

BESTEMMINGSPLAN SONNIUSPARK

GEMEENTE SON EN BREUGEL



Gemeente Son en Breugel

Bestemmingsplan Sonniuspark

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:2.000

projectgegevens:
TOE06-SON00049-01A
VOO06-SON00049-01A
SVB06-SON00049-01A
TEK06-SON00049-01A

Rosmalen, 25 februari 2008

Vastgesteld: 31 januari 2008

INHOUDSOPGAVE

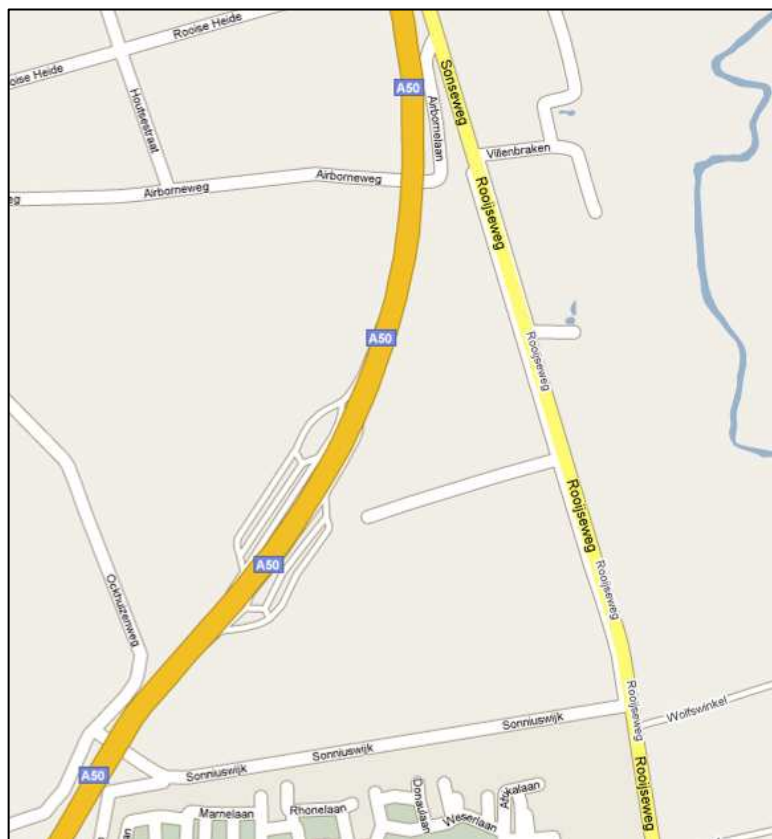
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Overzicht vigerende bestemmingen	2
2	BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	Historie	3
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.3	Verkeer	4
2.4	Groen en water	5
2.5	Cultuurhistorie	5
3	BESTAAND BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Conclusie	14
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	15
4.1	Bodemonderzoek	15
4.2	Archeologie	15
4.3	Relatie met de Wet geluidhinder	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel	18
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Geur	19
4.8	Hinderlijke bedrijvigheid	20
4.9	Water	20
4.10	Flora en fauna	23
5	PLANOPZET	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Stedenbouwkundige visie	27
5.3	Uitwerking stedenbouwkundige visie	31
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	37
7	DE BESTEMMINGEN	39
7.1	Het juridische plan	39
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	41
8	PROCEDURES	45

Bijlagen:

- Bijlage 1: Bodemonderzoek (separaat)
- Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek (separaat)
- Bijlage 3: Waterparagraaf (separaat)
- Bijlage 4: Flora- en faunatoets (separaat)
- Bijlage 5: akoestisch onderzoek voorontwerp bestemmingsplan Son-niuspark te Son, d.d. 4 april 2007 (separaat)



Ligging plangebied



Straatnamen in en rond het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Son en Breugel is een zelfstandige gemeente ten noorden van Eindhoven en is gesitueerd op de grens van de stadsregio Eindhoven met de landelijke omgeving met hoge natuurwaarden. Als gevolg van regionale afspraken, de zogenaamde BOR-afspraken, wordt de gemeente Son en Breugel de komende jaren geconfronteerd met een aanzienlijke woningbouwopgave, te weten circa 3.750 woningen (zowel voor de autonome als regionale woningbehoefte) in de periode tot 2030. Deze afspraken maken onderdeel uit van het op 7 december 2004 door de Regioraad vastgestelde Regionale Structuurplan regio Eindhoven (hierna RSP). Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben het RSP bij besluit van 8 maart 2005 goedgekeurd.

In de periode tot het jaar 2015 moet de gemeente Son en Breugel ingevolge de regionale woningbouwafspraken circa 750 woningen realiseren. De binnen de gemeente aanwezige inbreidingslocaties hebben onvoldoende capaciteit om dit aantal woningen te realiseren. De gemeente Son en Breugel moet daarom gebruik maken van uitleglocaties. In het RSP wordt het gebied 'Sonniuspark' aangeduid als transformatiegebied ten behoeve van woningbouw.

Na vaststelling en goedkeuring van het RSP zijn begin 2005 drie stedenbouwkundige bureaus uitgenodigd om -op basis van een aantal door de gemeente opgestelde randvoorwaarden- een stedenbouwkundige visie op het gebied Sonniuspark te ontwikkelen. Na de beoordeling van de door de bureaus gepresenteerde visies heeft BGSV, bureau voor stedenbouw te Rotterdam, opdracht gekregen voor het maken van een masterplan.

Vervolgens is er -in samenwerking met BGSV- gewerkt aan de transformatie van het gebied Sonniuspark van agrarisch gebied naar de nieuwe woonwijk van de gemeente Son en Breugel. Hiertoe is een Nota van Uitgangspunten opgesteld en zijn er onderzoeken uitgevoerd naar bijvoorbeeld archeologie; flora en fauna; de milieuaspecten geur, geluid, externe veiligheid en geluid; de in- en externe ontsluiting van de wijk; de waterhuishouding en de bodemkwaliteit en -gesteldheid.

Dit heeft geresulteerd in het Masterplan Sonniusdriehoek. Dit plan is op 7 september 2006 aan de bevolking van Son en Breugel gepresenteerd. Daarnaast is het plan behandeld in een extra vergadering van de commissie Grondgebiedzaken op 11 september 2006. Het Masterplan Sonniusdriehoek is in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Son en Breugel van 28 september 2006 vastgesteld. Het Masterplan is echter geen definitief eindproduct in de ontwikkeling van het gebied Sonniuspark, maar vormt een richtinggevende basis bij de verdere gebiedsontwikkeling.

De in het Masterplan Sonniusdriehoek geformuleerde stedenbouwkundige visie is vervolgens verder geconcretiseerd met een stedenbouwkundig plan, een beeldregieplan en een handboek woonomgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan Sonniuspark vormt de juridisch-planologische verankering van de in het Masterplan geformuleerde en gevisualiseerde (stedenbouwkundige) uitgangspunten.

1.2 Ligging plangebied

Sonniuspark is een nieuw te ontwikkelen woonwijk van 600 woningen, met een mogelijke afwijking van maximaal 10%, in Son en Breugel. Het plangebied ligt direct ten noorden van de wijk de Gentiaan. Sonniuspark vormt dan ook de afronding van Son en Breugel aan de noordzijde.

Dit gebied wordt aan de westzijde begrenst door de rijksweg A50, aan de oostzijde door de Rooijseweg. Aan de noordzijde loopt het gebied tot de gemeentegrens terwijl de bestaande wijk de Gentiaan de grens aan de zuidzijde vormt. Het gedeelte van de Rooijseweg tot aan de ovatonde maakt eveneens deel uit van het plangebied.

Het gebied heeft op dit moment een overwegend agrarisch en landelijk karakter.

1.3 Overzicht vigerende bestemmingen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied 1977;
- Buitengebied, 1^e herziening;
- Buitengebied 1999;
- Bestemmingplan Gentiaan Noord;
- Bestemmingplan Gentiaan Noord, 1^e herziening;
- Bestemmingsplan A50, omlegging Son, herziening 1999.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie

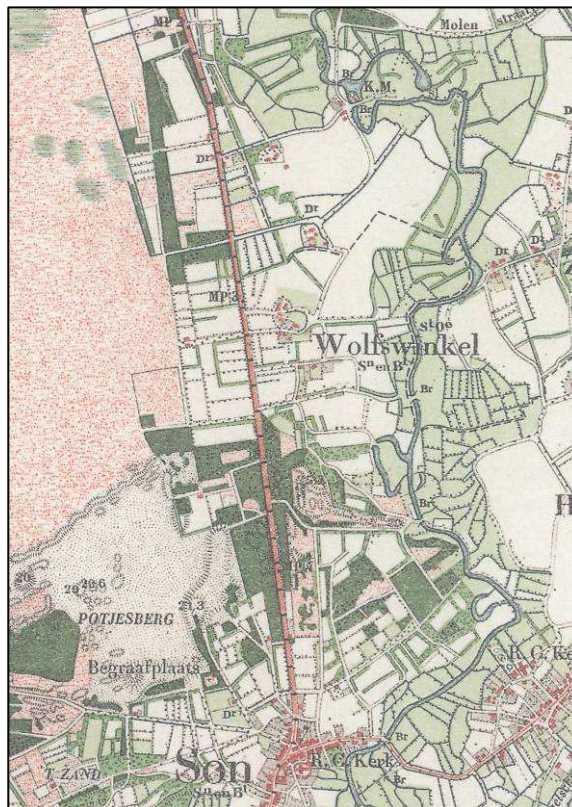
Waarschijnlijk waren er reeds duizenden jaren voor Christus rondtrekkende nomaden in het Dommeldal, die daar hebben gejaagd. Hier zijn vuursporen van gevonden. Later hebben mensen zich op hogere gronden gevestigd en daar landbouw bedreven. Zo ontstonden vele kleine nederzettingen aan de zijriviertjes van de rivier.

Van het kerkdorp Son (Sunna) werd rond 1000 na Christus het eerst melding gemaakt. Kenmerkend aan kerkdorpen is de grote invloed van de kerkstichting op de plattegrond van het dorp. In 1107 is er voor het eerst melding gemaakt van een kerk in Son. Op de vruchtbare ondergrond werd voornamelijk landbouw bedreven. Omstreeks 1500 bestond Son uit 141 haardsteden en Breugel uit 153 haardsteden.

Na 1920, toen Son en Breugel al tijden waren samengevoegd, groeide Son aanzienlijk.

Naast agrarische bebouwing aan doorlopende wegen, de lintbebouwing, ontstond hier al vrij vroeg een clustering van niet-agrarische bouw rond de kerk. Deze clustering is nog goed waarneembaar in het centrumgebied van Son.

Het landschap van Sonniuspark is bepaald door heideontginningen rond 1900. Dit is nu nog herkenbaar. Het cultuurhistorische landschap van Sonniuspark wordt gevormd door grootschaligheid en erven, boerderijen, lanen en weilanden. Aan de Rooijseweg staan langgevelboerderijen van begin 1900. Behoud van deze elementen waarborgt de eigen identiteit en karakteristiek van het plangebied.



