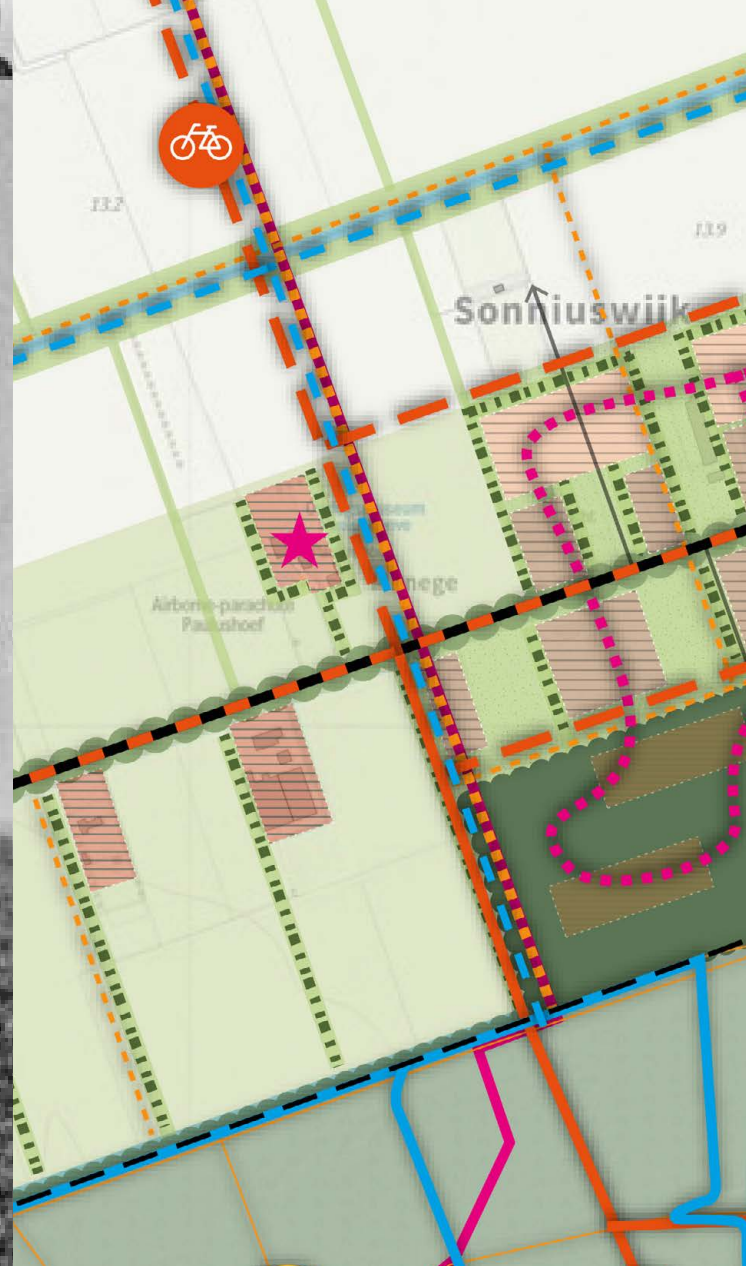


WELKOM
VER DE
HOEVEN



GEBIEDSVISIE SONNIUSWIJK

GEMEENTE SON EN BREUGEL | 12 DECEMBER 2024

Gebiedsvisie Sonniuswijk | gemeente Son en Breugel

opdrachtgever: Gemeente Son en Breugel
Projectleiders gemeente: Cees van Nuland & Iris Penders
datum: 12 december 2024
documentnaam: 2303_Gebiedsvisie Sonniuswijk
contactpersoon: Marianne Verhoeven & Jesper Borsje
marianne@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5	4 Uitwerking gebiedsvisie	48
Samenvatting	6	Thema's	
1 Inleiding	8	4.1 Robuust bodem- en watersysteem	50
1.1 Noodzaak voor een gebiedsvisie	8	4.2 Landschap, biodiversiteit en recreatie	54
1.2 Doel van de gebiedsvisie	8	4.3 Verkeer	60
1.3 Status document	8	Deelgebieden	
1.4 Proces en totstandkoming van de gebiedsvisie	10	4.4 Primair agrarisch gebied	62
1.5 Afwegings- en milieukaders uit de omgevingsvisie	13	4.5 Verwevingsgebied	64
2 Het gebied in beeld	14	4.6 Woonlandschap	66
2.1 Opgave, positionering en beleidscontext	16	4.7 Energielandschap	74
2.2 Het landschap van Sonniuswijk	22	5 Kaders voor ontwikkelingsmogelijkheden bestaande erven	78
2.3 Ontstaangeschiedenis	24	5.1 Ondernemen en bedrijvigheid	80
2.4 Gebiedskarakteristiek	30	5.2 Wonen op bestaande erven	88
2.5 Samenvatting van alle opgaven	39	5.3 Landschappelijke inpassing	90
3 Gebiedsvisie Sonniuswijk 2040-2050	40	6 Doorkijk uitvoeringsprogramma	92
3.1 Gebiedsvisie op hoofdlijnen	42	6.1 Uitvoeringsprogramma	94
3.2 Deelgebieden	46	Bijlagen	97
		Verslag bewonersavond	





Voorwoord

Samenwerken aan een toekomst, met oog voor iedereen en de opgaven waar we de komende jaren voor staan. Dat is wat we doen bij de gebiedsontwikkeling Sonniuswijk. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen in samenwerking met zeer betrokken inwoners, ondernemers, buurgemeenten, Provincie en Waterschap de Dommel. Het perspectief van Brede Welvaart was daarbij ons kompas.

Sonniuswijk is een bijzonder gebied in Son en Breugel, aan de rand van een snel groeiend stedelijk gebied Eindhoven. Het is een jonge heideontginning dat honderd jaar geleden door pioniers bewoonbaar en bewerkbaar is gemaakt. Met diezelfde pioniersgeest kijken we nu gezamenlijk naar de maatschappelijke en ruimtelijke opgaven van deze tijd voor dit gebied.

Vertrokken vanuit ontwerpend onderzoek hebben we met elkaar een bijzonder proces doorlopen waarin stap voor stap het belang van de regio en brede welvaart is meegenomen. Hoe organiseren we wonen, werken en samen leven in dit hoofdzakelijke agrarische gebied, met ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, energieopwekking, water, natuur en recreatie.

En daarmee wordt Sonniuswijk een gebied waarin veel oude en nieuwe ontwikkelingen bij elkaar komen en elkaar versterken. Met als rotsvaste basis de historische gelaagdheid en pioniersgeest in een nieuw landschap. Met grote waarde voor onze gemeente én voor de hele regio!

- Jelle de Jong, wethouder -

leeswijzer

In de eerste twee delen leest u de context waarbinnen de gebiedsvisie is opgesteld. Zo is in de inleiding het doel en status van het document beschreven alswel de totstandkoming van de gebiedsvisie. Vervolgens is een hoofdstuk gewijd aan de karakteristiek van het gebied, haar ontstaansgeschiedenis, kwaliteiten en ervaren knelpunten, als ook de (beleids-)opgaven voor het gebied.

In het tweede deel van de rapportage is de gebiedsvisie uitgewerkt. De ambities zijn beschreven met een begeleidende kaart en vervolgens zijn deze per thema en per deelgebied uitgewerkt en zijn de spelregels voor ontwikkelingen opgenomen. Het document sluit af met een hoofdstuk over de uitvoering, met de ideeën hoe de gemeente uitwerking wil geven aan de visie.

Samenvatting Gebiedsvisie Sonniuswijk 2040-2050

De ontwikkelrichting voor Sonniuswijk bestaat uit een aantal ambities en opgaven voor de komende 20-25 jaar. Zij zijn integraal vertaald in een samenhangend en integraal ruimtelijk perspectief, gebaseerd op een uitgebreide beleids- en landschapsanalyse, de mogelijkheden van het gebied en de inbreng van bewoners en partijen. Belangrijkste vertrekpunten:

Ambitie: in 2040-50 is Sonniuswijk een gebied met:

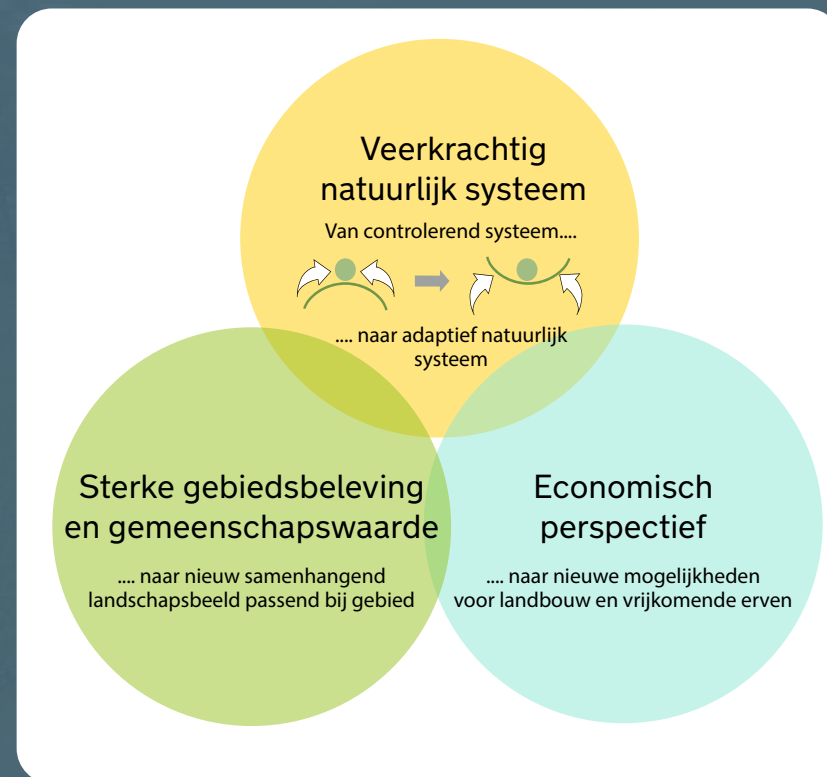
- Een veerkrachtig watersysteem, gezonde bodem en hoge biodiversiteit.
- Een aantrekkelijk landschap, waar het fijn wonen, recreëren en ontspannen is.
- Ondernemerschap dat verbonden is met Sonniuswijk en de regio, op het gebied van kringlooplandbouw, circulaire economie en leefomgeving.
- Een gemeenschap van bewoners, ondernemers en grondeigenaren die zich thuis voelen en de ruimte hebben om in samenhang met hun omgeving initiatieven kunnen ontwikkelen.

Er wordt doorgebouwd op de kernwaarden van het gebied

Een landelijk en agrarisch gebied, met een sterke historische eigenheid, waar ruimte is voor pionierschap en gemeenschapskracht van bewoners en ondernemers.

Integrale uitwerking van doelen met brede meerwaarde

Het integrale, ruimtelijke toekomstperspectief vraagt om samenhangende aanpak, waarbij doelen en functies elkaar versterken. Zo gaat ontwikkeling van woningbouw samen met landschapsversterking en recreatieve aantrekkelijkheid. Landbouw met economisch perspectief gaat samen met versterking van een vitale bodem en biodiversiteit. De nieuwe landschapsstructuur draagt zowel bij aan de productiviteit van de landbouwgronden, de identiteit van het gebied als wel de ecologische structuur. Bovendien bieden we perspectief voor vrijkomende erven in het gebied, om zo te werken aan een gemengd buitengebied waar het goed wonen, werken, recreëren en boeren is.



De kernwaarden van Sonniuswijk

Landelijk en agrarisch

- Sonniuswijk heeft een sterke landelijke en agrarische uitstraling.
- De gronden buiten de erven zijn in agrarisch gebruik.
- Rationele verkaveling ontginning zorgt voor optimaal gebruik.

Gewortelde gemeenschap

- Sterke gemeenschapskracht, verbonden met elkaar en de plek.
- Veel bewoners zijn geworteld in het gebied, nog nazaten van de oorspronkelijke ontginners.
- 'Leven en laten leven' is een belangrijke zinspreuk, niet de deur bij elkaar plat lopen en elkaar het ondernemerschap gunnen.

Pionieren en ondernemen

- Pionierskarakter/geest van ontginners leeft voort in de huidige bewoners: niet traditioneel denkend.
- Bewoners zijn sterk ondernemend en innovatief.
- Grote diversiteit aan mensen en ondernemers.

Historische eigenheid

- Door relatief recente ontginningsgeschiedenis nog fraai.
- Rationeel ontginningslandschap met rechte lijnen.
- Verhaal luchtlanding Airborne WOII nog beleefbaar in gebied.



Landelijk & agrarisch



Historische eigenheid



Pionieren en ondernemen



Gewortelde gemeenschap

1 Inleiding

1.1 Noodzaak voor een gebiedsvisie

Sonniuswijk is een groot landelijk gebied ten noordwesten van de kern Son. Er zijn zo'n 40 erven langs drie landwegen en er wonen zo'n 120 mensen. Het gebied heeft een hoofdzakelijk agrarisch karakter, al zijn veel van de oorspronkelijke boerenerven niet meer in agrarisch gebruik.

Het gebied zal de komende jaren veranderen. Er zijn veel bewoners en ondernemers, waaronder ook stoppende agrariërs, die op zoek zijn naar een andere of aanvullende functie op hun percelen en gronden. Ook komen er verschillende opgaven op het gebied af, zoals klimaatverandering, veranderingen in de landbouw, biodiversiteitsherstel, een zoekgebied voor een grootschalig zonneveld en een woonopgave.

In de omgevingsvisie Son en Breugel (mei 2022) zijn de ambities en de richting voor het gebied beschreven. Daarbij heeft de gemeenteraad als ambitie opgenomen dat dat er in een 'gebiedsgericht uitwerkingsprogramma' een nadere uitwerking wordt gegeven aan de ambities voor het gebied in samenwerking met bewoners en gebiedspartners. De eerste stap hiervoor is het opstellen van een gebiedsvisie met daarin de ontwikkelrichting voor het gebied.

