plaatse van de betreffende aanduiding, 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.

Horeca

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca categorie 1, uitsluitend op de begane grond, wonen, tuinen, erven en verhardingen, 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, een overkluizing ter plaatse van de betreffende aanduiding, 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, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, (on- en halfverharde) paden en parkeervoorzieningen, een overkluizing, ter plaatse van de betreffende aanduiding, 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 – 1

De voor Water – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor vaarwater, aanlegplaatsen voor schepen, laad- en losvoorzieningen voor schepen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder duikers en gelijksoortige voorzieningen, groenvoorzieningen.

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.

Water – 2

De voor Water – 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, waterwegen, groenvoorzieningen, 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, een bedrijf in relatie-geschenken, een handelsbedrijf en een opslag- en handelsbedrijf in volumineuze goederen, 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. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. 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.

Leiding

De voor Leiding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse en/of bovengrondse brandstofleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-brandstof'.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de brandstofleiding worden gebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen van deze gronden.

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

Waarde – Archeologie 1

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 10 m².

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

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

Waarde – Archeologie 3

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m².

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

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

Waarde – Archeologie 4

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

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

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

Waterstaat – Attentiegebied EHS

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

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

8 Procedures

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Driehoek' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd in de periode van 10 juni 2010 tot en met 7 juli 2010.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van de provincie Noord-Brabant, VROM-Inspectie Regio Zuid en het Waterschap De Dommel ontvangen. Daarnaast zijn in de genoemde periode 7 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan 'Driehoek' 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 'Driehoek' in de periode van 30 september tot en met 10 november 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn drie zienswijzen ingediend en ontvangen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan 'Driehoek' 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 'Driehoek' 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.

De raad van de gemeente Son en Breugel heeft het bestemmingsplan 'Driehoek' op 27 januari 2011 vastgesteld. Tegen dit besluit heeft Schimmel Tankstation bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State beroep ingesteld. Naar aanleiding hiervan heeft de Raad van State op 2 mei 2012 het besluit wat betreft het plandeel met de bestemming 'Wonen (W)', dat ziet op het perceel Eindhovenseweg 17, vernietigd. Naar aanleiding hiervan is het perceel Eindhovenseweg 17 uit het bestemmingsplan verwijderd. De uitspraak is als separate bijlage toegevoegd.