Historische kaart 1905 plangebied Sonniuspark

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Sonniuspark ligt tussen de kernen Son en Nijnsel in en heeft een oppervlakte van circa 80 ha. Het gebied ligt relatief ver van het centrum van Son, maar sluit aan op de bestaande woonwijk Gentiaan. Het gehele gebied wordt begrensd door wegen, waardoor het gebied momenteel niet optimaal doordringbaar is.

Het gebied heeft een agrarisch karakter en is rationeel ingericht met landbouwpercelen en ruime kavels. De kavels worden veelal omzoomd met beplanting. Op de luchtfoto zijn de diverse percelen horende bij de bebouwing duidelijk herkenbaar. De percelen worden begeleid door beplanting.

Het gebied is introvert en eenzijdig van karakter. Dit is voornamelijk afhankelijk van de ontsluiting, de functie, gebruik en inrichting.

Naast de diverse boerderijen op ruime erven is tevens een woonwagenlocatie aanwezig. De locatie is gesitueerd aan de Rooijseweg en wordt tevens via deze weg ontsloten. De locatie heeft de grootte van een erf met boerderij. Het is rondom beplant en heeft zodoende een zelfde uitstraling als een erf met bebouwing.



Luchtfoto plangebied

2.3 Verkeer

Het gebied wordt omsloten door de A50, de Rooijseweg en Sonniuswijk. Via de Rooijseweg en Sonniuswijk is het gebied momenteel bereikbaar. Een af-takking van de Rooijseweg gaat het gebied in.

De Rooijseweg is de doorgaande route met het centrumgebied van Son, Breugel en Nijnsel.

2.4 Groen en water

De gemeente Son en Breugel staat bekend om de groene sfeer. In Son overheerst het beeld van bebouwing in het bos. De openbare ruimte, de opzet van de woonwijken en de tuinen dragen allemaal bij aan de bossfeer in Son.

Het landschap rond Sonniuspark is onder te verdelen in drie landschapstypen.

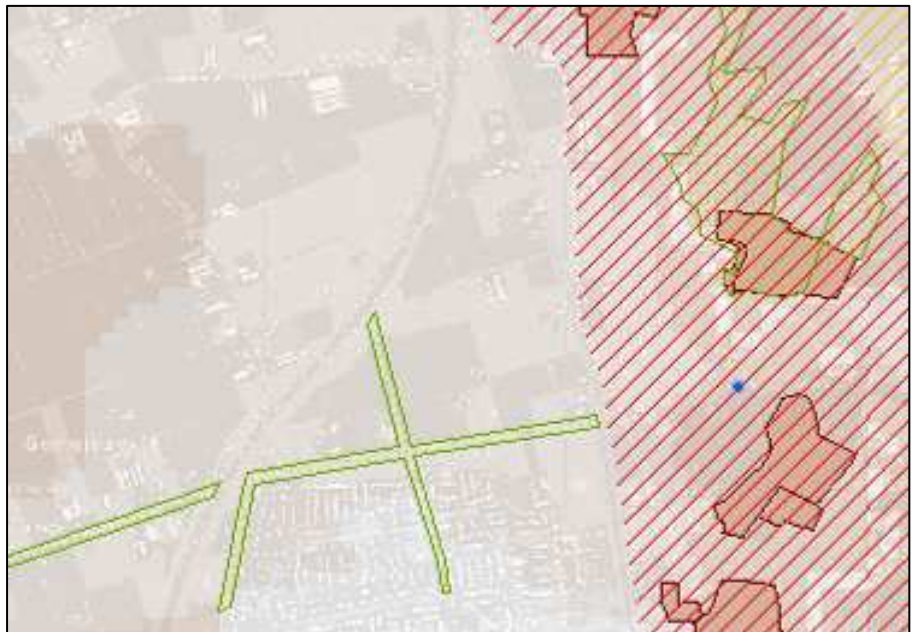
Aan de westzijde ligt de Sonse Heide (de voormalige Beugelse Heide). Dit is gedeeltelijke een recreatief bos met heide en vennen en deels een rationeel verkaveld agrarisch gebied. Vroeger behoorde Sonniuspark tot de Sonse Heide. Door de A50 is het gebied daar los van komen te liggen.

Ten oosten van Sonniuspark ligt het Dommelbeekdal met de Dommel. Het Dommeldal wordt agrarisch en recreatief gebruikt en kenmerkt zich door onregelmatige blokverkaveling. Het Dommeldal is in het kader van de nota Belvédère aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit gebied wordt van Sonniuspark gescheiden door de Rooijseweg.

Het zuidelijk deel wordt begrensd door de groene rand van de wijk Gentiaan gelegen in het noordelijk deel van Son.

Het plangebied zelf bestaat momenteel uit een landbouwgebied. Dit gebied kenmerkt zich door een grootschalige rationele verkaveling met rechte lanen. Deze verkavelingstructuur wordt sterk benadrukt door de historische laanbeplanting die nog in het plangebied aanwezig is. Deze loopt door in de Gentiaan.

2.5 Cultuurhistorie



Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant liggen twee laanstructuren aangegeven die in het plangebied liggen. Deze beplanting bestaat uit laanbeplanting met zomereiken. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1900-1930.

Deze beplantingsstructuur is als uitgangspunt opgenomen in het Masterplan Sonniuspark en blijft zodoende gehandhaafd in het gebied. Ook overige groenelementen blijven, waar mogelijk, gehandhaafd.

Het plangebied grenst aan een zeer hoog gekarteerd geografisch vlak. Dit beekdal van de Dommel bestaat hier uit de nog weinig genormaliseerde stroom en de kleinschalig verkavelde vochtige broekgronden, die veelal bestaan uit grasland en beemdgronden met houtwallen en houtsingels.

Sonnuspark is van oudsher een agrarisch landschap geweest. De grote percelen met boerderijen en erfbeplanting en de akkerpercelen zijn hiervan het toonbeeld.

3 BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, is op 27 februari 2006 formeel in werking getreden. Hierin zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

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. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). De gemeente Son en Breugel valt binnen het stedelijk netwerk van Eindhoven.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan 'Brabant in balans'

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Deze nota is op 22 februari 2002 door Provinciale Staten vastgesteld. Het Streekplan is gedeeltelijke herzien op 3 december 2004. In 2006 heeft er een gedeeltelijke herziening plaatsgevonden van het Streekplan 'Brabant in Balans', onder de titel 'Partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant 2002'. Deze herziening is op 20 januari 2006 vastgesteld door de Provinciale Staten. Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaand beleid.

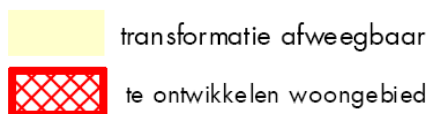
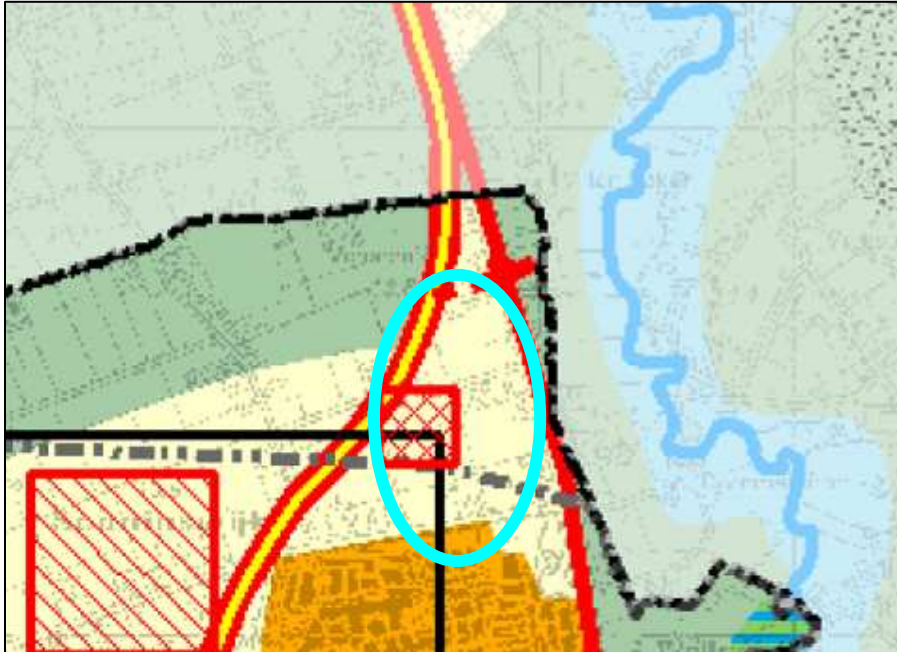
Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal structuurplan voor de regio dient te worden verdeeld.

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP)

Op 7 december 2004 is het RSP vastgesteld door de Regioraad van het SRE. Op 8 maart 2005 is het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De regio Eindhoven omvat het grondgebied van 21 samenwerkende gemeenten. De regio is overeenkomstig het streekplan van de provincie Noord-Brabant opgedeeld in de stedelijke regio en de landelijke regio.



Uitsnede Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

Son en Breugel valt binnen de stedelijke regio. In het RSP zijn een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor dit project relevant:

- verstedelijking in de stedelijke regio;
- intensief en zuinig ruimtegebruik;
- werken aan doelgroepen.

In het RSP is een kwantitatief bouwprogramma (woningbouw en bedrijventerrein) opgesteld en is beleid geformuleerd om de kwaliteit te waarborgen. De woningbehoefte is opgesteld aan de hand van de 'Notitie woningbouwcijfers 2005-2010'. Voor de periode 2010-2020 is de meest actuele (2002) provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' gebruikt. Als gemeenten meer willen bouwen dan kan dat alleen op basis van een goed gefundeerd volkshuisvestingsplan of woonvisie. Daarnaast gelden enkele richtlijnen ten aanzien van waar deze woningen gebouwd kunnen worden:

- 50% moet in de bebouwde kom gebouwd worden;
- onder bepaalde voorwaarden mag buiten de bebouwde kom worden uitgebreid.

In de stedelijke regio hebben de randgemeenten van Eindhoven (BOR) een bestuurlijk akkoord gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over te bouwen aantal huur- en koopwoningen.

Een en ander teneinde de sociale scheefheid tussen Eindhoven en de randgemeenten op te heffen en om ruimte te vinden voor de grote behoefte aan groenstedelijke woonmilieus. Daarnaast werken de grote steden aan de ontwikkeling van een hoogstedelijk woonmilieu in de binnensteden. Beide woonmilieus zijn noodzakelijk om hooggekwalificeerd personeel te binden aan de regio.

Binnen de regio gelden voor starterswoningen daarnaast prijsgrenzen ten aanzien van huur en koop om de woningen betaalbaar te houden voor starters. Deze prijzen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Daarnaast zijn regionale afspraken gemaakt over huur- en kooprijsgrenzen in het sociale segment en vrije sector.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het RSP beschreven en vastgesteld in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest.

Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.

De strategie voor het stedelijk gebied van Son en Breugel is beheer en intensivering. Het bestaand stedelijk gebied van Son en Breugel vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

Sonniuspark is in het RSP aangegeven als een gebied waar transformatie afweegbaar is. Het is tevens aangemerkt als te ontwikkelen woongebied. In het RSP is vastgesteld dat de gemeente circa 750 woningen moeten worden gebouwd tot 2015. In Sonniuspark is ruimte voor 600 woningen, met een mogelijke afwijking van maximaal 10%. De overige 150 woningen kunnen op inbreidingslocaties gerealiseerd worden.