1.2 Doel van de gebiedsvisie

Deze gebiedsvisie dient meerdere doelen:

Het schetsen van een integrale ontwikkelingsrichting

De ambitie is om van Sonniuswijk een veerkrachtig gebied te maken waar mensen fijn wonen, werken en recreëren in een groen dooraderd landschap met een veerkrachtig water- en bodemsysteem. Het toekomstige landschap dient gebaseerd te zijn op dat wat het gebied eigen maakt: zowel de ruimtelijke karakteristiek als de wensen en gedachten van de mensen die er wonen.

De ruimteclaims als wonen en energie dienen daarin te passen. Deze gebiedsvisie schetst het integrale perspectief, waar alle opgaven op een passende wijze worden verweven, binnen de mogelijkheden vanuit onder meer bodem, water, milieu, cultuurhistorie en bestaande infrastructuur.

Richting geven en duidelijkheid bieden aan initiatieven

Deze visie vormt het kader voor de gemeente om het gesprek aan te gaan met bewoners en ondernemers die een planinitiatief hebben in het gebied. Zij kunnen met dit kader toetsen of het past bij de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voor ondernemers en bewoners maakt dit document inzichtelijk wat de mogelijkheden zijn voor hun erf en gronden en welke voorwaarden er zijn.

Inzicht geven in projecten en maatregelen

De gemeente wil met de gebiedsvisie ook zelf aan de slag kunnen in het gebied om opgaven aan te pakken en verbeteringen tot stand te brengen. Op basis van de ontwikkelingsrichting zijn projecten en maatregelen in beeld gekomen waar zij zelf, in samenwerking met partners en eigenaren de komende jaren uitvoering kunnen geven. Deze worden globaal beschreven en zullen later worden uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

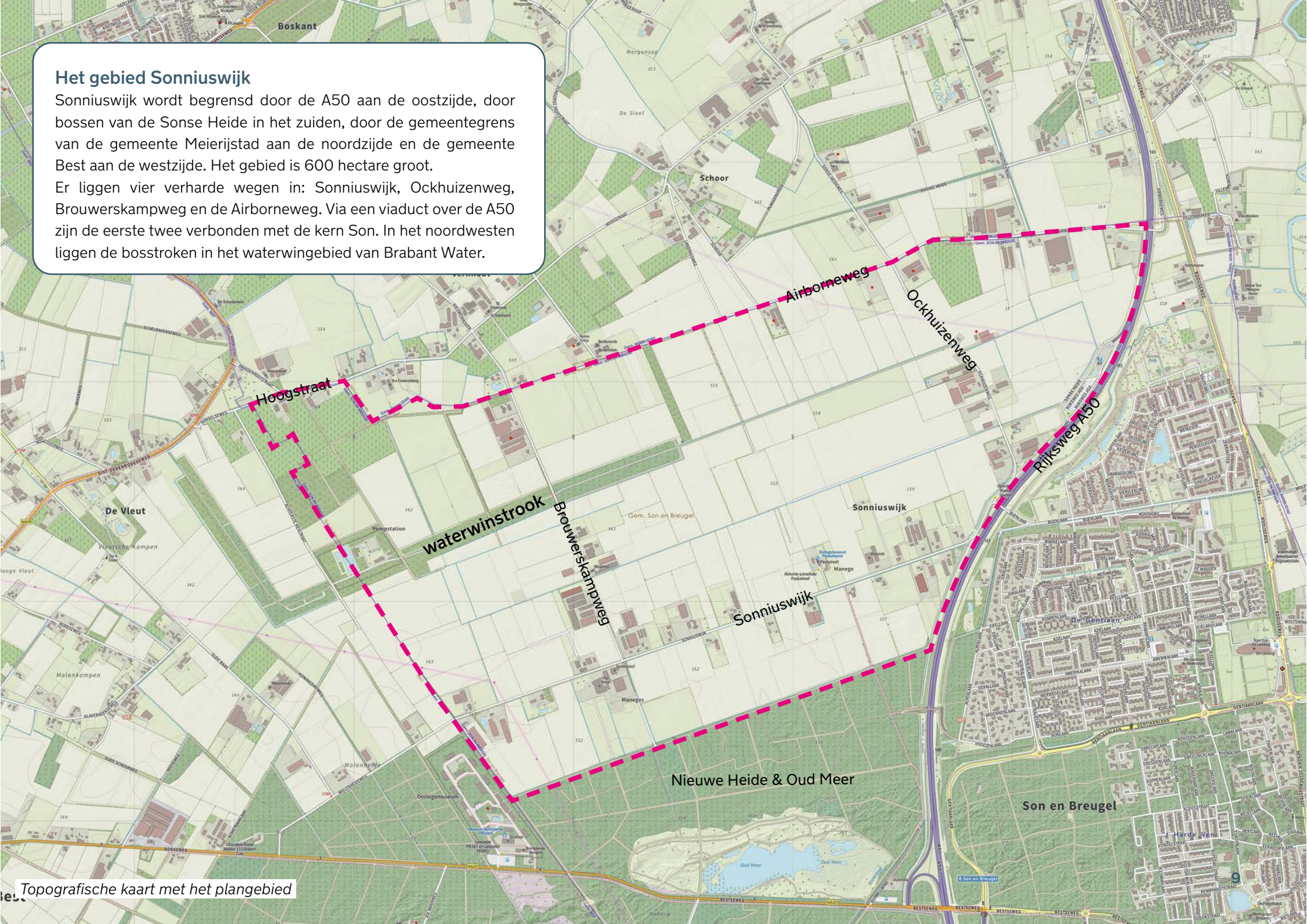
1.3 Status document

De gebiedsvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt de integrale onderlegger en ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkelingen van het gebied. De gebiedsvisie is een uitwerkingsprogramma van de omgevingsvisie Son en Breugel (2022) en wordt ingebracht in de herijking van de omgevingsvisie. De gebiedsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en in een vervolg uitgewerkt in een omgevingsplan en een uitvoeringsprogramma. Het uitvoeren van dit programma doet de gemeente samen met externe partijen. Zoals het waterschap bij wateropgaven en ontwikkelaars bij woningbouwopgaven.

Het gebied Sonniuswijk

Sonnuswijk wordt begrensd door de A50 aan de oostzijde, door bossen van de Sonse Heide in het zuiden, door de gemeentegrens van de gemeente Meierijstad aan de noordzijde en de gemeente Best aan de westzijde. Het gebied is 600 hectare groot.

Er liggen vier verharde wegen in: Sonniuswijk, Ockhuizenweg, Brouwerskampweg en de Airborneweg. Via een viaduct over de A50 zijn de eerste twee verbonden met de kern Son. In het noordwesten liggen de bosstroken in het waterwingebied van Brabant Water.



1.4 Proces en totstandkoming van de gebiedsvisie

Om te komen tot een gedragen en uitvoerbare gebiedsvisie zijn er meerdere stappen doorlopen, achtereenvolgens betreft het een:

- Beleids- en gebiedsanalyse, voortbordurend op de eerste verkenning uit 2022 (zie kader).
- Thematische verdieping met het ambtelijk team en gesprekken met Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel
- Meerdere ophaalavonden met bewoners, zowel thematisch als per deelgebied
- Uitwerking van de input uit de eerste stappen in een eerste conceptvisie
- Klankbordronde met twee bewonersavonden en gesprekken met ketenpartners van de gemeente (buurgemeenten, waterschap en provincie), college van B&W en gemeenteraad.
- Opstellen definitieve gebiedsvisie Sonniuswijk
- Vaststelling van de gebiedsvisie Sonniuswijk door de gemeenteraad van Son en Breugel

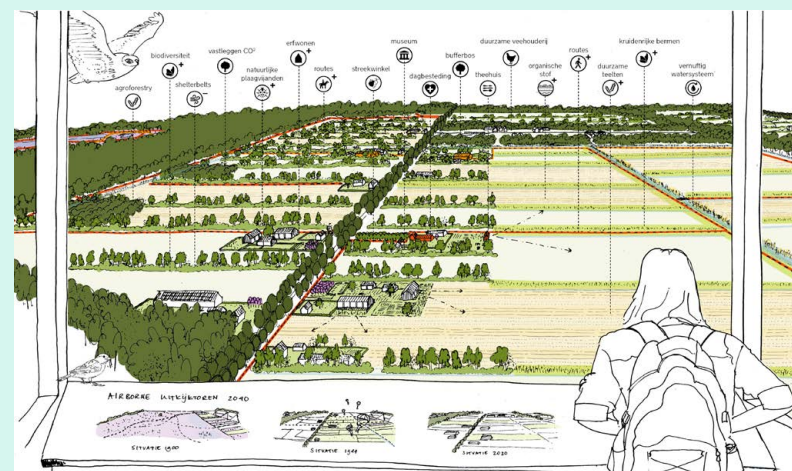
Het resultaat van deze gebiedsvisie is daarmee gestoeld op meerdere onderdelen:

1. Beleidsmatige en milieukundige randvoorwaarden

Niet alles kan. De gebiedsvisie dient rekening te houden met enkele bestaande beleidskaders en milieukundige aspecten. Onderleggers voor de visie zijn: de Omgevingsvisie gemeente Son en Breugel (2022), Interim Verordening Ruimte (2023) van de provincie Noord-Brabant en het beleid Handelingsperspectieven (2023-24) van het Waterschap de Dommel. Vanuit milieu zijn verschillende hindercontouren in beeld gebracht die beperkingen geven voor sommige opgaven. Zie kaart op pagina 37.

Eerste verkenning - ontwerpnd onderzoek 2022

In de periode februari t/m mei 2022 is met behulp van een rijkssubsidie uit het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie een ontwerpend onderzoek uitgevoerd. In samenspraak met Waterschap en Provincie zijn hier, op basis van een uitgebreide gebiedsanalyse volgens de ‘lagenbenadering landschap’, enkele scenario’s verkend voor de transitie van het deelgebied Sonniuswijk. Ook is er een eerste gesprek gevoerd met de bewoners. Dit vormde de basis voor de start van het traject.



2. Methodiek verdiepende gebiedsanalyse

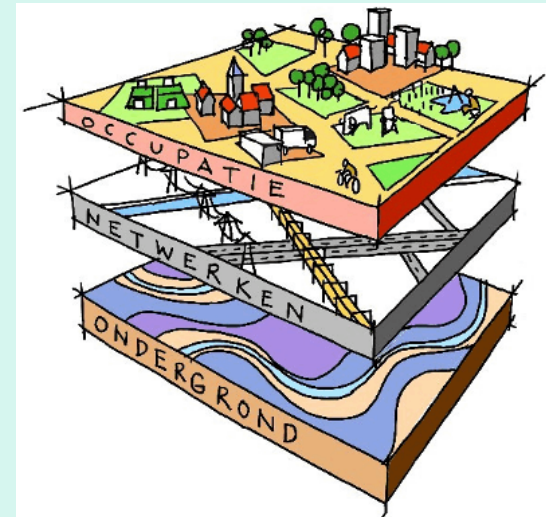
Om de nieuwe ontwikkelingsrichting van het gebied te bepalen is kennis van het huidige landschap van essentieel belang. Er is gekeken hoe het gebied gepositioneerd is in zijn omgeving en wat daarvan de invloeden zijn. Op basis van de methodiek 'lagenbenadering landschap' is er een uitgebreide analyse uitgevoerd van alle lagen van het landschap (zie kader). Na een eerste verkenning zijn verschillende thema's nader uitgediept, onder meer door nader onderzoek en gesprekken. Daarna is deze input in samenhang ten op zichte van de andere landschappelijke lagen beoordeeld. Enkele belangrijke thema's:

- De kennis van de huidige en toekomstige bodem- en watergesteldheid in het gebied is noodzakelijk voor het maken van keuzes, mogelijkheden en oplossingsrichtingen op het gebied van klimaatadaptatie, (agrarisch) ondernemen, wonen en energieopwekking.
- Er is veel aandacht geweest voor de historische ontwikkeling van het gebied. De ontstaansgeschiedenis geeft inzicht in de huidige landschappelijke structuur als ook de gebiedsidentiteit en de betekenis die mensen aan het landschap geven.
- Met extra verkeerskundig onderzoek is in kaart gebracht wat de draagkracht is van het gebied voor extra woningen.

De lagenbenadering van het landschap

De lagenbenadering legt het landschap uiteen in drie lagen:

1. *De ondergrond vormt de ruimtelijke drager en bestaat onder meer uit het watersysteem en het ecologische systeem. Zij heeft een laag dynamisch niveau, waar veranderingen zich relatief langzaam voltrekken.*
2. *De netwerken bestaan uit de zichtbare en onzichtbare infrastructuur met onder meer (snel-) wegen, paden, hoogspanningsleidingen.*
3. *De occupatielaag wordt gevormd door menselijke activiteiten, het betreft de fysieke verschijningsvorm van het wonen, werken en recreëren, ofwel de ruimtelijke inrichting. Dit is het hoogdynamische niveau.*



In de lagenbenadering worden eerst de doelen, mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen in kaart gebracht, vervolgens de wisselwerking daarvan op de gebruikslagen daarboven.