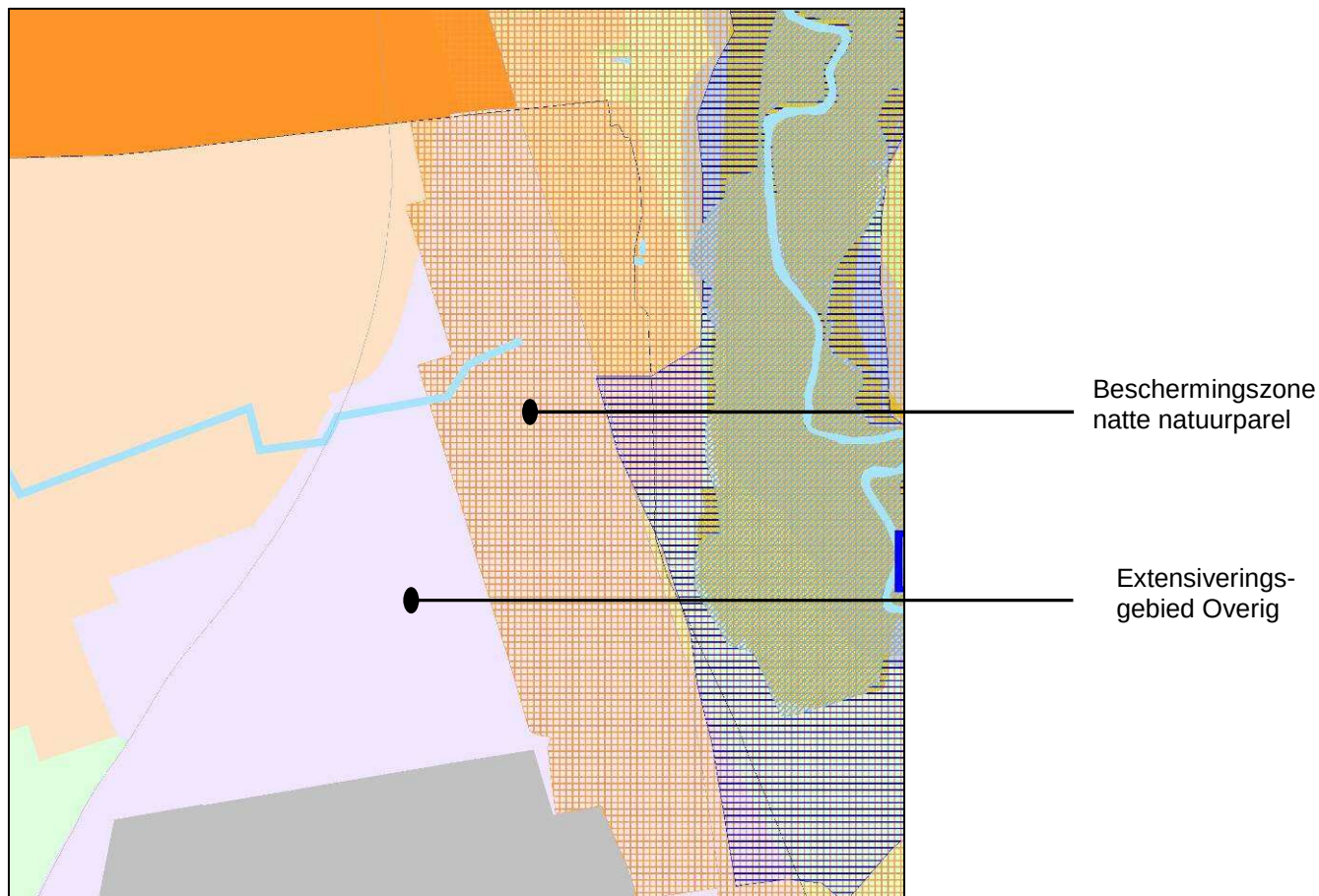
Reconstructieplan Meierij

Op 22 april 2005 is het Reconstructieplan Meierij opgesteld. Het reconstructieplan is opgesteld in het kader van de Reconstructiewet. Alle ruimtelijke aspecten dienen afgewogen te zijn in het Reconstructieplan. Het Reconstructieplan werkt door in het provinciale en gemeentelijk beleid.

Het reconstructieplan gaat in op verbetering van milieukwaliteit en perspectieven voor landbouw en recreatie. Door middel van een visie op een leefbaar platteland kunnen ontwikkelingen in goede banen worden geleid. Speerpunten daarbij zijn omgevingskwaliteit en sociale en economische vitaliteit.

Het gehele plangebied ligt binnen de zonering extensiveringsgebied overig. Deze zonering betekent voor intensieve veehouderijen dat uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt blijven met uitzondering in geval dit noodzakelijk is vanuit dierenwelzijn. Het bouwblok van het in het bestemmingsplan voorkomende agrarische bedrijf is dan ook strak begrensd conform de uitgangspunten van het reconstructieplan, waarbij rekening is gehouden met de bestaande en vergunde situatie.

Het oostelijk deel van het plangebied valt binnen de beschermingszone natte natuurparel. Voor de uitbreiding betekent dit dat ruimtelijke ontwikkelingen geen nadelige effecten mogen hebben op de instandhouding van de natte natuurparel (beekdal van de Dommel).



Figuur: samenvoeging reconstructieplankaarten 1 en 2

Ter bescherming van de natte natuurparel wordt ter plaatse van de beschermingszone een aanduiding opgenomen met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningenstelsel.

Rood-met-groen-koppeling

In het Streekplan is opgenomen dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= rood-met-groen-koppeling).

De achterliggende gedachte is dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van (groen in) het buitengebied. Het ligt voor de hand om in ruil voor de aantasting van het buitengebied een investering in de kwaliteit elders te eisen, door bijvoorbeeld landschapsontwikkeling en groenaanleg.

Rood-met-groen houdt in dat de ontwikkeling van stedelijke functies die een beslag leggen op het buitengebied (rood) gekoppeld wordt aan een gelijktijdige verbetering van de kwaliteit van het buitengebied (groen).

De rood-met-groen-koppeling heeft geen betrekking op gebieden waar de compensatie van natuur- en landschapswaarden op grond van provinciaal beleid al verplicht is, zoals bij aantasting van de groene hoofdstructuur (GHS) of de AHS-landschap.

Onder rood wordt verstaan alle stedelijke functies (wonen, werken, voorzieningen) die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

De rood-met-groen-koppeling heeft geen betrekking op inbreidingslocaties en is evenmin vereist voor de realisering van Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Deze woningen leggen weliswaar ook een nieuw beslag op de ruimte in het buitengebied maar dragen op andere wijze al aanmerkelijk bij aan de kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Onder groen wordt verstaan alle projecten gericht op een kwaliteitsverbetering in het buitengebied (inclusief kernrandzones). De hier gehanteerde definitie van rood-met-groen sluit derhalve de binnenstedelijke ontwikkeling van groenprojecten uit. Meer concreet denken we daarbij aan het ontwikkelen of versterken van de natuur en het landschap in het buitengebied van een gemeente of regio. Waar mogelijk wordt uitgegaan van multifunctioneel gebruik (naast aandacht voor natuur en landschap ook aandacht voor water, recreatie, agrarisch medegebruik enz.) voor zover dat niet in strijd is met de zorgplicht voor kwetsbare natuur of afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteit. In de stedelijke regio's is het zinvol een koppeling te leggen met de uitvoeringsprojecten uit de uitwerkingsplannen, zoals de gebieden die aangeduid zijn met 'landschapsontwikkeling'. Ook kan een koppeling worden gelegd met de verbreding van ecologische verbindingzones. Voorts is een koppeling mogelijk met de doelen in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied. De gemeente wordt uitdrukkelijk uitgenodigd de mogelijkheden hiervoor te bezien.

De invulling van kwaliteitsverbetering in het buitengebied is voor wat betreft het plangebied van Sonniuspark een verantwoordelijkheid van de gemeente Son en Breugel. Ten behoeve van de ontwikkeling van natuur, bos en landschap zijn de agrarische gronden binnen het plangebied, die in eigendom zijn van de gemeente, bestemd tot 'Bos'. Daarnaast is voor de overige agrarische gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de gronden de bestemming 'Bos' kunnen krijgen als deze verworven zijn. Tot slot is in de exploitatie van het gebied rekeningen gehouden met een bijdrage ten behoeve van landschapsontwikkeling per woning die in het plangebied wordt gerealiseerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Son en Breugel

De toekomstvisie 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:

1 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.

2 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.

3 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.

4 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 en langzaamverkeer. Een autoluw centrum met voldoende parkeerplaatsen maakt hier onderdeel van uit. Zie de studie van Goudappel Coffeng.

5 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. Bij de zoektocht naar een geschikte locatie voor de (regionale) woningbouwopgave was de ontwikkeling van Sonniuspark onomstreden.

Verkeer

Met de aanleg van de A50 en een aansluitpunt ten westen van de gemeente zijn de verkeersstromen door Son en Breugel aanzienlijk gewijzigd.

Om deze reden is door de gemeente Son en Breugel destijds een VerkeersCirculatiePlan (VCP) opgesteld waarin de gevolgen van en de gewenste verkeerssituatie na de aanleg van de A50 staan omschreven. Het VCP is op 29 februari 1996 vastgesteld door de gemeenteraad.

De hoofddoelstelling van het VCP luidt:

'Het verkeer in de gemeente zo veilig, efficiënt en milieuvriendelijk mogelijk afwikkelen op de daartoe bestemde infrastructuur.'

In het rapport 'Duurzaam veilig Son en Breugel' is een aantal punten uit het VCP nader uitgewerkt. Dit betreft onder andere de categorisering van wegen. Hierbij is onderscheid gemaakt in wegen met de verkeersfunctie als prioriteit en de verblijfsfunctie als prioriteit.

De laagste categorie (verblijfsfunctie) is een 'erf' (woonstraten, woonerven, 30 km-zones en dergelijke). De hoofdfunctie van een erf is toegang bieden tot de aanliggende woningen. De tweede categorie is een 'straat'. Bij een 'straat' staat de verblijfsfunctie centraal naast het verzamelen en verdelen van het verkeer in een wijk. Voor straten en erven is de gewenste snelheid 30 km/uur. In het VCP is het plangebied niet opgenomen. Er zijn dus geen uitspraken gedaan over de verkeersstructuur.

Op 11 april 2006 is door Goudappel Coffeng een verkeersonderzoek 'Verkeerskundige verkenningen Sonniusdriehoek' opgesteld in opdracht van de gemeente Son en Breugel.

Hierin zijn de resultaten weergegeven na berekening van de geluidscontouren van de wegen waar een snelheid geldt van boven de 30 km per uur.

Er zijn diverse scenario's tegen het licht gehouden om te onderzoeken welke oplossing de beste optie biedt. Eén van die scenario's is scenario 4. Hierin vindt een verschuiving van verkeer plaats van de route Rooijseweg -Gentiaanlaan naar de route Sonniuswijk- nieuwe weg westzijde A50. Dit is een verschuiving van verkeer op wegen binnen de bebouwde kom naar wegen buiten de bebouwde kom. En van een verschuiving van verkeer van wegen door of direct naast woonwijken, naar wegen die verder verwijderd zijn van woonwijken.

Scenario 4 scoort het beste in deze rapportage. Aan de hand van dit resultaat zijn uitgangspunten en inrichtingsaspecten aangegeven voor de interne ontsluiting.

Op 29 mei 2006 is door Goudappel Coffeng in opdracht van de gemeente de 'Verkeerskundige effecten Sonniusdriehoek op de Gentiaanlaan' onderzocht en beschreven.

In dit rapport wordt naar aanleiding van de bevindingen uit het rapport 'Verkeerskundige verkenningen Sonniusdriehoek', op detailniveau gekeken naar de verkeerskundige effecten van het basisscenario op de Gentiaanlaan (scenario 4 leidt het verkeer immers zo veel mogelijk van de Gentiaanlaan af). Aanvullend hierop wordt ook een 'combinatiescenario' van scenario's 2 en 3 onderzocht (zie afbeelding). Dit laatste om te onderzoeken of een deze combinatie een gunstiger beeld vertoont dan de separate scenario's.

In detail is ingegaan op de afwikkelingskwaliteit en herkomst en bestemmingen van het verkeer. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen afwikkelingsproblemen te verwachten zijn op de Gentiaanlaan door de realisatie van Sonniuspark.

Vermeld wordt dat toekomstige ontwikkelingen aan de noordwestzijde van Son gevolgen kunnen hebben voor de verkeersafwikkeling en drukte op de wegen.

Wonen

Op 23 januari 2007 is door onderzoeksinstituut OTB de 'Kadernota Wonen: programmering Sonniusdriehoek' opgesteld. Hierin zijn onder andere de bestuurlijke randvoorwaarden, diverse scenario's, bouwprogramma's en een toekomstvisie beschreven.

De gemeente Son en Breugel hanteert als uitgangspunt de doelgroepen jongeren, starters en ouderen. De kwantitatieve taakstelling voor woningbouw is hierop afgestemd met huur- en koopwoningen en verzorgd wonen.

In de kadernota worden drie scenario's geschetst, die ingaan op bouwprogramma's:

- Masterplan. Het aandeel goedkope woningen in de sociale sector zijn het meest vertegenwoordigd. Het aantal dure woningen in de vrije sector zijn het minst vertegenwoordigd. De middeldure woningen in de vrije sector liggen hier tussen in.
- SRE/VROM-variant. Het aantal woningen in de diverse sectoren zijn vrijwel gelijk vertegenwoordigd.
- Optimale doorstroming/vraaggestuurd. De goedkope woningen in de sociale sector zijn in dit model het meest vertegenwoordigd. Het aantal middeldure woningen in de vrije sector is het kleinst.

De SRE/VROM-variant wordt niet relevant geacht, aangezien deze regionaal niet goed uitwerkt. Variant Masterplan en de variant Optimale doorstroming/vraaggestuurd lijken op elkaar, maar de laatst genoemde variant heeft de voorkeur, omdat deze goed aansluit op het Masterplan. Zowel de onderkant als de bovenkant van de markt wordt hierin goed bedeed. Ook sluit deze variant het beste aan op het beleid van het SRE.

Relevant is dat afstemming plaats vindt tussen gemeente, projectontwikkelaar en bouwers om aan de eisen van de burger te voldoen. Op 1 maart 2007 is het besluit genomen in te stemmen met deel 1 van de Kadernota Wonen inclusief de conclusies en aanbevelingen voor de verdere planvorming van Sonniuspark. In het kader van deze nota is ingestemd met voorkeursscenario 3 voor het bouwprogramma: Optimale doorstroming/vraagscenario.

In de variant Optimale doorstroming/vraaggestuurd spelen de doelgroepen van beleid ouderen en betaalbare koop voor (jonge)starters een grote rol. In het programma voor Sonniuspark is hierop ingespeeld.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling van een woningbouwlocatie bestaande uit circa 600 woningen past binnen het beleid van het SRE zoals neergelegd in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven en binnen de kaders van de als agenda voor toekomst vastgestelde integrale toekomstvisie van de gemeente Son en Beugel.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodemonderzoek

In het plangebied zijn ten behoeve van de aankoop van diverse percelen bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten van die onderzoeken en aanvullend historisch onderzoek zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse de bodem verontreinigd zal zijn.

Er zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied.

De zekerheid, dat voorkomen wordt dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening wordt een onderzoeksrapport verlangd betreffende de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek wordt vervolgens vastgesteld of, c.q. welke saneringsmaatregelen nodig zijn, voordat tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

4.2 Archeologie

Op 27 maart 2006 is een bureauonderzoek door Tauw uitgevoerd (bijgevoegd als separate bijlage). Het gebied ligt relatief hoog ten opzichte van de Dommel. Het is een behoorlijk vlak gebied (dekzandvlakte) met een onduidelijk zichtbaar reliëf. De impact van (sub)recente verstoringen is vrij beperkt gebleven.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is het plangebied te interpreteren als een gebied met deels een lage en deel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van deze resultaten wordt een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt een karterend booronderzoek uit te voeren op de dekzandkoppen in het plangebied. Deze aanbeveling is op 24 mei 2006 goedgekeurd door de gemeente Son en Breugel.

Op 1 november 2006 is het karterend booronderzoek uitgevoerd (bijgevoegd als separate bijlage). Er zijn in totaal 89 boringen uitgevoerd tot 1,75 m onder maaiveld. Ondanks de middelhoge verwachtingswaarde middels het bureauonderzoek, kan naar aanleiding van het karterend booronderzoek de verwachtingswaarde bijgesteld worden tot een lage verwachting. Er zijn geen archeologische indicatoren gevonden.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht (zie bijlage).

Mocht er op de locatie toch archeologisch vondsten worden aangetroffen, dan geldt, ingevolge artikel 47 van de Monumentenwet, de verplichting om dit te melden.

4.3 Relatie met de Wet geluidhinder

De geluidszonering van verschillende wegen valt (deels) over het plangebied. De belangrijkste hiervan zijn de A50, Sonniuswijk en de N265 (Rooijseweg). Het plangebied valt niet binnen zones van bedrijventerreinen of spoorwegen.

Omdat het bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, gelegen binnen een zone, is een akoestisch onderzoek vereist.

De wegen binnen het plangebied hebben geen zone. Deze wegen liggen in een gebied waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. In het kader van de planontwikkeling heeft hiervoor geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De rapportage van dit onderzoek (SRE Milieudienst regio Eindhoven, 'Akoestisch onderzoek voorontwerp bestemmingsplan Sonniuspark te Son' d.d. 4 april 2007) is separaat bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen, ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, indien langs de A50 een geluidswal of scherm wordt gerealiseerd. De voorziening is in het bestemmingsplan opgenomen en ook in de planexploitatie voorzien.

4.4 Externe veiligheid

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 (bedrijfs)activiteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers (het zogenaamde plaatsgebonden risico) en groepen (groepsrisico) tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of toegepast en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. 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 ontwikkelingen die ingrijpen in de bewonersdichtheid kunnen om onderzoek vragen. Een toename van het aantal personen in de nabijheid van een risicovolle activiteit zorgt direct ook voor een verhoging van het groepsrisico.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Ook voor vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht en het risico als gevolg van vliegbewegingen gelden nog geen wettelijke normen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan.

Met behulp van de risicokaart voor Noord-Brabant is indicatief nagegaan of er sprake is van risicovolle activiteiten. Het blijkt dat er in de omgeving van het initiatief thans geen risicovolle activiteiten voorkomen.

Wel is het zo dat er aan de westzijde van het plangebied, ten oosten van de A50 een tankstation gepland is, waar ook de verkoop van lpg voorzien is.

Door SRE is een daarop gericht onderzoek 'externe veiligheid' uitgevoerd (rapport 4 april 2007).

Voor het tankstation met lpg geldt een wettelijke contour voor het plaatsgebonden risico (op grond van het BEVI) en/of een aandachtgebied voor het bepalen van het groepsrisico.

In het bestemmingsplan zijn de woningen gesitueerd buiten het gebied waarbinnen de veiligheidscontouren van het lpg-tankstation in de toekomst zullen liggen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

De nabij het plangebied gelegen transportroute (A50) komt niet voor in de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en om groepsrisico (GR). Onderzoek van de gemeente Eindhoven naar het transport van gevaarlijke stoffen op de A50 onderbouwt dit. De veiligheidscontouren waarmee rekening moet worden gehouden liggen niet over de te bouwen delen van het plangebied. Overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen hebben geen contouren.

Leidingen

Aan de noordzijde van het gebied ligt de Rotterdam-Rijn pijpleiding. Ook ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen door een leiding gelden afstandscriteria.

Binnen het plangebied ligt eveneens een waterleiding. Hieraan zijn geen risico's verbonden in het kader van externe veiligheid.

In het plan Sonniuspark wordt in de voorschriften en op de plankaart rekening gehouden met de aanwezige leidingen.

Vliegverkeer

Eindhoven Airport ligt op enige afstand van het plangebied. Recent onderzoek (nog in concept), dat in opdracht van de gemeente Eindhoven is uitgevoerd, wijst uit dat er voor het plangebied geen belemmeringen als gevolg van de aanwezigheid van het vliegveld zijn. De afstand tussen Eindhoven Airport en het plangebied is voldoende groot om voorgestane ontwikkeling in het plangebied niet te belemmeren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.5 Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord kunnen functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijn (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten.

Op basis van het onderhavige bestemmingsplan is het niet mogelijk om hoger dan 65 meter boven NAP te bouwen. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd en nadere toetsing is niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor het Bestemmingsplan Sonniuspark zijn door de Milieudienst van het SRE luchtberekeningen uitgevoerd op basis van (verkeers)uitgangspunten voor de jaren 2005, 2007, 2010 en 2015.

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Tevens zijn de effecten van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 meegenomen. Dit resulteert in de volgende conclusies.

Bedrijven

In het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving. Uit de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002' kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Son en Breugel gelegen bedrijven op lokaal niveau verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau.

Snelwegen (VLW-model)

Nabij het plangebied ligt de autosnelweg A50. Berekeningen met het VLW-model geven aan dat in 2005 de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) vanaf een afstand van 50 m vanaf de weg nergens worden overschreden. De dubbeltelling is niet van toepassing aangezien de A50 na 1994 gerealiseerd is. Ook het etmaal-gemiddelde van fijn stof wordt nergens overschreden.

Voor de overige 4 stoffen zoals genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005, doet dit model geen uitspraak. Zwaveldioxide (SO₂), kool monoxide (CO), benzeen (C₆H₆) en Benzo-a-Pyreen (BaP) zijn berekend met de CAR II-methode.