(bron: www.ruimtemettoekomst.nl)

3. Participatie met bewoners en ondernemers

Veel bewoners en ondernemers hebben in het traject hun input kunnen geven. Dit was op verschillende manieren mogelijk. Er zijn meerdere drukbezochte avonden in het gebied geweest waar uitvoerig het gesprek met elkaar is gevoerd. Daarnaast hebben mensen inbreng kunnen leveren via individuele en verdiepende gesprekken met zowel de gebiedsregisseur voor Sonniuswijk als de projectleiders van de gemeente. Dit alles zorgt ervoor dat deze gebiedsvisie gestoeld is op een stevige bedding van kennis, ideeën en inzichten van direct betrokkenen bij het gebied. Daarnaast is er een afsluitende klankbordbijeenkomst geweest op de conceptvisie, waarbij bewoners hun feedback konden geven. Deze is waar mogelijk meegenomen in de definitieve uitwerking. Voor een samenvatting van de input zie bladzijde 34, voor het verslag van de bewonersavond zie bijlage 1.

Vanaf mei 2023 is er een gebiedsregisseur aangesteld voor Sonniuswijk. Ze was eerste aanspreekpunt voor bewoners, ondernemers, grondeigenaren en belangenorganisaties, was verantwoordelijk voor het participatieproces en de onderlinge samenwerking en leverde binnen het kernteam inbreng voor de gebiedsvisie als vertegenwoordiger van de belangen vanuit het gebied. Vanuit die rol heeft ze een netwerk opgebouwd en onderhouden, de samenwerking bevordert en zowel procesmatige als inhoudelijke een bijdrage geleverd aan de visie. Ze heeft met ca. 35 verschillende inwoners en ondernemers één of meerdere keukentafelgesprekken gevoerd om inbreng op te halen, vragen te beantwoorden en hen te adviseren en helpen met initiatieven.



Twée deelgebieden

Twée deelgebeiden krijgen extra aandacht in het proces: Sonniuswijk Oost en Rond de Ockhuizenweg. Hier spelen veel initiatieven en vraagstukken tegelijk. Ook is dit de meest logische plek voor de ontwikkeling van woningen.

Over beide gebieden hielden we in juli een bijeenkomst. Lees de verslagen op sonnenbreugel.nl/sonniuswijk

Deelgebied: Sonniuswijk Oost

Tijdens de bijeenkomst spraken we over hoe nieuwe woonclusters het best een plek kunnen krijgen in de buurt. Deelnemers vinden een landelijke stijl passend en zien woningen liefst achter en op de erven. Ze vinden het daarnaast belangrijk dat nieuwe bewoners snappen dat het een agrarisch gebied is. Er was deze avond ook veel aandacht voor verkeer.

Deelgebied: Ockhuizenweg

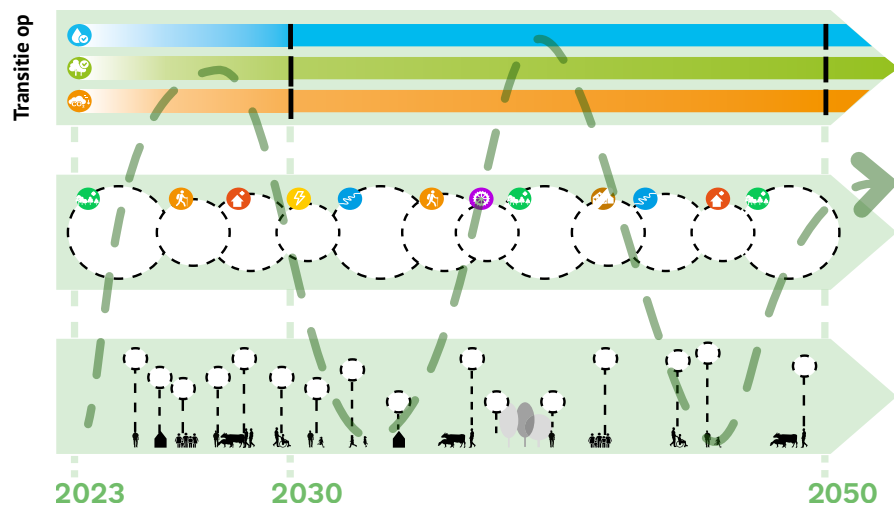
Ook bij de bijeenkomst over de Ockhuizenweg ging het over de inpassing van woonclusters en verbetering van het verkeer. We bespraken hier ook hoe we om kunnen gaan met het 'natte' deel tegen de snelweg aan, en wat er in de strook langs de snelweg zou kunnen: Extra bos? Zonnevelden? Hoe gaan we om met wandelende chauffeurs?

4. Uitgebreide afstemming

Bij de totstandkoming van de visie zijn vele mensen betrokken geweest. Zo is er de samenwerking opgezocht met de gemeentelijke ketenpartners als Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel, maar ook met de aangrenzende gemeenten Meierijstad en Best. Binnen de gemeentelijke organisatie hebben de verschillende vakdisciplines hun kennis ingebracht en is er tussentijds van gedachten gewisseld met de gemeenteraad.

5. Ontwerpend onderzoek

Op verschillende thema's zijn met behulp van ontwerpend onderzoek de mogelijke oplossingsrichtingen verkend. Dit vergt continu schakelen tussen verschillende niveaus, van initiatiefniveau naar gebiedsniveau tot systeemniveau. Zo is er geschetst op de mogelijkheden van een nieuw woonlandschap. De resultaten zijn vervolgens besproken met bewoners. Ook zijn scenario's op het gebied van water verkend en nieuwe landschappelijke structuren. Op die manier kwamen ook de consequenties van een aantal keuzes in beeld, de samenhang tussen thema's en kon het gesprek hierover worden gevoerd.



1.5 Afwegings- en milieukaders uit de omgevingsvisie

De afwegingskaders voor Sonniuswijk geven aan in te zetten op “oog voor het fraaie landschap” met daaronder: energietransitie, beleving van natuur, landschap en cultuurhistorie en bodem, water en klimaatadaptie. Binnen “Oog voor een duurzame economie” is de circulaire economie belangrijk en ten slotte binnen “Oog voor alle inwoners” is in minder mate toekomstbestendige woonomgeving belangrijk.

Vanuit de gebiedsvisie zijn deze punten leidend geweest in het proces. Waarbij bodem en water sturend door het gehele gebied een plek krijgt, wordt bij nieuwe ontwikkelingen gekeken naar de beleving van de natuur, landschap en cultuurhistorie. Ook groene casco voor nieuwe natuur draagt hieraan bij. De energietransitie heeft een plek gekregen vanuit de Regionale Energiestrategie (RES). Door woonlandschappen toe te voegen van circa 250 tot 300 woningen waarbij grote villa wijken uitgesloten zijn en er aangesloten wordt bij een circulaire biobased bouw voor alle doelgroepen dragen we bij aan een toekomstbestendige woonomgeving. Als laatste geeft de visie plek voor circulaire bedrijven binnen het transformatiegebied en door biobased bouwen te faciliteren en agrarische bedrijven helpen met opschakelen dragen we bij aan de circulaire economie.

Vanuit de milieukaders uit de omgevingsvisie verwachten we een betere bodemkwaliteit, waterkwaliteit in grond als aan oppervlakte. Door vanaf het begin het waterschap te betrekken en bodem en water sturend te laten zijn, draagt de visie bij aan deze doelstelling. Agrariërs worden gestimuleerd om te schakelen naar andere teelten die minder belastend en uitputtend zijn voor de grond en door groenstroken en wandelpaden aan de leggen verbetert de biodiversiteit en bodemgesteldheid.

2 Het gebied in beeld

Om goed zicht te krijgen in de toekomstige mogelijkheden en perspectieven van het gebied, is het van belang om het huidige landschap met zijn bewoners en ondernemers goed in beeld te hebben. Achtereenvolgens zijn de volgende aspecten beschreven.

- Opgave, positionering en beleidscontext
- Het landschap van Sonniuswijk
- Ontstaansgeschiedenis
- Gebiedskarakteristiek
- Perspectieven bewoners en ondernemers
- Samenvatting van de opgaven per thema



2.1 Opgave, positionering en beleidscontext

De geschiedenis, de kenmerken maar ook de opgaven voor de toekomst van Sonniuswijk hangen nauw samen met de plaats van het gebied in een groter geheel. De ligging in de omgeving, gebiedsoverstijgende ontwikkelingen en beperkingen in het gebied zelf, zijn hierbij van invloed.

Betekenis van het gebied voor de kern Son

Son, dichtbij en toch ver weg

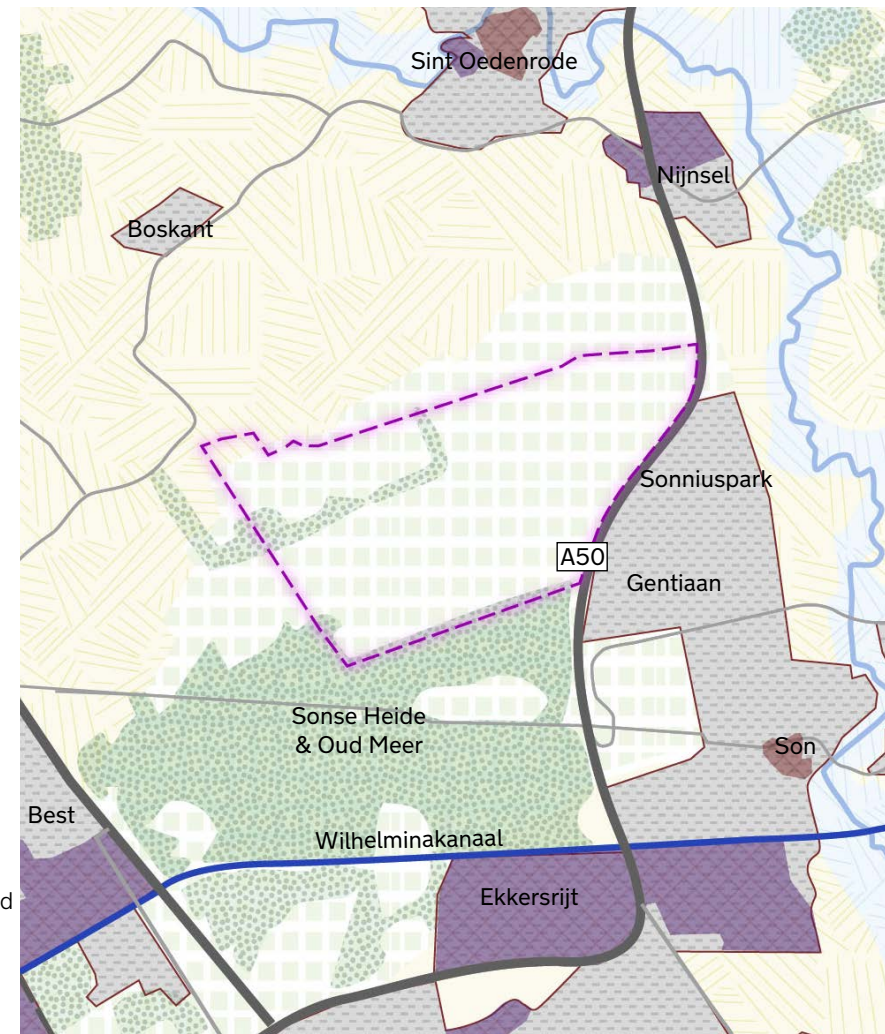
Sonnuswijk grenst direct aan de woonwijken Sonniuspark en de Gentiaan, ten oosten van de A50. De kern van Son is dichtbij, maar voelt ver weg door de harde barrière die gevormd wordt door de snelweg.

Druk op Sonse Heide en Oud Meer

Ten zuiden van Sonniuswijk ligt de Sonse Heide met het ven Oud Meer. Dit natuurgebied ondervindt een zeer hoge recreatieve druk omdat het als uitloopgebied fungeert voor Son en Breugel, Best en Eindhoven-Noord. De wens is om dit gebied te vergroten en te verbinden met andere recreatieve gebieden, om de recreatieve druk te spreiden, de natuur te ontlasten en robuuste ecologische verbindingen te ontwikkelen tussen de verschillende natuurgebieden in de omgeving.

Legenda

landchap en stedelijk	Dorp/stad
Bossen	Bedrijventerrein
Bouwlanden	Centrum dorp/stad
Heide	Snelweg
beek + beekdal	Kanaal



Ligging plangebied tov omliggende kernen

Sandwyck

Sonniuswijk is onderdeel van een groter gebied wat we Sandwyck noemen. Gebiedsoverstijgende keuzes moeten daarom gemaakt worden in samenspraak met Best en Meierijstad en Waterschap de Dommel. Binnen de Brainportregio en de Brede welvaart uitgangspunten zijn er voor Sandwyck kansen op het gebied van voedselvoorziening, recreatie, wonen en ondernemen. Ook de principes van Van Gogh NP zijn hierin van toepassing. Dit betreft onder andere opgaven met betrekking tot:

Watersysteem

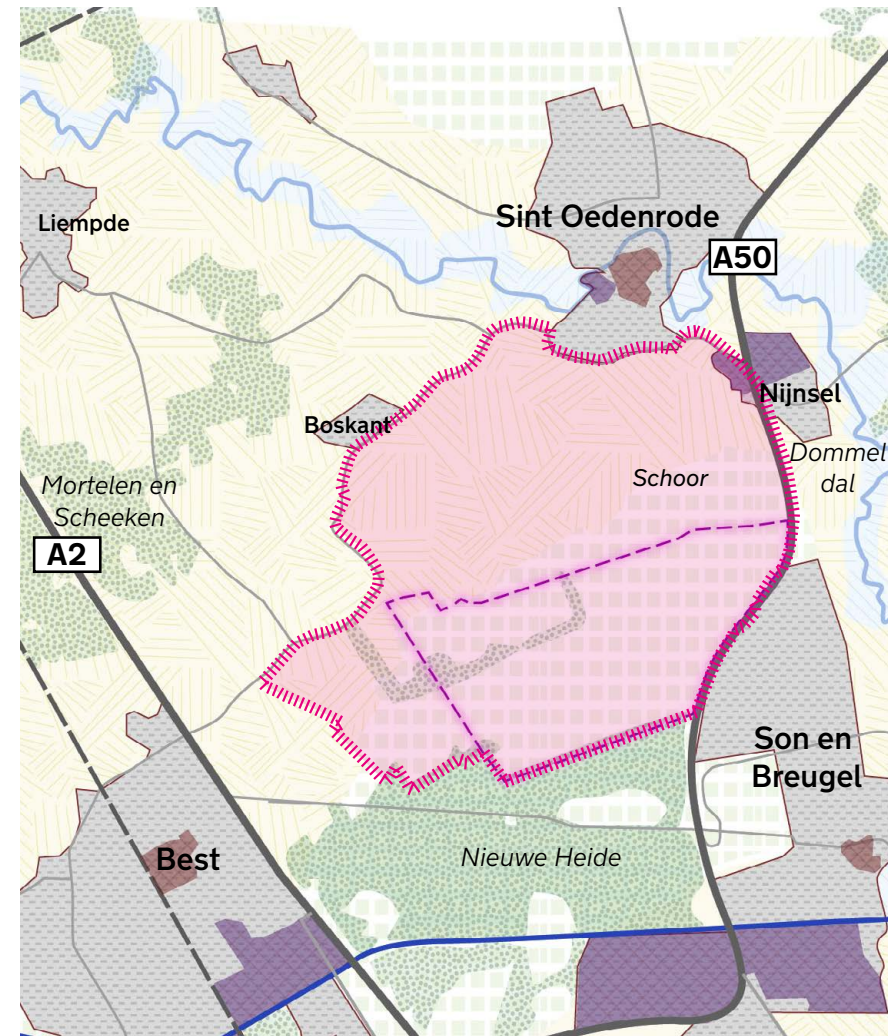
Het watersysteem ten zuiden van Sint Oedenrode (Schoor) maakt onderdeel uit van het watersysteem van Sonniuswijk. Wijzigingen in het watersysteem van Sonniuswijk hebben daardoor ook invloed op een groter watersysteem.