Lokaal wegverkeer (CAR II-model)

Met het CAR II-model versie 5.0/5.1 zijn voor de wegen nabij het plangebied (A50, Rooijseweg en Sonniuswijk) berekeningen uitgevoerd. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat in de beoordeelde jaren (2005, 2007, 2010 en 2015) op trottoirniveau of aan de rand van het plangebied:

NO₂

- de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) in 2010 aan de Rooijseweg en Sonniuswijk niet wordt overschreden. Voor de A50 geldt dat deze grenswaarde op 10 m van de rand van de weg niet meer overschreden;
- de grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde NO₂ wordt nergens (alle jaren en locaties) meer dan 18x per jaar overschreden;
- de planontwikkeling zelf een zeer geringe bijdrage (maximaal 0,3 µg/m³) heeft;

PM₁₀

- de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) wordt nergens (alle jaren en locaties) overschreden;
- de grenswaarde van 50 µg/m³ voor het etmaalgemiddelde van PM₁₀ wordt aan de Rooijseweg en Sonniuswijk nergens (alle jaren) overschreden. In 2005 geldt een formele overschrijding, maar is de bouw van de wijk nog niet gestart. In 2010 en 2015 is de overschrijding, ook aan de rand van de weg, niet meer aanwezig;
- de planontwikkeling zelf heeft een zeer geringe bijdrage (maximaal 0,1 µg/m³/4 overschrijdingen);

Benzeen, SO₂, CO en BaP

- de normen conform het Besluit luchtkwaliteit voor benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), koolstofmonoxide (CO) en Benzo-a-Pyreen (BaP) in de beoordeelde jaren nergens overschreden.

Opgemerkt moet worden dat er inmiddels een nieuwe versie (6.0.0.) uitgebracht is, die op fijn stof tot aanvankelijk wat hogere uitkomsten leidt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Bij het opstellen van het masterplan Sonniusdriehoek is rekening gehouden met het geuraspect, gebaseerd op de toenmalige regeling. Op basis daarvan zijn ook enkele agrarische bedrijven aangekocht, waarmee de geuremissie (de geurcontour) is verminderd. Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht geworden. Hierdoor zijn de uitgangspunten zoals die golden ten tijde van het opstellen van het Masterplan veranderd.

Deze nieuwe wet biedt de gemeente de bevoegdheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Met een quickscan worden ruimtelijke knelpunten in relatie tot de Wgv in beeld gebracht. De gemeente heeft het SRE opdracht gegeven tot het uitvoeren van een dergelijke quickscan.

In deze quickscan is nagegaan wat de invloed van deze wetgeving voor de gehele gemeente Son en Breugel en ook voor dit plangebied zal zijn. Uit de quickscan blijkt dat bij een 'worst-case' scenario (alle resterende bedrijven mogen nog maximaal hun uitbreidingsmogelijkheden benutten) in het plangebied een relatief hoge achtergrond geurbelasting kan ontstaan. Dat die belasting beperkt moet blijven is onontkoombaar, in de huidige situatie is nog geen sprake van geuroverlast.

Het is niet noodzakelijk bij de verdere uitbreiding van bedrijven de geuremissie te limiteren tot de in de wet (standaard) vastgelegde normen voor woongebieden. De gemeente is bevoegd om hier, goed onderbouwd, een eigen beleid op te ontwikkelen, waarmee iets meer geurbelasting in het plangebied wordt toegelaten waarmee nog veel ontwikkelingen voor de (nog) omliggende veehouderijen mogelijk blijven.

De gemeente wekt thans aan het opstellen van een dergelijk geurbeleid, waarin ook voor het gebied Sonniuspark wordt vastgelegd (in de vorm van een gebiedsvisie) welke beleid, voor zowel de woningbouw als de veehouders de optimale resultaten biedt.

Totdat dit beleid door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt een aanhoudingsbesluit waarmee de huidige situatie is bevroren. Eventuele aanvragen kunnen worden aangehouden totdat het nieuwe beleid van kracht is geworden.

Het nieuwe gemeentelijke geurbeleid wordt naar verwachting in maart 2008 door de gemeenteraad vastgesteld, waarmee de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving is gewaarborgd.

4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied liggen enkele bedrijven en functies die mogelijke belemmering vormen voor de planontwikkeling. Het betreft het lpg-tankstation aan de A50 en enkele intensieve veehouderijen. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de risico's en hinderfactoren en aangegeven op welke wijze daarmee in de planvorming rekening is gehouden. Verder liggen er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven die van invloed zijn op het (toekomstige) woonmilieu in het plangebied.

4.9 Water

Waterschapsbeleid

In het plangebied Sonniuspark is het Waterschap De Dommel de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder van het oppervlaktewater. Het waterhuishoudingsstelsel van het Sonniuspark dient aan het beleid van het waterschap te voldoen.

Waterbeheersplan II

Het Waterbeheersplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II.

Voor het gehele beheersgebied van het Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie. De algemene milieukwaliteit (AMK) vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een duurzame watervoorziening, het verbeteren van waterhuishoudkundige voorwaarden, verbetering van de waterkwaliteit, inrichting, het beheer en onderhoud van watergangen en het omgaan met water in bebouwd gebied.

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 schone waterbodempl, 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 afwegingstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en -kwantiteit in het plangebied.

Een instrument om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen op of te onttrekken aan oppervlaktewater.

Zonder Keurontheffing mogen er geen activiteiten ontplooid worden of bouwwerken geplaatst worden die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren.

Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij leggenwatergangen of met mogelijke invloed op de watergangen een ontheffing dient te worden aangevraagd. Ook voor het verleggen, dempen, en aanleggen van watergangen dient deze ontheffing te worden aangevraagd.

Natte Natuurparels

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

Huidige situatie

Het plangebied heeft een overwegend agrarisch en landelijk karakter. Er liggen in het plangebied drie leggerwatergangen, te weten de DO 35 aan de noordzijde, de DO 28 (Stinkloop) aan de zuidzijde en de DO 28.3 aan de westzijde van het plangebied. Deze watergangen stromen af naar de Dommel, ten oosten van het plangebied. In de huidige situatie komt er geen wateroverlast voor.

Aan de hand van TNO-peilbuizen, bodemkaarten en grondwaterstandmetingen ter plaatse zijn de grondwaterstanden in het plangebied bepaald. Voorlopig kan geconcludeerd worden dat in de west- en noordzijde van het plangebied de grondwaterstand tot aan maaiveld stijgt.

In het zuidoosten stijgt het grondwater tot circa 0,30 m -mv.

Toekomstige situatie

In het plangebied is de ontwikkeling van circa 600 woningen, met een mogelijke afwijking van maximaal 10%, voorzien. In totaal zal circa 15 ha verhard oppervlak (woningen en wegen) worden gerealiseerd.

Het afstromende regenwater dient te worden behandeld volgens de trits: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer.

Hergebruik van regenwater is wegens gevaar voor de volksgezondheid geen optie. Aangezien het grondwaterpeil hoog is, is het ondergronds bergen en infiltreren niet mogelijk. Daarom is voor het Sonniuspark gekozen voor een bovengrondse bergings- en infiltratiesysteem, namelijk wadi's. In het oostelijke en westelijke deel van het plangebied zullen een aantal wadi's worden gerealiseerd. De wadi's voldoen aan de bergingseis van het Waterschap De Dommel, namelijk $T=10$. Voor de stedenbouwkundige inpassing van de wadi's is ervoor gekozen niet het totale benodigde volume hier te bergen. Daarom wordt in het plangebied een extra wadi gerealiseerd om aan de bergingseis te voldoen.

Om eventuele wateroverlast te voorkomen worden de wadi's voorzien van een overlaat, welke éénmaal per tien jaar in werking treden. De overlaat wordt op watergang DO 28 en watergang DO 28.3 aangesloten.

Het verharde oppervlak van de geprojecteerde woningen aan de Rooijseweg worden op de watergang parallel aan de Rooijseweg aangesloten. Bij een peilstijging van 0,4 m dient de bodembreedte van de watergang over een lengte van 360 m te worden verbreed met 1,5 m.

Aangezien de hoeveelheid regenwater dat infiltreert niet afneemt, de hoeveelheid waterafvoer middels de watergangen niet toeneemt en de hoeveelheid verdamping zelfs afneemt (doordat de bodem wordt afgesloten door de verhardingen) wordt er voldaan aan het principe hydraulische neutraal bouwen.

De ontwikkelingen in het Sonniuspark hebben geen invloed op de natte natuurparel van het Dommeldal.

Om aan de ontwateringeis te voldoen dient het maaiveld te worden verhoogd. De aanleg van drainage is geen optie, aangezien dan niet wordt voldaan aan de eis hydrologisch neutraal bouwen. Op basis van de voorlopige resultaten van de grondwatermonitoring kan geconcludeerd worden dat het maaiveld van het zuidoostelijk deel van het plangebied op 13,00 m +NAP moeten worden aangelegd en het noorden en westen van het plangebied op 13,50 m +NAP.

Bij de realisatie van het Sonniuspark mogen enkel duurzame, niet uitloogbare materialen worden gebruikt. Dit om verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Ten behoeve van de inpassing van de Stinkloop in het stedenbouwkundig plan dient deze te worden verlegd.

Tevens zal het profiel worden aangepast om een betere doorstroming te krijgen bij lage waterpeilen. Over het profiel en ligging van de Stinkloop heeft het waterschap reeds instemming gegeven. Echter dient de aangepaste watergang nog getoetst te worden op de hydraulische afvoercapaciteit.

Reactie Waterschap De Dommel

Bij brief van 8 oktober 2007 plaatst het Waterschap De Dommel enige opmerkingen van inhoudelijke aard maar is positief over de maatregelen die op het gebied van de waterhuishouding worden voorgesteld. De opmerkingen van inhoudelijke aard zullen bij de verdere concretisering van het Waterhuishoudingplan worden meegenomen.

4.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Op 24 mei 2006 is door Tauw een natuurtoets voor Sonniuspark opgesteld (bijgevoegd als separate bijlage). Het plangebied ligt nabij de Groene Hoofdstructuur (GHS). In dit kader dient het plangebied naast de Flora- en faunatoets tevens getoetst te worden op de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), die de GHS beschermd.

Het plangebied wordt getypeerd door weiland en bouwland met enkele boerderijen. Houtwallen, bomenrijen en houtsoptanden bepalen het groene beeld. Aan de randen worden de wegen begeleidt door bomenrijen en de zuidzijde wordt begrensd door een parkachtige groenstrook. Ook watergangen bevinden zich in de randen langs de wegen.

De GHS bestaat uit een natuurparel. Natuurparels zijn bos- of natuurgebieden met bijzondere natuurwaarden met als doel maximale rust en ruimte voor de natuur. De Natuurparel ligt langs en rond de Dommel. Door de drukke weg en bebouwing aan de zijde van de GHS vindt er enige verstoring plaats. Hierdoor zal geen aantasting plaatsvinden van de GHS door de voorgestane ontwikkeling.

Op 31 oktober 2006 is een aanvullend onderzoek door Tauw gedaan naar de fauna in Sonniuspark (bijgevoegd als separate bijlage). Door middel van 5 bezoeken zijn nadere gegevens verkregen. Voor wat betreft de Flora- en faunatoets zijn de volgende conclusies getrokken:

- De verwachting is dat diverse algemeen voorkomende beschermde soorten planten, zoogdieren en amfibieën zich in of rond het plangebied bevinden. Voor deze tabel 1-soorten geldt een vrijstellingsregeling.
- Er zijn geen beschermde zoogdieren of reptielen waargenomen.
- Diverse broedvogelsoorten, waaronder enkel soorten van de Rode Lijst, kunnen zich ophouden in en rond het plangebied. Indien versturende werkzaamheden niet binnen het broedseizoen (circa maart-juli) plaatsvinden wordt niet in strijd gehandeld met de Flora- en faunawet.
- Ook de Kleine Modderkruiper kan in de sloten rondom het plangebied voorkomen. Door handhaving van de sloten, zal er geen negatief effect verwacht worden.
- Er zijn vier soorten vleermuizen waargenomen, waaronder een kolonieplaats van de Gewone Dwergvleermuis (in de woning aan de Rooijseweg).
- Tevens zijn de bestaande landschappelijke en/of groene elementen in het gebied van belang als vliegroutes en/of foerageergebied voor de Gewone Dwergvleermuis, Laatvlieger en Watervleermuis.
- Er dient een ontheffing aangevraagd te worden indien de verblijfplaats, vliegroutes en/of het foerageergebied verwijderd/verwijderd worden.
- Aanbevolen wordt landschappelijke elementen te behouden en in te passen en extra verlichting zo veel mogelijk te vermijden. Zo kunnen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voorkomen worden.

In februari 2008 is een vervolgonderzoek door Tauw gedaan naar de waarde van plangebied 'Sonniusdriehoek' voor dassen (bijgevoegd als separate bijlage).

Op 6 februari 2008 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van dassen. Op basis van deze veldinventarisatie is geconcludeerd dat het plangebied niet regelmatig wordt bezocht door dassen. Er bevinden zich geen dassenburchten of vluchtpijpen. Gezien het feit dat het grootste deel van het plangebied geschikt als foerageergebied voor dassen is het wel mogelijk dat dassen hier incidenteel gebruik van (kunnen) maken, zeker als de vrij recent aanwezige dassenpopulatie van het Vresselse Bos zich uitbreidt. Uit dit oogpunt is het ook wenselijk om rekening te houden met de verbindingsfunctie die dit gebied kan hebben tussen de populatie van het Vresselse Bos en dat bij Liempde. Vooral het noordelijk deel van het plangebied met de meeste graslanden is hier geschikt voor.

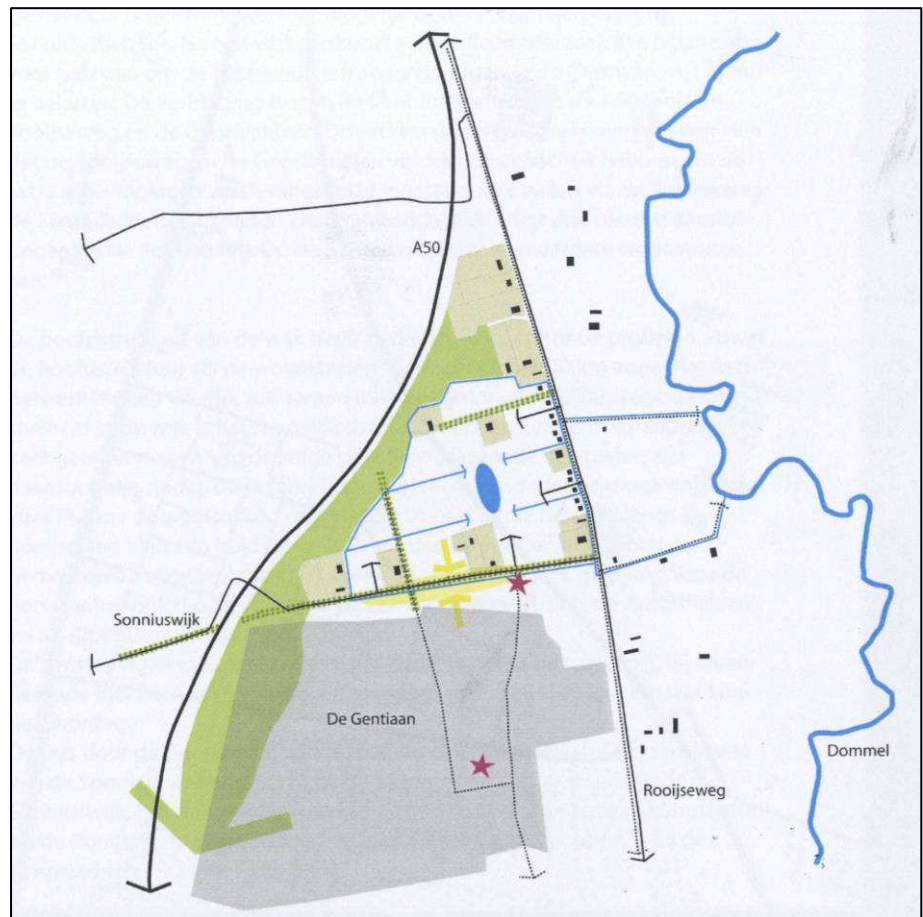
Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen of opgelost binnen het ontheffingstraject in de uitvoering van de plannen, waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn. Bij eventuele verwijdering van de woning aan de Rooijseweg, landschappelijke en/of groene elementen in het gebied dient wel rekening te worden gehouden met ontheffingsaanvragen voor het aantasten van foerageergebied, vliegroutes en/of verblijfplaatsen van vleermuizen. Voornamelijk in het noordelijk deel van het plangebied, met de bestemming 'bos', is het wenselijk om rekening te houden met de verbindingsfunctie die dit gebied kan hebben tussen de dassenpopulatie van het Vresselse Bos en dat bij Liempde. Bij de inrichting en aanleg van de groenstrook grenzend aan de noordzijde van het plangebied zullen er faciliteiten worden aangeboden die de das ten goede komt.

5 PLANOPZET

5.1 Inleiding

Op 1 september 2006 is, door BGSV in opdracht voor de gemeente, een masterplan voor Sonniuspark vervaardigd. In het masterplan wordt onder andere de ruimtelijke analyse, de stedenbouwkundig visie en de ruimtelijke beeldkwaliteit besproken.



Uitgangspunten Sonniuspark (bron: Nota van uitgangspunten Sonniusdriehoek, BGSV, 2 maart 2006)

Uitgangspunten voor het masterplan Sonniuspark zijn:

- een woonwijk met een groene en dorpse sfeer. De structurele groene ruimtes bestaan naast het centrale middengebiet voornamelijk uit groene ruimten in de randen van Sonniuspark, zoals de geluidswal en het Dommeldal. De invulling van de buitenruimte is hierdoor van groot belang;
- afwisseling van compacte bebouwing en groene gebieden;
- een optimale binding met de omgeving;
- de Rooijseweg transformeren tot een dorps lint;
- het bosrijke beeld vanaf de A50 continueren langs Sonniuspark;
- de Gentiaan en Sonniuspark ruimtelijk en functioneel op elkaar afstemmen. Een groene buffer scheidt de wijken van elkaar;
- cultuurhistorische elementen waar mogelijk behouden en inpassen ten behoeve van de eigen karakteristiek;

- landschap en water als ordenende principes voor een duurzame woonwijk;
- voldoende waterberging realiseren;
- realiseren van recreatieve routes richting het Dommeldal;
- het plangebied (zowel kwantitatief als kwalitatief) zo duurzaam mogelijk ontwikkelen;
- voorzieningen voor beide wijken goed bereikbaar maken via langzaamverkeer;
- het Dommeldal recreatief toegankelijk maken vanuit Sonniuspark;
- langzaamverkeer stimuleren naar het zuidelijk gelegen centrum van Son en maatregelen daarop afstemmen;
- streven naar een hoogwaardige verblijfskwaliteit van de woongebieden. Duurzaam veilig speelt daarbij een grote rol;
- de groene sfeer versterken door parkeren informeel in het groen te situeren;
- een divers aanbod van woningen, met een relatief groot aandeel van sociale woningbouw;
- flexibel ingerichte woningen bouwen die werken aan huis mogelijk maken;
- een flexibele ruimtelijke raamwerk;
- kavels en woningen moeten aanpasbaar zijn;
- bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de eigendomssituatie van de gronden in het plangebied;
- ruimte bieden aan verschillende leefstijlen, voor zowel starters, jongeren en ouderen;
- de woonwagenlocatie dient op een goede manier ingepast te worden.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn verder verwoord in de volgende paragrafen.



Masterplan Sonniusdriehoek (bron: Masterplan Sonniusdriehoek, BGSV, 1 september 2006)

5.2 Stedenbouwkundige visie

Planconcept

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

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

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

Gebaseerd op het netwerk van openbare ruimtes en landschappelijke elementen zijn er drie woonbuurten gevormd:

- Bosrand;
- Ven en De Brink;
- Langs de Rooijseweg.

De woonbuurten zijn verschillend in opzet, inrichting van de openbare ruimte en verkavelingstypologie.

Wegenstructuur

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

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

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

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

De interne wegenstructuur worden ontworpen als herkenbare en continue profielen. Alle wegen zijn ingericht als 30 km-wegen. Het fietsnetwerk maakt gebruik van de wegen, aangezien door de lage snelheden van het gemotoriseerd verkeer geen vrijliggende fietspaden noodzakelijk zijn.

Sonniuspark wordt ook bereikbaar voor openbaar vervoer.

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

Waterstructuur

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

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

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

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

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



Structuuropzet openbare ruimte (bron: Masterplan Sonniusdriehoek, BGSV)

Structuur openbare ruimte

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

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

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

Woongebieden

Sonnuspark bestaat uit drie verschillende woonmilieus:

1 De Bosrand.

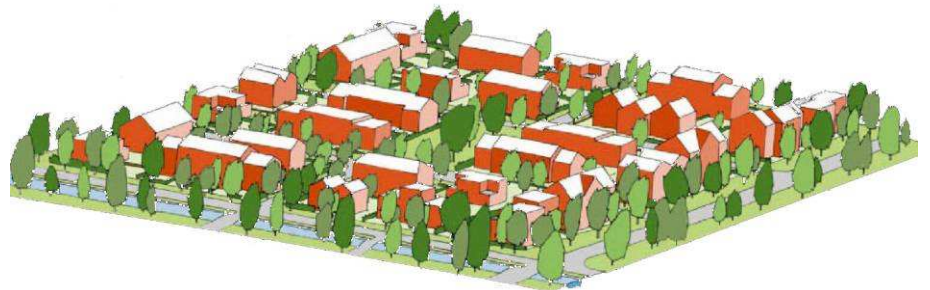


De bosrand is een voortzetting van het boslandschap langs de A50. Het groene en bosrijke beeld wordt bepaald door ruime groene kavels begrensd met hagen en vrijstaande bebouwing in een bosachtige omgeving en een informele sfeer. De informele sfeer wordt bewerkstelligd door groene ruimten rondom de bebouwing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

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

De woningtypologie bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en drie- en vier-onder-één-kapwoningen. De rijenwoningen bestaan uit maximaal vijf aaneen geschakeld.

2 Rondom het Ven en De Brink.



Deze buurt heeft een dorps en groen karakter. Het beeld wordt bepaald door groene woonstraten en groene voortuinen. Korte rijtjes met zijtuinen dragen bij aan een groen beeld.