Landbouwtransitie

Er zijn agrarische bedrijven in Sint Oedenrode die ook gronden hebben in Sonniuswijk. In het noordelijk deel van Sandwyck (Meierijstad) zijn veel veehouderijen, in Sonniuswijk zelf nog slechts enkele. Kringlopen (zoals kringlooplandbouw) zijn alleen mogelijk in bredere regionale of gebiedscontext. Voor een transitie naar kringlooplandbouw is samenwerking tussen de veehouders en akkerbouwers noodzakelijk.

Natuur en biodiversiteit

In en rondom Sandwyck zijn diverse natuurgebieden, zoals Nieuwe Heide, De Mortelen en het Dommeldal, die door het grootschalige open landschap nu slecht met elkaar verbonden zijn. De ambitie is d.m.v. landschapsontwikkeling een fijnmazig en biodivers landschap te ontwikkelen dat de omliggende natuurgebieden met elkaar verbindt en een leefgebied vormt voor vele diersoorten.



Plangebied Sandwyck met Sonniuswijk als deelgebied

Ligging in de Brainport en Metropoolregio Eindhoven

Veranderende betekenis landelijk gebied binnen stedelijke context

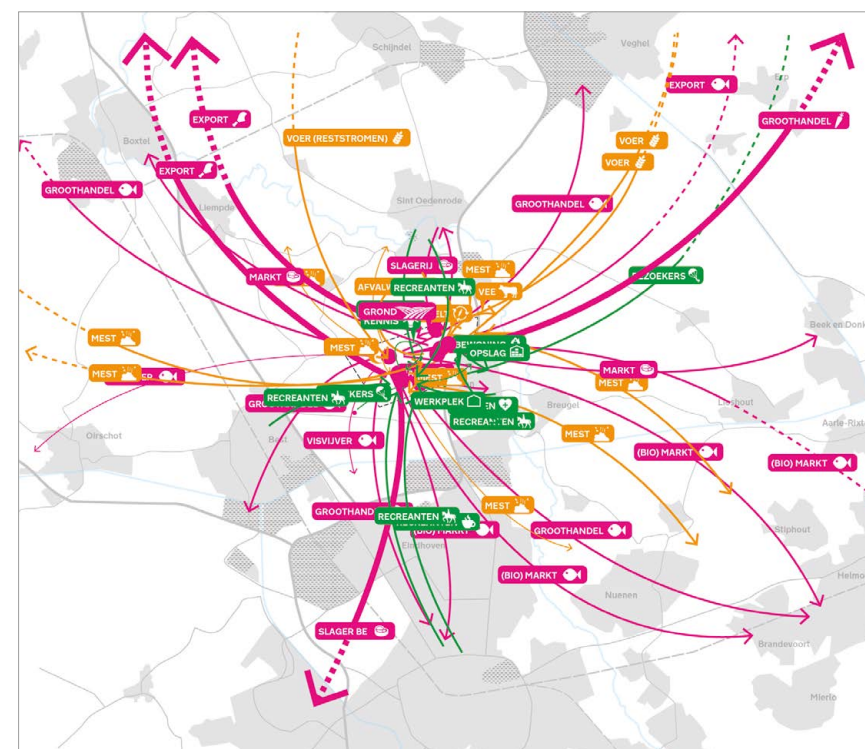
Sonniuswijk ligt op korte afstand van Eindhoven. De Invloed van de stad is duidelijk merkbaar. De bossen en voorzieningen zoals maneges voorzien in een bovenlokale behoefte, waardoor het gebied bezocht wordt door zowel inwoners van Eindhoven als de omliggende dorpen. Het gebied is ook van betekenis voor zowel nationale, regionale als lokale voedselvoorziening: met bijvoorbeeld akkerbouw van vollegrondsteelten en enkele veehouderijen, met zowel hoogwaardige duurzame koplopers tot kleinschalige natuurinclusieve ondernemers.

Sonniuswijk is een belangrijk potentieel uitloopgebied voor de stad

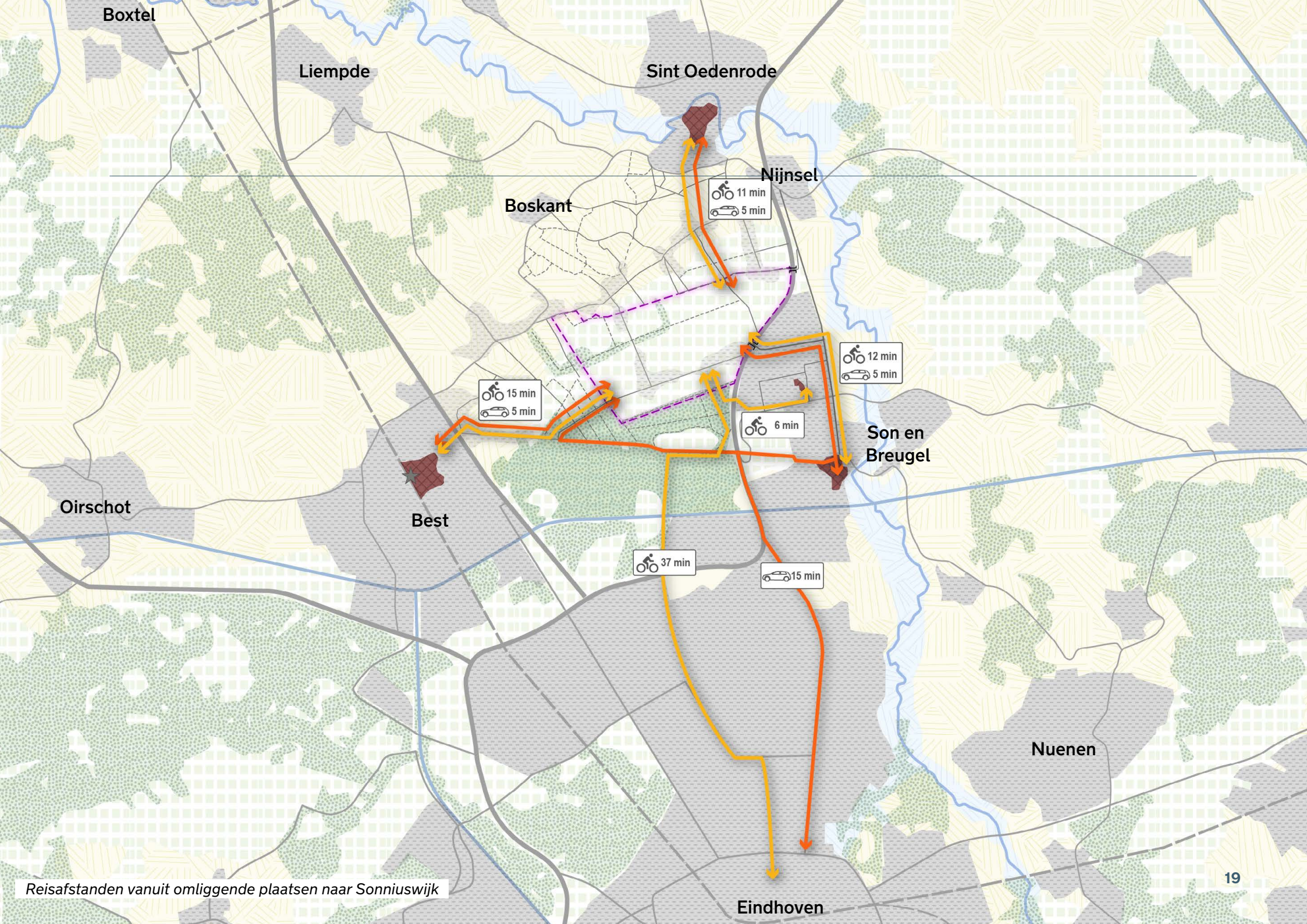
De Brainportregio is groeiende met een grote toename van bewoners en werknemers. Als tegenhanger van de stedelijke dynamiek hecht de regio veel waarde aan het fraaie Brabantse landschap rondom de stad en dorpen, die bijdragen aan een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Sonniuswijk is in de eerste 'schil' rondom de stad Eindhoven gelegen, waardoor het van toenemende betekenis is voor de groeiende behoefte aan recreatie en ontspanning voor de stedeling.

Agrarisch gebied Sonniuswijk van belang in regionale biobased economy

Vanuit de ambities op duurzaamheid en circulariteit groeit de behoefte aan lokaal en regionaal geteelde grondstoffen. Met de ontwikkeling van de circulaire economie en bijvoorbeeld toepassing van biobased materialen in de bouw biedt Sonniuswijk in toenemende mate kansen voor de levering en verwerking van reststromen en biobased teelten.



Bestaande ketenrelaties van de aanwezige bedrijven in het gebied met regio: diversiteit aan verbindingen van grondstoffen, afzet van producten, levering van reststromen en diensten die het gebied aan de regio levert.



Reisafstanden vanuit omliggende plaatsen naar Sonniuswijk

Beleidsopgaven

Omgevingsvisie Son en Breugel (2023)

In de omgevingsvisie is samen met bewoners, ondernemers en gemeentelijke partners een integrale koers uitgezet tot ca. 2050, gericht op de fysieke leefomgeving. Daarbij wordt voortgeborduurd op bestaande waarden. De omgevingsvisie heeft per deelgebied een koers uitgezet, aangevuld met een eerste fictieve schets. In de omgevingsvisie 2.0 worden de uitkomsten van deze visie ingepast. De belangrijkste ambities voor Sonniuswijk zijn:

- Verbetering milieu- en gezondheid
- Bos- en natuurontwikkeling in combinatie met recreatie (ter ontlasting van de Sonse heide en vergroting van het uitloopgebied)
- Ruimte voor innovatieve, duurzame (semi-) agrarische activiteiten
- Toevoeging van kleinschalige, duurzame woonclusters (ca. 200-300 woningen), enkel indien deze samengaan met kwaliteitsimpuls
- Realisatie van wateropvang om droogte tegen te gaan
- Opwekking van duurzame energie (opgave uit de RES)



Kaartbeeld "Sonniuswijk" in de Omgevingsvisie Son en Breugel (2023)

Regionale EnergieStrategie Zuidoost Brabant (RES)

Met de regio Zuidoost Brabant is de RES opgesteld. Daarin is opgenomen dat we alle energie die we in 2050 gebruiken duurzaam opwekken. Na zorgvuldige besluitvorming zijn daarin gebieden aangewezen voor energieopwekking in de regio. Voor gemeente Son en Breugel is het gebied Sonniuswijk aangewezen als 'zoekgebied zon op land'. Dat hebben we vertaald in de Omgevingsvisie. Vanuit de RES zijn er verschillende programmalijnen, waaronder Grootschalige opwek. Daarin is vastgelegd dat we eerst kijken naar zon-op-dak, daarna naar andere no-regret maatregelen en tenslotte pas kijken naar zoekgebieden voor grootschalige opwek van zonenergie.



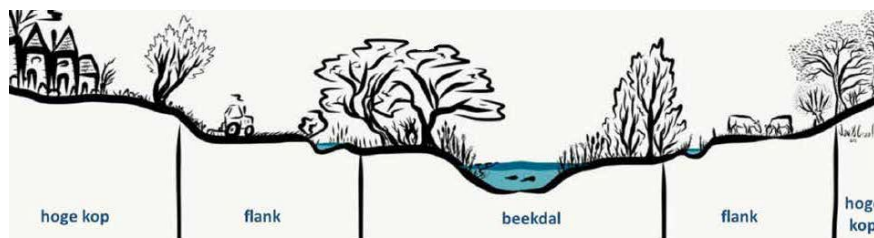
Uitsnede zoekgebieden RES 1.0 (2021)

Handelingsperspectief Waterschap De Dommel

Op het plangebied is beleid van Waterschap De Dommel van toepassing. In de 'Nota handelingsperspectieven watertransitie' is vastgelegd dat de focus verlegd wordt van het water afvoeren naar het water vasthouden met meer aandacht voor het aanvullen van grondwater.