Groen ingerichte straten met boombeplanting en zo min mogelijk verharding bepalen de opzet.

De bebouwing aan het Ven en De Brink bestaat uit rijenwoningen en twee- en drie-onder-één-kapwoningen of gestapelde bouw. Rijwoningen bestaan uit maximaal 5 woningen. De verschillende woningtypes zijn verspreid over de gehele buurt. De architectuur ter plaatse wordt meer geregisseerd. Identiteit en herkenbaarheid wordt gevonden in verkavelingsprincipe, parkeeroplossing, inrichting openbare ruimte en architectuur.

3 Rooijseweg.



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

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

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

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

Differentiatie van bebouwing in Sonniuspark staat voorop. Daarbij moet extra aandacht besteed worden aan woningen voor de doelgroepen ouderen, jongeren en starters. De programmatische verdeling tussen de buurten is gebaseerd op de verschillende ruimtelijke karakteristieken. De verschillen in programma versterken de ruimtelijke kwaliteiten.

De bestaande woonwagenlocatie maakt onderdeel uit van Sonniuspark.

Voorzieningen

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

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

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

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

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

5.3 Uitwerking stedenbouwkundige visie

De in het Masterplan Sonniusdriehoek geformuleerde stedenbouwkundige visie is vervolgens door BGSV, in opdracht van de gemeente, verder geconcretiseerd met een stedenbouwkundig plan, een beeldregieplan en een handboek woonomgeving. Deze stedenbouwkundige producten zijn in augustus 2007 vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. De in de gemeente geldende welstandsnota wordt gewijzigd vastgesteld met inachtneming van het beeldregieplan. Het stedenbouwkundig plan, beeldregieplan en handboek woonomgeving worden navolgend nader omschreven.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan geeft een eerste uitwerking van de stedenbouwkundige opzet. Het plan wordt omschreven aan de hand van de wegenstructuur, waterstructuur, structuur openbare ruimte, woongebieden en voorzieningen.

Wegenstructuur

Sonnuspark ligt ingeklemd tussen de Gentiaan, de A50 en de Rooijseweg. Om Sonniuspark zo goed mogelijk te verbinden met de omgeving worden er nieuwe aansluitingen op de Rooijseweg en de Sonniuswijk gemaakt. Er is geen directe verbinding voor autoverkeer tussen De Gentiaan en de Sonniuswijk. Meerdere langzaamverkeerroutes verbinden Sonniuspark met de Gentiaan en het centrum van Son.

De interne hoofdwegenstructuur van het Sonniuspark bestaat uit een buurtweg, een smalle bosweg en de Sonniuswijk. Tussen de buurtweg en de bosweg zijn korte groene woonstraten opgespannen. Zowel de hoofdstructuur als de woonstraten zijn ingericht als 30 km-zone.

Waterstructuur

Het watersysteem is opgebouwd uit een aantal systemen; het wadisysteem, het ondergrondse watersysteem, de watergangen, de sloten en het Ven.

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en worden aangesloten op het wadisysteem. Belangrijkste functies van dit systeem zijn; water bergen, water zuiveren en vertraagd afvoeren. Verder zijn in Sonniuspark een deel van de bestaande sloten en droge greppels gehandhaafd. Het Ven gaat eveneens fungeren als berging van het hemelwater. Om de infiltratiecapaciteit te vergroten zal tevens moeten worden gestreefd naar het beperken van het verharde oppervlak van Sonniuspark, zowel in de openbare ruimte als binnen het uitgegeven gebied. Het oostelijk deel van Sonniuspark valt onder de beschermingszone natte natuurparel (500 meter rond de Dommel). Het watersysteem van Sonniuspark wordt afgestemd op het watersysteem van de Dommel.

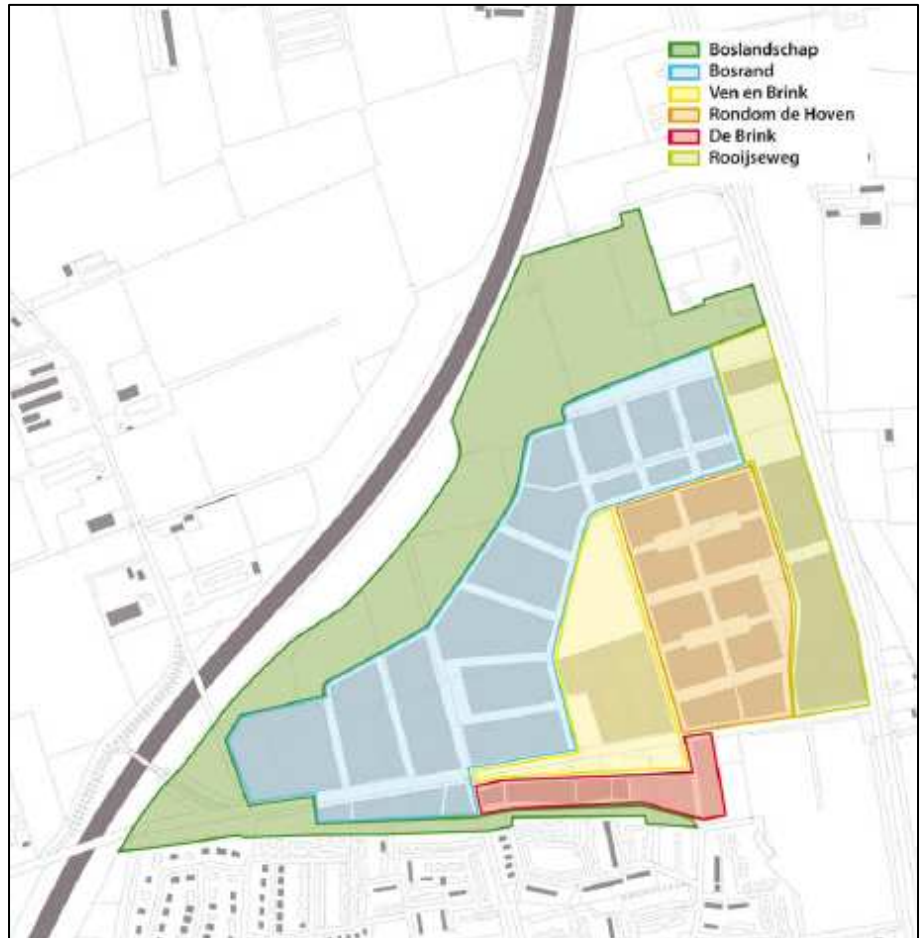
Structuur openbare ruimte

De omvorming van een van origine agrarisch gebied naar een woonbuurt betekent dat het bestaande groen een nieuwe betekenis krijgt. Te handhaven houtwallen en lanen vormen een contrast met de woonstraten die geflankeerd worden door royale groenbermen waarin verspreid bomen worden aangeplant. De informele opzet van het groen wordt ingekaderd door het groene raamwerk dat is opgebouwd uit de aanwezige en nieuw toe te voegen laanstructuren. De nieuw toe te voegen elementen zijn de Bosrand, Ven, Brink en de Hoven. Door te differentiëren in woningdichtheid zal het parkachtige karakter meer of minder worden benadrukt.

Woongebieden

De woonomgeving wordt gestructureerd door een reeks landschappelijk ruimtelijke elementen zoals het boslandschap, het Ven en de Brink. Samen met de Rooijseweg, 'het visitekaartje van Sonniuspark', zijn deze elementen directe aanleiding tot de aanwezigheid van vier verschillende woonmilieus binnen Sonniuspark; de Bosrand, Rondom de Hoven, de Brink en de Rooijseweg. De bosrand is lommerrijk met grote kavels waarop losse bebouwing staat. Rondom de Hoven bestaat uit twee stedenbouwkundige ensembles. De bebouwing bestaat uit een menging van korte rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De Brink, als verbindend element van Sonniuspark en de Gentiaan, heeft een dorps karakter. De grote kavels langs de Rooijseweg verwijzen naar de meer agrarische lintbebouwing.

Om de eenheid van de nieuwe wijk Sonniuspark te garanderen is een randvoorwaardenkaart opgesteld. Op de randvoorwaardenkaart staan uitgiftegrenzen, rooilijnen, bouwhoogte, etc. aangegeven.



Woongebieden (bron: Sonniuspark Stedenbouwkundig Plan, BGSV)

Voorzieningen

Aan de Brink is ruimte gereserveerd voor een brede school en andere voorzieningen. De brede school en de voorzieningen versterken de functie van de Brink als ontmoetingsplek en de hechting tussen de Gentiaan en Sonniuspark.

Beeldregieplan

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

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

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

In het plangebied zijn een aantal bijzondere ruimtes aanwezig met elk een eigen ontwerp-thema:

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

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

Bosrand

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

Rondom de Hoven

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

De Brink

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

Rooijseweg

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

Handboek woonomgeving

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

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

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

Organisatie

De in de bovengenoemde stedenbouwkundige producten beschreven kwalitatieve uitgangspunten zullen ook organisatieoptisch gewaarborgd worden in de gemeentelijke organisatie.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

In het kader van de nota van uitgangspunten is de grondexploitatie reeds onderzocht. Hieruit blijkt dat aan de hand van een aantal verkennende financiële vooronderzoeken dat de grondexploitatie meer dan kostendekkend is.

Planeconomische berekeningen laten zien dat het Masterplan Sonniuspark ambitieus is met voldoende flexibiliteit voor eventuele optimalisatie en nadere beleidskeuzes. Dit met het oog op steeds een winstgevende grondexploitatie. De planologische berekeningen zijn globaal van karakter. Hoe concreter de plannen, des te gedetailleerder de berekeningen zullen zijn. De onzekerheidsmarges zullen hierdoor kleiner worden.

Bij de berekeningen is rekening gehouden met de voorgestelde verdeling van het woningbouwprogramma. Daarnaast zijn de kostenposten opgenomen voor de aanleg van een geluidswal en scherm langs de A50, de bosaanplant, de brede school en de herinrichting van de Rooijseweg.

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. De bestemming heeft echter op zich geen rechtstreekse werking. Hiervoor zijn gebruiksvoorschriften nodig, alsmede bouw- en aanlegvergunningen, waarmee ontwikkelingen, die de realisering of het gebruik overeenkomstig de bestemming in de weg staan, worden geweerd. Daardoor krijgt het bestemmingsplan een werende strekking welke vorm van planologie ook wel toelatingsplanologie wordt genoemd.

Behalve toelatingsplanologie houdt het bestemmingsplan doorgaans ook toedelings-planologie in. Aan verschillende gebieden worden verschillende functies toegekend. Het bestemmingsplan geeft de verschillende bestemmingen in het betreffende gebied hun plaats en regelt de onderlinge verhoudingen en ontwikkelingsmogelijkheden.

Afhankelijk van het beleid kan een bestemmingsplan een meer of minder globaal karakter dragen. Veelal wordt in relatie tot globaliteit in één adem ook het begrip flexibiliteit genoemd. Het betreft hier echter totaal verschillende begrippen. In een globale regeling zijn veel activiteiten zonder nadere toetsing toegelaten. Alleen die activiteiten zijn verboden waarvan zeker lijkt dat deze uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het betreffende plangebied niet kunnen worden toegelaten. Het betreft dus een regeling die veel ruimte biedt.