In het beleid van het waterschap wordt onderscheid gemaakt tussen hoge koppen, flanken en beekdalen. De flanken worden het meest geschikt voor landbouw. Op de hoge koppen kan gebouwd worden als dit gepaard gaat met hemelwaterberging, infiltratie en waterconservering. De beekdalen hebben als belangrijkste functie water opvangen. De gronden van Sonniuswijk bevinden zich op de hoge koppen en de flanken van het Dommeldal.

Tot 2030 wil het waterschap de veranderingen vooral stimuleren via subsidie, regelingen en beleidsruimte. Ook werkt het waterschap aan nieuwe regelgeving die na 2030 ook zal worden ingezet als meer strenge kaders. De stip op de horizon staat op 2050.



Doorsnede zonerings handelingsperspectief Waterschap De Dommel

Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG)

Het provinciale gebiedsprogramma geeft invulling aan de internationale verplichtingen voor natuurherstel en stikstofreductie: de Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR), Wet Stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), Kaderrichtlijn Water (KRW), de Europese Klimaatwet en de Europese landgebruik-verordening.

De belangrijkste punten uit het maatregelenpakket waar de provincie op korte termijn mee aan de slag wil, en die relevant zijn voor Sonniuswijk:

- **10% groenblauwe dooradering:** Lijnvormige elementen die naadloos aansluiten bij de karakteristieken van het landschap en tegelijkertijd bijdragen aan meerdere doelstellingen zoals biodiversiteitsversterking, landschapskwaliteit verbetering, duurzame landbouw en klimaatadaptatie, inclusief CO₂-reductie. Het realiseren van een 10% groenblauwe dooradering is essentieel voor het creëren van een effectief ecologisch netwerk, dat de biodiversiteit bevordert en de ecologische veerkracht van het gebied versterkt.
- **Ruimte voor waterberging:** Benutten van zoekgebieden voor waterberging en reserveren van 5-10% in diepste delen watersysteem voor waterberging. Bij nieuwbouw hydrologisch neutraal ontwikkelen.
- **Bescherming goede landbouwgronden:** Behoud van de beste gronden voor landbouw voor de agrarische sector, ten behoeve van de regionale en nationale voedselvoorziening en voor biobased grondstoffen. Water en bodem zijn hierin sturend.

2.2 Het landschap van Sonniuswijk

Wat kenmerkt het landschap van Sonniuswijk en hoe wordt het door de mens gebruikt? In dit hoofdstuk is beschreven hoe de ondergrond en het watersysteem in elkaar zitten, hoe het gebied zich door de tijd heen ontwikkeld en wat de huidige ruimtelijke karakteristieken zijn.

De ondergrond

Geomorfologie

Sonnuswijk ligt op de flank van de Midden-Brabantse dekzandrug naar het beekdal van de Dommel ten oosten en noordoosten van het gebied. Op de geomorfologische kaart is de overgang van de dekzandrug naar lage landduinen met bijbehorende vlakten/laagten zichtbaar in het plangebied. De Dommel heeft zich eeuwen geleden een weg gebaad door de dekzandrug. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een dekzandvlakte als geleidelijke overgang naar het Dommeldal. Het (grond-) water loopt van oudsher dan ook vanuit het zuiden naar het noorden. De hoogteverschillen, zichtbaar op de AHN-kaart, lopen binnen het plangebied op tot ca. 2,5m. De noordoosthoek is het lager gelegen deel.

Bodem en grondwater

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit veldpodzolen, typisch voor (voormalige) heidegebieden. De grond duidt op periodieke verzadiging met water. In het lagere deel bevinden zich laarpodzolen met lemig fijn zand, wat duidt op een slechtere doorlaatbaarheid van de bodem. Op deze delen zijn op de historische kaarten ook de vennen zichtbaar. Door de bodemopbouw kent het natuurlijke watersysteem fluctuerende grondwaterstanden. Met hele droge zomers en hele natte plekken in de winter, met name daar waar de (waterdoorlatende) laarpodzolgronden zich bevinden.



Bodemkaart



Geomorfologische kaart

Het watersysteem

Watersysteem voor Sonniuswijk

Van nature is Sonniuswijk een droog gebied, waar kunstmatige toevoer van water nodig is om het gebied geschikt te maken voor landbouw. Sinds de ruilverkaveling eind jaren '80 is er een nieuw systeem, waarbij Waterschap de Dommel de agrarische gronden van watertoevoer voorziet. Dit is als volgt vormgegeven:

1. Water wordt ingelaten vanuit het Wilhelminakanaal (Maaswater);
2. via een leiding wordt water gescheiden gehouden van 'RENDAC-water' in de Sonse Heideloop (tijdelijke noodoplossing);
3. vanaf april tot september wordt water Sonniuswijk ingepompt;
4. via bestaande watergangen vervolgt het water zijn weg naar de waterbehoevende gebieden;
5. aantakende watergangen en drainagesystemen vullen zich met water;
6. Het overtollige water stroomt verder richting de Dommel en het agrarische gebied ten noorden van Sonniuswijk.

Voor het gehele inlaatsysteem van de Sonse Heide (waaronder Sonniuswijk) geldt een onttrekkingsverbod uit oppervlaktewater. Berekening van percelen gebeurt daarom met grondwater.

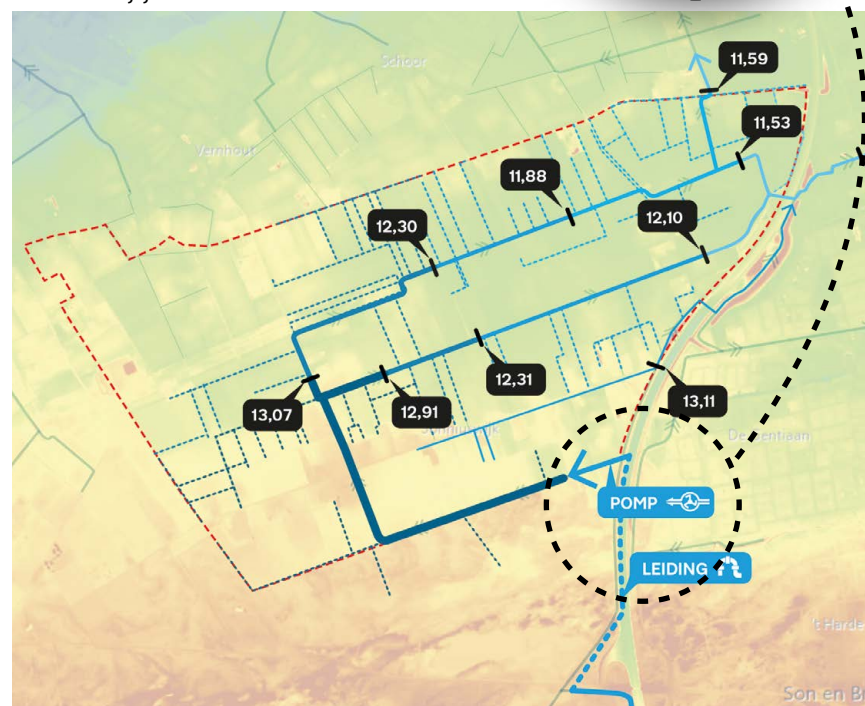
Watersysteem Rendac

Momenteel voert kadaververwerkingsbedrijf Rendac haar afvalwater af via de Sonse Heideloop. Dit water wordt via de kortste weg naar de Dommel geleid om de invloed op de aangrenzende gronden zoveel mogelijk te beperken. Rendac is het zuiveringssysteem van het afvalwater aan het verbeteren. Indien de waterkwaliteit daardoor zo goed wordt dat een aparte afvoer niet meer nodig is, kan dit water weer het gebied in stromen of op andere wijze nuttig worden toegepast.

Om pompen te stoppen dient peil omhoog gebracht te worden. Dit is nu niet mogelijk i.v.m. lager gelegen gronden die dan onderlopen. Met een dijkje t.p.v. de lager gelegen gronden wordt dit voorkomen.

Legenda

- A-watergang
- B-watergang
- Stuw
- Stuwpeil NAP (regelbaar)
- Lager gelegen gronden
- Dijkje



Werking watersysteem in beeld

2.3 Ontstaansgeschiedenis

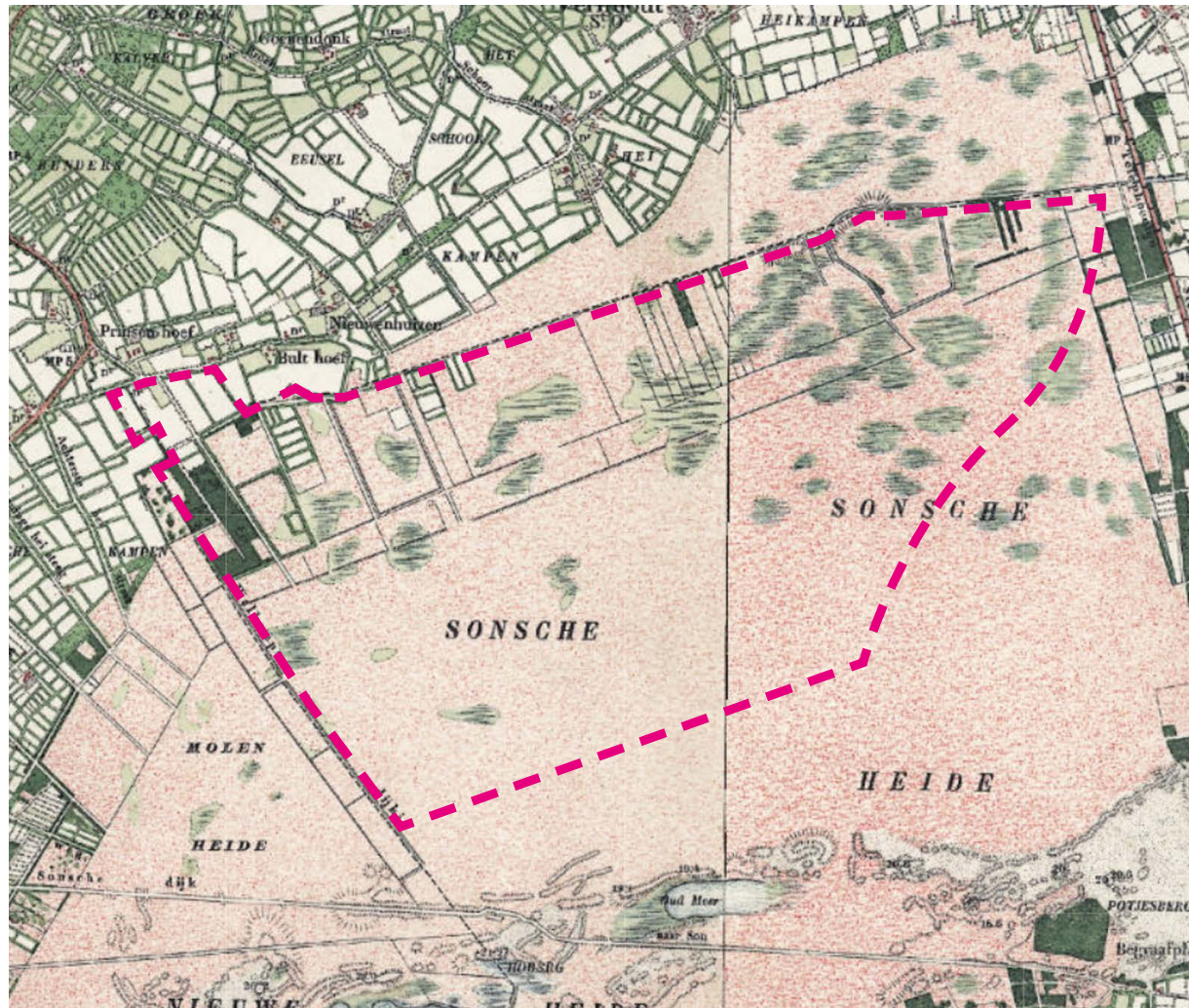
De ontstaansgeschiedenis van Sonniuswijk is nog altijd terug te lezen in het huidige landschap en de identiteit die de bewoners aan hun omgeving ontleen. Deze geschiedenis kent verschillende hoofdstukken die ieder een eigen laag in het landschap hebben gelegd.

Heidelandschap tot de eerste helft 20e eeuw

Sonniuswijk bestaat tot begin 20e eeuw uit heide. Eeuwenlang gebruikten de omliggende bewoners het gebied om schapen op te laten grazen. De grond was te droog en onvruchtbaar voor akkerbouw. De Sonsche Heide wordt omzoomd door een landschap met oude bouwlanden en beekdalen met kleinschalige hooilanden. Aan noordzijde en noordoostzijde van het plangebied ligt een natter gebied met veel vennen, de zuidzijde is droger. De eerste ontginningen aan de noordzijde van de heide zijn zichtbaar. De Sonsche Heide wordt aan de oostzijde begrensd door de verbindingsweg tussen Son-Nijnsel-Sint Oedenrode.



Landschap omstreeks 1900



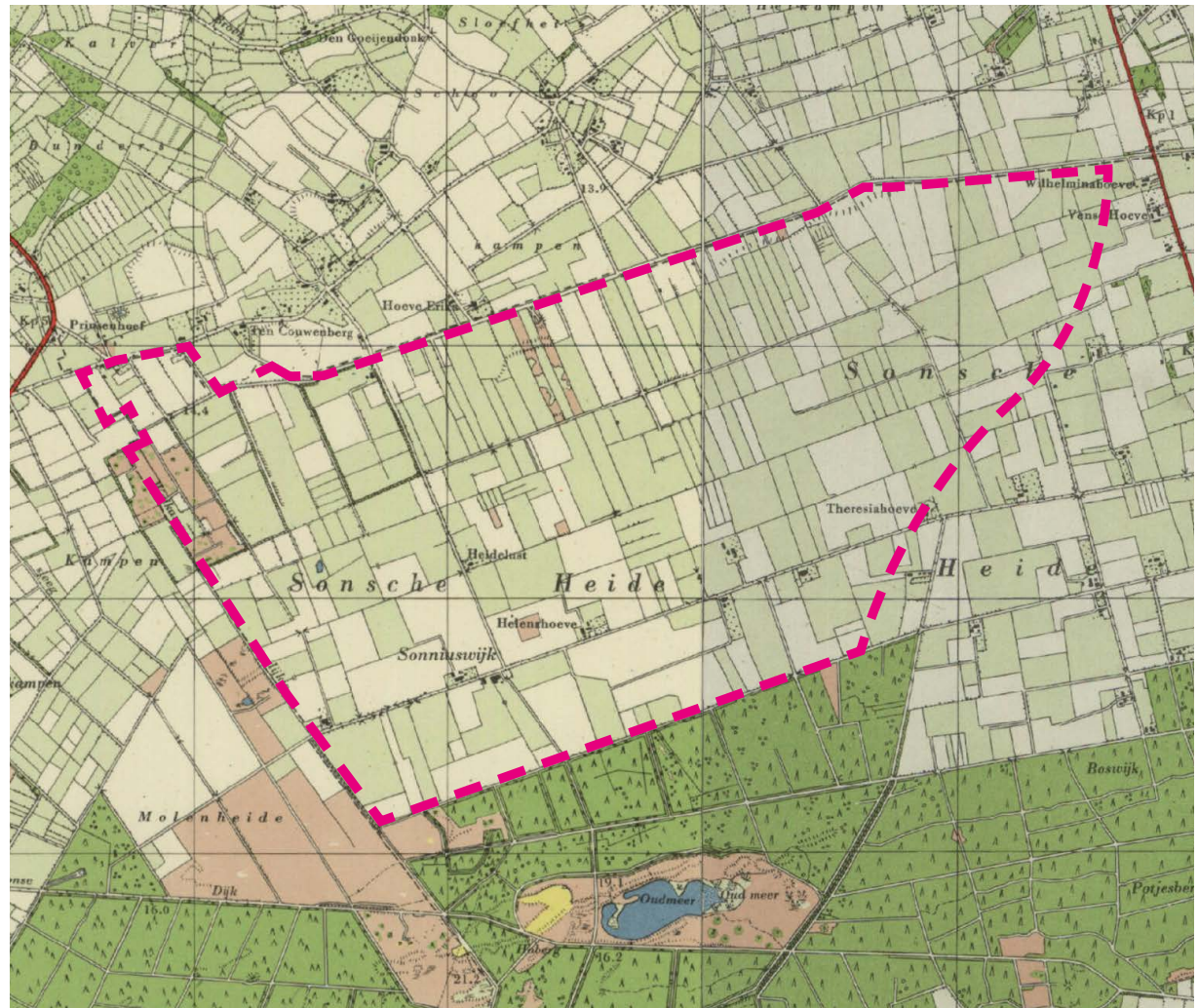
Historische kaart rond 1900

Eerste ontwikkelingsslag vanaf 1928

De heide wordt vanaf 1928 ontgonnen, met paard en wagen trok men het gebied in en de eerste pioniers uit de wijde omgeving stichten er de eerste ontginningsboerderijen. De verschillende herkomstgebieden zijn nog zichtbaar in de boerderijen, de meesten zijn karakteristieke Brabantse langgevels, echter de Paulushoef heeft een West-Brabants karakter door de afkomst van de eerste bewoner. De eerste agrarisch ondernemers bestonden uit kleinschalige gemengde bedrijven. De zuidelijk gelegen heide wordt omgezet naar bos door de grootschalige aanplant van naaldbomen. De rationele verkaveling van zowel bos als landbouwgebied is duidelijk zichtbaar in het landschap door de rechte lange ontginningslagen.



Eerste ontwikkelingsslag omstreeks 1928



Historische kaart rond 1900

WO II - Operation Market Garden luchtlanding (1944)

Tijdens de tweede wereldoorlog vindt er op 17 september 1944 een luchtlanding plaats in het plangebied. De coördinatie voor deze militaire operatie verloopt vanaf de Paulushoef. Na deze eerste militaire luchtlanding wordt het gebied kortstondig een militair vliegveld voor gliders. Vandaag de dag is dit stukje bijzondere geschiedenis terug te zien en herleven door een bezoek aan het museum Bevrijdende vleugels en het Mini-museum Paulushoef. Ook is het Airbornepad een geschiedkundig relict wat het gebied doorsnijdt en kan er een bezoek gebracht worden aan het Monument en zichtpunt bij het viaduct van de A50.



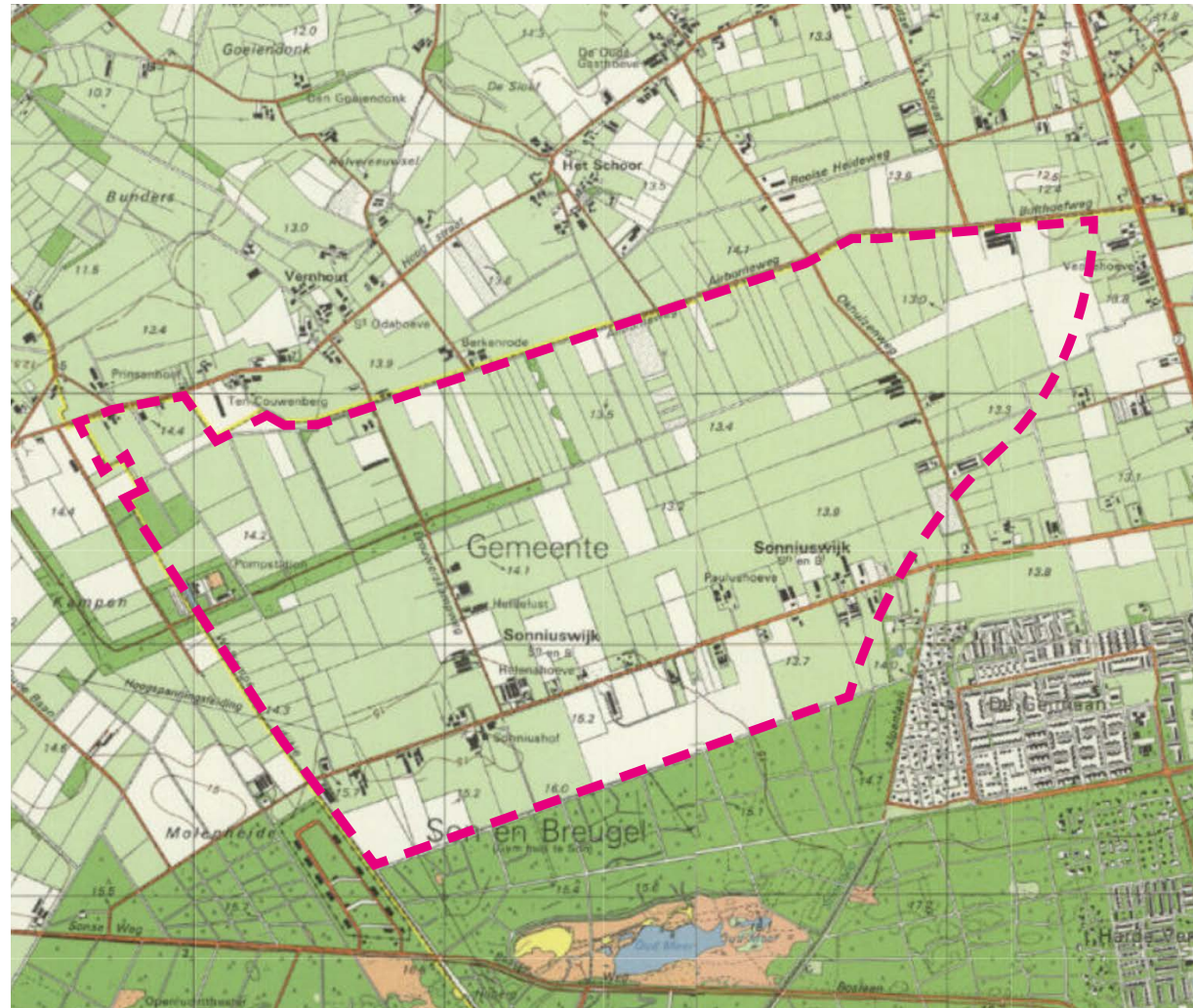


Tweede ontwikkelingslag (1975 -1990)

Tussen 1975 en 1990 komen nieuwe boeren in het gebied. Ze zijn voornamelijk verplaatst vanuit nieuwe, nabijgelegen ontwikkelgebieden voor woningbouw en bedrijventerreinen zoals de Gentiaan, Ekkersrijt en Woensel. De agrariërs in het gebied gaan zich richten op een specialisatie, waarbij intensievere veeteelt ontstaat. In deze periode wordt ook de bosstrook naast het waterwingebied aangelegd. Door ruilverkaveling worden percelen samengevoegd en ontstaan er grotere percelen. Het nieuwe watersysteem wordt aangelegd, waarbij water vanuit het Wilhelminakanaal het gebied in gepompt wordt.



Grotere percelen ontstaan door ruilverkaveling



Historische kaart rond 1985

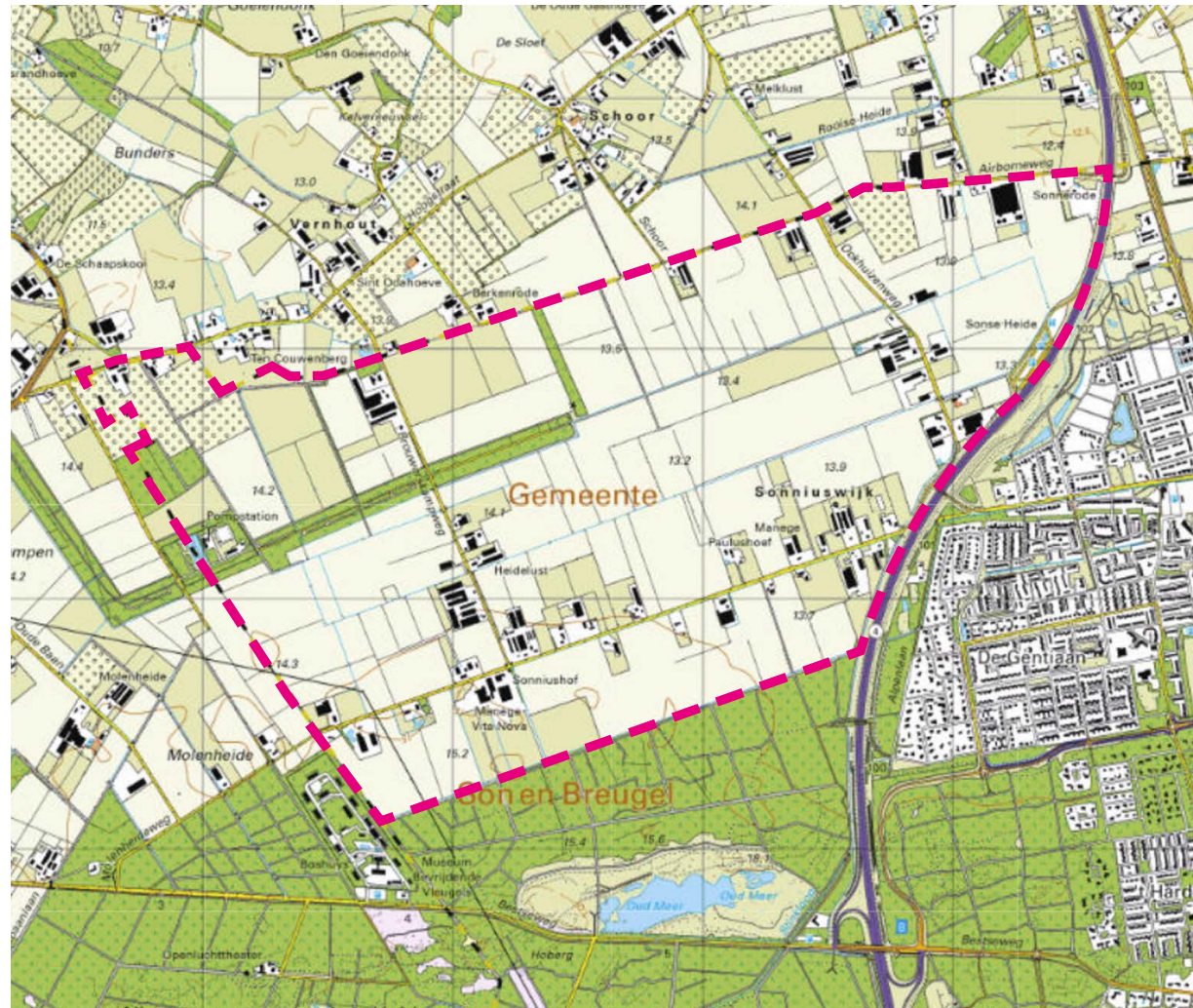
Schaalvergrotingsslag en erftransformatie (2000-2020)

In de eerste twintig jaar van de 21ste eeuw vindt opnieuw een schaalvergroting plaats, zowel in de landbouw als in de (intensieve) veehouderijen. Ook wordt de snelweg aangelegd aan de oostkant van Sonniuswijk. Deze doorgaande weg sluit Sonniuswijk af van de kern van Son.

Een tijd is het gebied in beeld geweest als grootschalige woningbouwlocatie, waardoor veel gronden zijn verkocht aan projectontwikkelaars en de percelen versnipperd zijn geraakt. Deze ontwikkeling is echter nooit doorgegaan.