Een flexibele regeling daarentegen biedt in beginsel minder ruimte en laat zonder nadere toetsing alleen die activiteiten toe, waarvan zeker lijkt dat die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten. Andere activiteiten zijn verboden maar kunnen, als er in het concrete geval geen bezwaar tegen bestaat, alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling.

Overigens kan zowel met globaliteit als met flexibiliteit uiteindelijk tot hetzelfde resultaat worden gekomen. Er is sprake van een geleidende schaal; er zijn allerlei tussen- en mengvormen mogelijk. Het plan 'Sonniuspark' is een bestemmingsplan, dat zowel gedetailleerde bestemmingen als globale bestemmingen bevat. De gedetailleerde bestemmingen hebben betrekking op bestaande, te handhaven bebouwing en functies. De globale bestemmingen hebben betrekking op de ontwikkelingsgebieden voor woningbouw.

Opzet van de voorschriften

Bij het samenstellen van de voorschriften is een eenduidige opzet gekozen, die in alle artikelen terugkomt. Dit betreft zowel de lay-out als de inhoudelijke opzet van de voorschriften, hierbij is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 (SVBP2006) zoals die zijn ontwikkeld door de werkgroep DURP. Naar verwachting zal deze opzet van de voorschriften bij de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden opgenomen in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan omvat de volgende elementen:

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten opgenomen. Deze bepalingen geven aan hoe de begrippen in het plan geïnterpreteerd moeten worden en hoe in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Per artikel luidt de opbouw van de bestemming:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwvoorschriften.

Tevens kunnen één of meer van de volgende onderdelen eveneens aan de orde komen:

- vrijstellingsbevoegdheden;
- gebruiksvoorschriften;
- aanlegvoorschriften;
- wijzigingsbevoegdheden.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwvoorschriften

Hierin zijn de bebouwingsmogelijkheden opgenomen waarvoor direct (dus zonder nadere procedure) bouwvergunning kan worden verleend. Onder het regime van de bebouwingsregeling vallen onder andere bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vrijstellingsbevoegdheden en nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, als een concrete aanvraag daartoe aanleiding geeft, op bepaalde punten nadere eisen stellen of van voorschriften van het plan vrijstelling verlenen (ex artikel 15 WRO). Vrijstelling mag alleen worden verleend op ondergeschikte punten.

Gebruiksvoorschriften

Indien dit voorschrift is opgenomen binnen een bestemming, geeft dit specifieke eisen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming. De algemene gebruiksbepaling, die regelt dat gebruik van de gronden en bebouwing in strijd met de bestemming verboden is, is opgenomen in hoofdstuk 3 van de voorschriften.

Aanlegvoorschriften

De aanlegvergunning is een instrument om bepaalde waarden binnen een bestemming te beschermen. Hiertoe kunnen bepaalde werken en werkzaamheden pas worden toegestaan als een nadere afweging heeft plaatsgevonden. De noodzaak voor het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel dient te worden aangetoond. Een aanlegvergunningenstelsel is in dit bestemmingsplan opgenomen bij bestemmingen waarin de bestaande waardevolle laanbeplanting is gelegen en binnen de dubbelbestemming 'Leidingen'.

Wijzigingsbevoegdheden

Ingevolge artikel 11 van de WRO kunnen burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan wijzigen ten behoeve van bijvoorbeeld de aanleg van bos of de bouw van nieuwe woningen, binnen gedetailleerde bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelbepaling wordt hier weergegeven.

Daarnaast is een algemene bepaling ten aanzien van het bouwen opgenomen. In deze bepaling wordt voorzien in een regeling voor ondergronds bouwen, deze regeling geldt voor alle bestemmingen.

Dit hoofdstuk bevat ook het artikel waarin de aanvullende werking van de bouwverordening wordt uitgesloten, behoudens ten aanzien van de daar genoemde onderwerpen. Doel van deze regeling is dat de (eventueel) in het bestemmingsplan geboden ruimte niet automatisch ingeperkt wordt door de bouwverordening. Voor een aantal onderwerpen wordt de bouwverordening echter wel expliciet van toepassing verklaard. In dat geval gelden de regels in de bouwverordening van de gemeente dus aanvullend op hetgeen bepaald is in het bestemmingsplan.

Ook de algemene vrijstellingsbepalingen ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is hier opgenomen.

In de procedureregeling is aangegeven welke procedure gevolgd dient te worden bij het toepassen van een wijziging of vrijstelling die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In het algemene verbod tot gebruik van gronden en opstallen in strijd met de bestemming is tevens de zogenaamde 'toverformule' opgenomen, een bepaling waarmee vrijstelling van het algemene verbod verleend kan/moet worden, indien zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In dit hoofdstuk zijn de strafbepaling, de overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. De strafbepaling regelt de strafbaarstelling van overtredingen van de in het bestemmingsplan opgenomen verboden. In de overgangsbepalingen gelden voor bouwen en gebruik verschillende tijdstippen waarop het overgangsrecht ingaat. Voor het bouwen geldt het tijdstip van de eerste ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit vanwege de aanhoudingsplicht voor bouwvergunningen die dan ontstaat. Nadien gebouwde afwijkende bouwwerken vallen onder het overgangsrecht, indien zij overeenkomstig de Woningwet zijn gebouwd. Voor gebruik geldt het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan.

De slotbepaling geeft de titel van het plan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

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

De bestemming '**Agrarisch**' ligt op de agrarische gronden binnen het plangebied die niet zullen worden ontwikkeld voor woningbouw. Deze bestemming is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en het huidige gebruik. De gronden binnen deze bestemming mogen niet met gebouwen worden bebouwd. Binnen deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen de bestemming te wijzigen ten behoeve van de ontwikkeling van bos- of natuurlandschap.

De bestemming '**Bedrijf**' ligt op het bestaande hoveniersbedrijf in het plangebied. Op deze gronden mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De bestemming '**Bedrijf - Agrarisch**' ligt op de agrarische bedrijven ten noorden van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn agrarische bedrijven toegestaan overeenkomstig de aanduidingen op de plankaart. Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De bestemming '**Bos**' ligt eveneens op de gronden binnen het plangebied die niet zullen worden ontwikkeld voor woningbouw.

Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente en hier zal bos worden aangeplant teneinde bos- en natuurontwikkeling te realiseren. Daarnaast mag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, een buurt-ontsluitingsweg worden gerealiseerd. Ook is het mogelijk binnen deze bestemming speelvoorzieningen te bouwen.

Binnen de bestemming '**Groen**' zijn de aan te leggen groenvoorzieningen in het zuiden van het plangebied, ten noorden van de woonwijk Gentiaan, opgenomen. Deze groenvoorzieningen maken onderdeel uit van de groene structuur van het plangebied. Op deze gronden mogen kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast ligt deze bestemming op de gronden langs de A50 waarbinnen de geluidwerende voorzieningen wordt gerealiseerd.

De bestemming '**Tuin**' grenst direct aan de woonpercelen in het noorden van de woonwijk Gentiaan. Deze gronden kunnen als tuin worden gebruikt, maar mogen niet met gebouwen worden bebouwd.

De bestemming '**Verkeer**' ziet op de bestaande verkeerswegen, binnen het plangebied, de Sonniuswijk en de Rooijseweg.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen, straatmeubilair in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Binnen deze bestemming is eveneens een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van de bestaande laanbeplanting.

De bestemming '**Wonen**' heeft betrekking op de bestaande woningen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, binnen het bouwvlak. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Op sommige gronden met deze bestemming liggen wijzigingsbevoegdheden voor de bouw van nieuwe woningen.

De bestemming '**Wonen - Woonwagens**' heeft betrekking op de recent gerealiseerde woonwagenlocatie binnen het plangebied. De verleende artikel 19 WRO-vrijstelling heeft gediend als basis voor deze bestemming. Binnen deze bestemming is aangegeven waar de woonwagens mogen worden geplaatst. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan.

De bestemming '**Woongebied**' heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen in het gebied ten zuiden van de Sonniuswijk

Binnen deze bestemming zijn de navolgende functies mogelijk: wonen, tuinen en erven, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijke voorzieningen' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan zoals de brede school. Op de plankaart zijn enkele locaties aangegeven waarbinnen bebouwingsaccenten zijn toegestaan. Deze locaties zijn op de plankaart begrensd en binnen die begrenzing is het mogelijk om een halve of een hele bouwlaag hoger te bouwen dan het toegestane aantal bouwlagen.

De bestemming '**Woongebied - Uit te werken**' heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen in het gebied ten noorden van Sonnuiswijk. Deze bestemming betreft nader uit te werken bestemming.

Binnen deze bestemming zijn de navolgende functies mogelijk: wonen, tuinen en erven, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden. De gronden mogen pas worden bebouwd nadat een uitwerkingsplan is opgesteld.

De bestemming **Leidingen (dubbelbestemming)** heeft betrekking op de binnen het plangebied aanwezige ondergrondse olie- en waterleidingen. Op of in de in deze bestemming begrepen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de leidingen. Onder bepaalde voorwaarden zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling van het voorgaande te verlenen. Daarbij dient vooraf advies te worden ingewonnen van de leidingbeheerder.

De bestemming **Bergbezinkbassin (dubbelbestemming)** heeft betrekking op het binnen het plangebied aanwezige bergbezinkbassin. Op of in de in deze bestemming begrepen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd voor de instandhouding van het bergbezinkbassin. Onder bepaalde voorwaarden zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling van het voorgaande te verlenen.

De bestemming **Beschermingszone natte natuurparel (dubbelbestemming)** heeft betrekking op de binnen het plangebied aanwezige beschermingszone van de natte natuurparel. De natte natuurparel wordt gevormd door het beekdal van de Dommel. Op of in de in deze bestemming begrepen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Onder de voorwaarden dat er geen hydrologisch nadelige effecten zijn op het beekdal van de Dommel zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling van het voorgaande te verlenen. Daarbij dient vooraf advies te worden ingewonnen van het waterschap.

8 PROCEDURES

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sonniuspark' heeft van 3 mei tot en met 16 mei ter inzage gelegen. Op 3 mei is een informatieavond georganiseerd. Tijdens de periode van ter inzage legging zijn een aantal inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn in een aparte notitie beantwoord. De inspraakreacties hebben niet geleid tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is tevens conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de relevante personen en instanties.

In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn de reacties van de betreffende personen en instanties samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van het vooroverleg is het plan op onderdelen aangepast. Het betreft voornamelijk aanpassingen in de toelichting van het plan. Voor een overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure ex artikel 23 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Vanaf 13 september 2007 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is tijdens de periode van ter inzage legging in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennotitie 'Ontwerpbestemmingsplan Sonniuspark'. Deze notitie is als separate bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Mede naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele aanduidingen op de plankaart en in de voorschriften nader begrensd en verduidelijkt. Ook is de oppervlakte van de bestemming Groen vergroot, voor zover deze bestemming ligt tussen de bestaande wijk Gentiaan en de nieuw te bouwen woningen ten zuiden van Sonniuswijk. Voor een compleet overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de zienswijzennotitie en het raadsvoorstel.

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 31 januari 2007 gewijzigd vastgesteld.