Schaalvergroting en erftransformatie in beeld



Historische kaart rond 2020

2.4 Gebiedskarakteristiek

Huidige landschappelijke karakteristiek

Een grootschalig en open ontginningslandschap

De oorsprong van Sonniuswijk als rationeel jong heideontginningslandschap is nog zeer duidelijk te herkennen in het huidige gebied. Het gebied kenmerkt zich door lange rechte wegen, die begeleid worden door fraaie bomenlanen. Aan deze wegen, voornamelijk de weg Sonniuswijk, liggen de ontginningsboerderijen: een mix van de oorspronkelijke boerderijen uit de jaren '20 en '30 en nieuwere erven met op het achtererf schuren en stallen.

Het landschap heeft een rationele verkaveling met grote rechthoekige percelen en een kunstmatig watersysteem met rechte sloten en watergangen. Het landschap is zeer open en biedt verre zichten over de akkers, op sommige punten kun je kilometers ver kijken. Enkel in de noordwestzijde, rond de bosstrook, is het landschap wat kleinschaliger.

Aan de zuidzijde vormt de bosrand van de Sonse Heide een harde grens, zij het op afstand van het lint.

Voor de waterwinning is een bosstrook aangelegd in het gebied, die tevens een recreatieve functie heeft. Het is een geliefd gebied om te wandelen, voornamelijk om de hond uit te laten. Door de solitaire ligging is het echter lastig bereikbaar, omdat men het gevaarlijk vindt lopen over de smalle landwegen. Veel mensen gaan er daarom met auto heen.



grootschalige rationele verkaveling en slotenstructuur



smalle rechte wegen met laanbeplanting



Kwaliteiten

Het relatief gave ontginningslandschap van Sonniuswijk kent diverse kwaliteiten. De ontginningsstructuren met fraaie bomenlanen en bosstrook vormen een sterk groen raamwerk.

Door weidsheid van het landschap voelt het echt als buitengebied. Deze openheid en verre zichten worden sterk gewaardeerd door de bewoners. De waarnemer kan zich voorstellen dat er duizenden parachutisten zijn geland in dit open landschap, waarbij het grote dak van de Paulushoef een belangrijke markering in het gebied is. Een belangrijk moment in de geschiedenis is daarmee nog beleefbaar.



Knelpunten

Door de grootschalige openheid en functionele inrichting kent het landschap een erg lage biodiversiteit en zijn de verschillende natuurgebieden niet met elkaar verbonden. De openheid zorgt tevens voor veel wind, wat het woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt en de akkers verdroogt.

De lange, smalle en rechte wegen zorgen voor hardrijders en een gevoel van onveiligheid. Ook is er overlast van sluipverkeer en vrachtverkeer. Aparte paden voor recreatief gebruik zijn nauwelijks aanwezig, waardoor de recreatieve functie nu beperkt is en onveilig voelt. Ondanks de ligging tegen zowel de kern als het bos is de verbinding tussen beiden slecht voor langzaam verkeer.



rechte wegen zorgen voor hardrijders



ontbreken erfbeplantingen op gedeelte erven

zeer beperkt toegankelijk voor wandelaar en fietser door ontbreken paden

Door functionele inrichting en ontbreken beplantingen lage biodiversiteit en vochthoudend vermogen (o.a wind)

Gebruik van het gebied

Bewoners in het gebied

Veel erven in het gebied hebben vooral een woonfunctie. De meeste bewoners van Sonniuswijk wonen al generaties lang in het gebied, veel zijn nog directe familie van de eerste ontginners. Hierdoor zijn de bewoners sterk verbonden met het gebied en blijven ze er graag wonen. Dit zijn zowel oudere bewoners die zoeken naar mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorgwoningen als jongeren die graag in het gebied willen blijven.

Leven en laten leven is een belangrijk motto, elkaar de vrijheid gunnen maar ook naar elkaar omkijken als het nodig is. Bewoners waarderen het leven in het buitengebied, genieten van de weidse zichten en de ruimte. Ze klagen niet over de nadelen: tractoren, vliegtuigen en geur van mest 'horen er bij'.

Ondernemerschap en bedrijvigheid

Waar van oudsher veel (intensieve) veehouderijen in het gebied aanwezig waren, zijn er momenteel nog maar enkele over. Daarvan overweegt een deel om eveneens te stoppen, waardoor in totaal nog ca. 5 bedrijven over blijven in de nabije toekomst. Waar agrariërs sinds de ontginning altijd de belangrijkste gebruikers waren van het gebied, zijn er de laatste decennia uiteenlopende soorten van niet-agrarische bedrijvigheid of agrarisch aanverwante bedrijvigheid ontstaan. Van opslaglocaties, maneges, beroep aan huis, recreatie, meditatie/yoga tot grotere bedrijvigheid zoals recycling. Deze activiteiten bevinden zich voornamelijk in de voormalige stallen/schuren op de achtererven, die opgaan in het agrarische landschap. Enkele bedrijfactiviteiten geven wel overlast, zoals in de verkeersdruk (vrachtwagens). Dit gaat ten koste van een goed woon- en leefklimaat.



Kaart bedrijvigheid

Legenda

Agrarisch

- Varkenshouderij
- Pluimvee
- Rund/melkvee
- Viskwekerij
- Paardenhouderij
- Boomkwekerij
- Landbouw

Niet agrarisch

- Recreatie
- Overig

Agrarisch grondgebruik

Sonniuswijk kent van origine een sterke verbondenheid met de agrarische sector, zowel in landbouw als veehouderij. Het gebied is hiervoor ontgonnen en een kunstmatig aangelegd watersysteem zorgt voor bewatering van de agrarische percelen. Door de rationele ontginning kent het gebied grote, rechte percelen die goed bruikbaar zijn. Door een gestrande geplande woonontwikkeling is het gebied versnipperd geraakt en zijn veel percelen in eigendom gekomen van projectontwikkelaars of investeerders van buiten het gebied. Zij hebben geen directe binding met het gebied en verpachten de grond aan grote agrariërs van buiten het gebied. Er zijn nu ca 145 verschillende grondeigenaren.



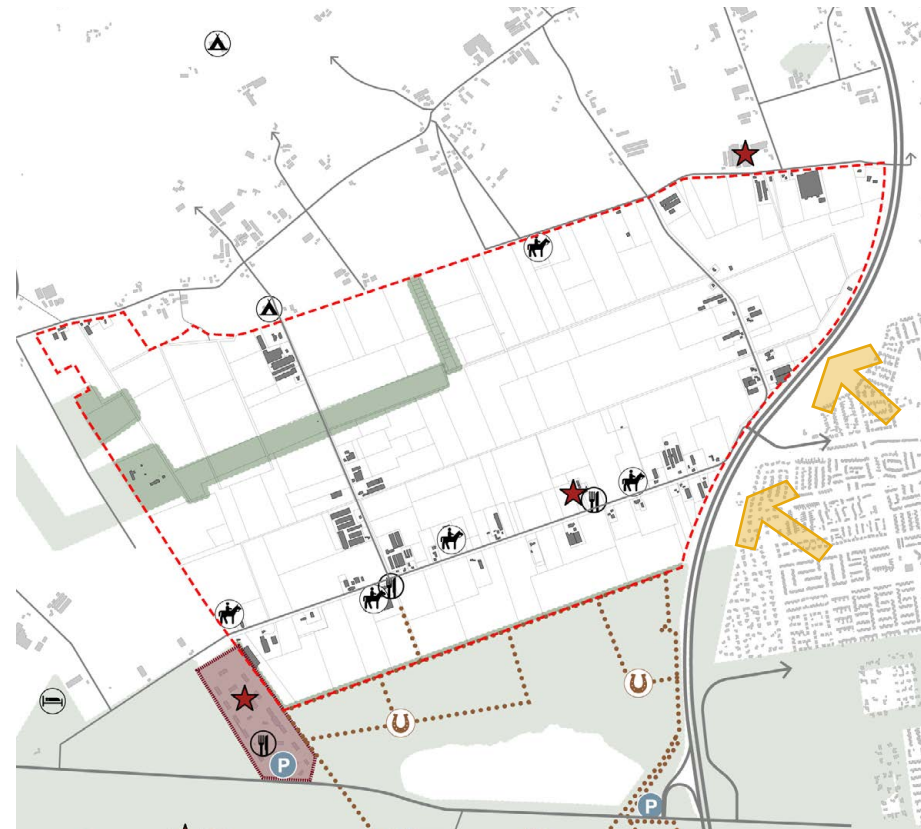
Grondeigendommenkaart



Open agrarisch landschap met rationele verkaveling

Recreatief gebruik

Ondanks de ligging van Sonniuswijk nabij de kern Son en het stedelijk gebied van Eindhoven kent het gebied nu slechts een beperkt recreatief gebruik. Er is weinig binding met de naastgelegen en recreatief druk gebruikte bossen Nieuwe Heide/Oud Meer, slechts één fietspad verbindt beide gebieden. De maneges gebruiken de bossen wel voor trainingsrondjes en recreatieve ritten, waarbij de maneges voorzien in een grote regionale behoefte. De waterwinstrook midden in Sonniuswijk wordt sterk gewaardeerd door bewoners en recreanten, maar ligt ook afgelegen en is slecht verbonden. Het rondje Ockhuizenweg/Airborneweg is populair bij wandelaars en hardlopers vanuit de wijk Sonniuspark, maar fietsen en wandelen wordt als gevaarlijk bestempeld door het ontbreken van vrijliggende paden in combinatie met veel vrachtverkeer en hard rijden. Hierdoor mijden bezoekers het gebied of zijn ze aangewezen op de auto, wat nog meer druk op de smalle wegen veroorzaakt.



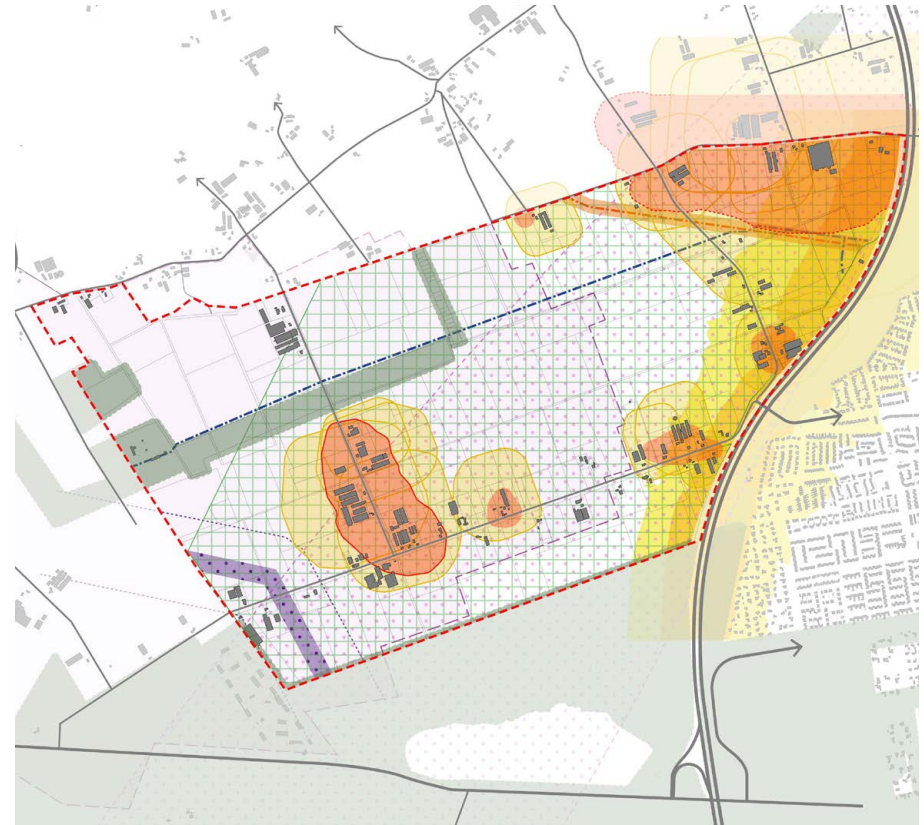
Kaart recreatief gebruik

Milieu en geluid

Binnen Sonniuswijk hebben we te maken met verschillende beperkingen vanuit milieu, hindercontouren, veiligheidszones en geluid. Deze beperkingen zorgen er voor dat niet overal alles kan en zijn daarmee bepalend voor de (on)mogelijkheden van bepaalde gebieden. Op de kaart hiernaast zijn de verschillende beperkingen in beeld gebracht (stand 2023)

De beperkingen in Sonniuswijk bestaan uit:

- Geluidshinder snelweg A50
- Aanvliegroute Eindhoven Airport
- Vrijwaringszone radar vanuit militair vliegveld
- Milieucircels veehouderijen
- Hoogspanningsleiding
- Buisleiding brandstof met veiligheidszone
- Waterleiding



Kaart milieubeperkingen, hindercontouren, veiligheidszones en geluid

Opgehaalde wensen en ideeën van bewoners

Tijdens het uitgebreide gebiedsproces zijn op diverse manieren de wensen en ideeën van de bewoners, grondeigenaren en gebruikers van het gebied in beeld gebracht. Hiervoor zijn meerdere avonden georganiseerd, zowel gebiedsbreed, voor specifieke deelgebieden als thematisch. Hierbij zijn zowel in plenair verband als in kleinere groepen en individuele gesprekken de wensen en ideeën opgehaald. Daarnaast zijn vele bewoners individueel gesproken middels keukentafelgesprekken, mede ook diverse bewoners die initiatieven hebben.

Uit de gesprekken blijkt dat inwoners, grondeigenaren en ondernemers vooral de volgende onderwerpen belangrijk vinden:

Wonen

Veel mensen zijn geworteld in het gebied en willen er graag de rest van hun leven blijven wonen. Dat geldt voor mensen uit verschillende leeftijdscategorieën. Het vraagt om betaalbare woningen die kleiner zijn dan wat er nu beschikbaar is. De meeste mensen die een nieuwe woning zoeken zijn namelijk starters of mensen die graag kleiner willen wonen nadat de kinderen het huis uit zijn.

Ondernemen

Bijna alle mensen zijn ondernemend van aard en hebben plannen met hun bedrijf of binnen hun woonsituatie. De initiatieven zijn uiteenlopend van aard maar gaan in de meeste gevallen over de realisatie van één of enkele woningen of de transformatie van bedrijfsactiviteiten van agrarisch naar een alternatief verdienmodel. Het is voor veel mensen een uitdaging om

hun plannen te realiseren omdat die vaak niet passen binnen de geldende regels. In sommige gevallen is men al lang aan het wachten op duidelijkheid vanuit de gemeente of zij medewerking wil verlenen.

Verkeersveiligheid

Op de wegen in het gebied wordt vaak te hard gereden. Daarnaast rijdt er regelmatig vrachtverkeer, terwijl de wegen smal zijn. Bewoners van het gebied ervaren dit als onprettig en onveilig en zouden hier graag verandering in zien.

Recreatieve rondjes

Op dit moment zijn er in het gebied bijna geen wandelpaden en zeker geen paden waarmee je een ommetje kunt lopen. Dat betekent dat je vaak over de smalle wegen moet lopen waar ook verkeer overheen rijdt. Dat wordt door wandelaars als onprettig ervaren. Dit terwijl het gebied wel wat te bieden heeft voor de wandelaar, vanwege de cultuurhistorie en vergezichten. Het ligt ook tegen stedelijk gebied aan, wat ervoor zorgt dat er veel potentiële bezoekers zijn die nu vooral de Sonse Heide opzoeken.

2.5 Samenvatting van alle opgaven

Transitie landelijk gebied

- Verbeteren woon- en leefmilieu en gezondheid
- Versterken landschap en biodiversiteit in buitengebied, inpassen 10% groenblauwe dooradering
- Tegengaan wind en verdroging agrarisch landschap
- Ruimte voor innovatieve en duurzame agrarische activiteiten
- Bescherming beste landbouwgronden, perspectief bieden voor gronden die minder geschikt zijn voor reguliere landbouw
- Ruimte bieden voor nieuwe passende activiteiten op vrijkomende agrarische erven
- Zoeken naar ruimte voor duurzame energieopwekking (zon)

Een robuust functionerend bodem- en watersysteem

- Werken aan een duurzaam toekomstbestendig watersysteem
- Water vast houden, waterberging op de natste plekken
- Lokale infiltratie hemelwater
- Verbeteren waterkwaliteit
- Bescherming goede landbouwgronden

Wonen en leefbaarheid

- Ruimte voor 200-300 nieuwe woningen in een landelijke setting
- Oplossingen zoeken voor verkeersproblematiek: hard rijden, sluiptverkeer, vrachtwagens en onveilig gevoel fietsers

Behoud karakteristiek Sonniuswijk

- Sonniuswijk blijft een (agrarisch) buitengebied
- Behoud karakteristieke elementen van ontginningslandschap, zoals de bomenlanen en rationele karakter
- Levend houden verhaal luchtlanding WO II
- Koesteren doorzichten en ruimtelijk gevoel
- Behoud openheid middengebied
- Motto 'leven en laten leven', elkaar de vrijheid gunnen maar naar elkaar omkijken als het nodig is

Versterken recreatief gebruik

- Sonniuswijk inrichten als aantrekkelijk uitloopgebied voor zowel kern Son als uitbreiding overbelaste paden Sonse Heide
- Aanleggen vrijliggende fiets- wandel- en ruiterspaden door gebied, die tezamen een recreatief netwerk vormen
- Recreatieve paden koppelen aan nieuwe landschapselementen
- Versterken verbinding met Sonse Heide en kern Son
- Nieuw fietspad van Sonse Heide naar St Oedenrode, als onderdeel Airborne-route
- Stimuleren kleinschalige recreatieve initiatieven in gebied

3. Gebiedsvisie Sonniuswijk 2040-2050

De ontwikkelrichting voor Sonniuswijk bestaat uit een aantal ambities en opgaven voor de komende 20-25 jaar. Zij zijn integraal vertaald in een samenhangend en integraal ruimtelijk perspectief, gebaseerd op een uitgebreide beleids- en landschapsanalyse, de mogelijkheden van het gebied en de inbreng van bewoners en partijen. Belangrijkste vertrekpunten:

Ambitie: in 2040-50 is Sonniuswijk een gebied met:

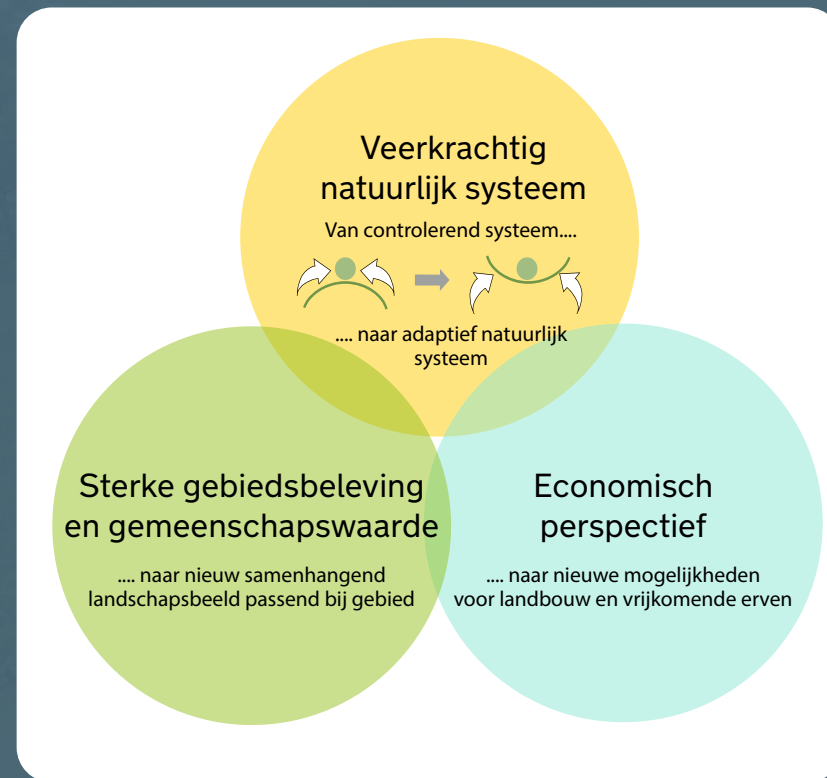
- Een veerkrachtig watersysteem, gezonde bodem en hoge biodiversiteit.
- Een aantrekkelijk landschap, waar het fijn wonen, recreëren en ontspannen is.
- Ondernemerschap dat verbonden is met Sonniuswijk en de regio, op het gebied van kringlooplandbouw, circulaire economie en leefomgeving.
- Een gemeenschap van bewoners, ondernemers en grondeigenaren die zich thuis voelen en de ruimte hebben om in samenhang met hun omgeving initiatieven kunnen ontwikkelen.

Er wordt doorgebouwd op de kernwaarden van het gebied

Een landelijk en agrarisch gebied, met een sterke historische eigenheid, waar ruimte is voor pionierschap en gemeenschapskracht van bewoners en ondernemers.

Integrale uitwerking van doelen met brede meerwaarde

Het integrale, ruimtelijke toekomstperspectief vraagt om samenhangende aanpak, waarbij doelen en functies elkaar versterken. Zo gaat ontwikkeling van woningbouw samen met landschapsversterking en recreatieve aantrekkelijkheid. Landbouw met economisch perspectief gaat samen met versterking van een vitale bodem en biodiversiteit. De nieuwe landschapsstructuur draagt zowel bij aan de productiviteit van de landbouwgronden, de identiteit van het gebied als wel de ecologische structuur. Bovendien bieden we perspectief voor vrijkomende erven in het gebied, om zo te werken aan een gemengd buitengebied waar het goed wonen, werken, recreëren en boeren is.



De kernwaarden van Sonniuswijk

Landelijk en agrarisch

- Sonniuswijk heeft een sterke landelijke en agrarische uitstraling.
- De gronden buiten de erven zijn in agrarisch gebruik.
- Rationele verkaveling ontginning zorgt voor optimaal gebruik.

Gewortelde gemeenschap

- Sterke gemeenschapskracht, verbonden met elkaar en de plek.
- Veel bewoners zijn geworteld in het gebied, nog nazaten van de oorspronkelijke ontginners.
- 'Leven en laten leven' is een belangrijke zinspreuk, niet de deur bij elkaar plat lopen en elkaar het ondernemerschap gunnen.

Pionieren en ondernemen

- Pionierskarakter/geest van ontginners leeft voort in de huidige bewoners: niet traditioneel denkend.
- Bewoners zijn sterk ondernemend en innovatief.
- Grote diversiteit aan mensen en ondernemers.

Historische eigenheid

- Door relatief recente ontginningsgeschiedenis nog fraai.
- Rationeel ontginningslandschap met rechte lijnen.
- Verhaal luchtlanding Airborne WOII nog beleefbaar in gebied.



Landelijk & agrarisch



Historische eigenheid



Pionieren en ondernemen



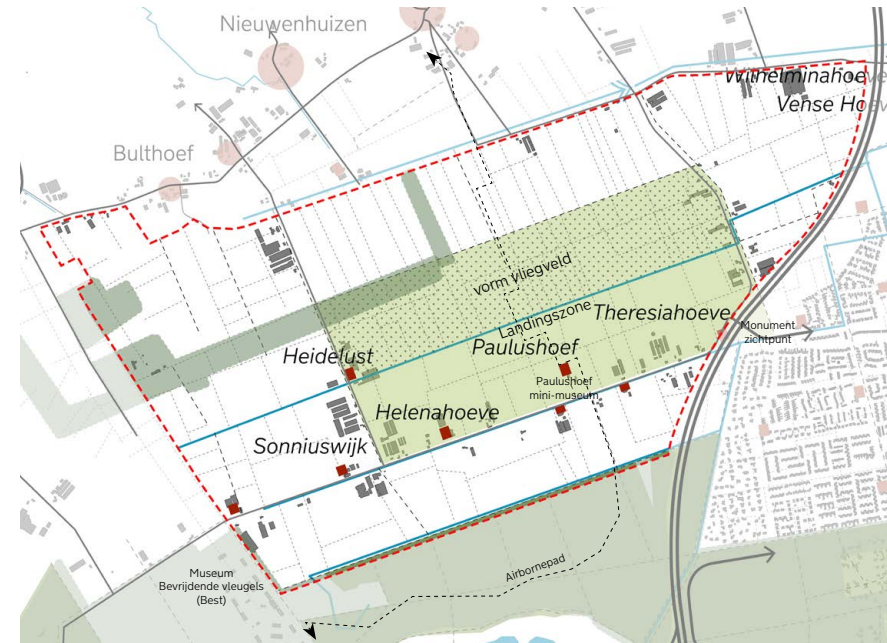
Gewortelde gemeenschap

3.1 De gebiedsvisie op hoofdlijnen

Behoud en versterken van aanwezige gebiedskarakteristiek

Sonniuswijk zal ook in de toekomst zijn landelijk en agrarische karakter behouden. De historische ontwikkeling van het landschap blijft afleesbaar in het gebied. Dit betekent:

- Koesteren en behouden van bestaande ontginningswegen met oude laanbeplanting en ontginningsboerderijen, net zoals veel van de verre doorzichten over het landschap. Nieuwe beplantingsstructuren en ruimtelijke invullingen doen recht aan deze ontginningsstructuur.
- De openheid van het middengebied blijft behouden, als cultuurhistorisch waardevolle herinnering aan zowel het open ontginningsland-schap als de luchtlanding van 1944.
- De Airborneroute en belangrijke plekken behorende bij deze geschiedenis worden behouden en weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt.



Oude ontginningsstructuren en historische plekken blijven behouden



Paulushoeve, oriëntatiepunt luchtlanding 1944



Historische ontginningsboerderijen



Ontginningsas met laanbomen



Doorzichten met op de achtergrond de bosrand

Een robuust bodem- en watersysteem in 2050

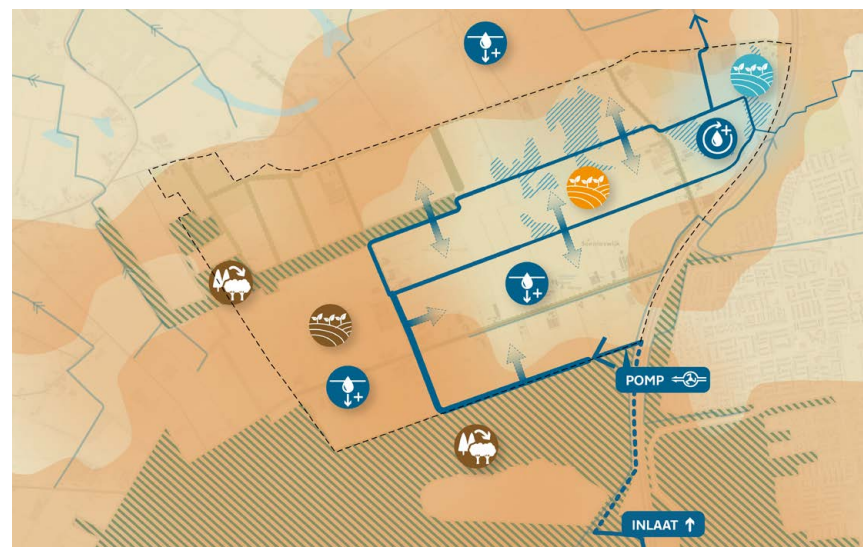
Sonniuswijk is van nature droog met enkele nattere plekken. Nu is het watersysteem kunstmatig ingericht, met o.a. het inlaten van kanaalwater. Dit zorgt nu voor goede landbouwmogelijkheden, maar is niet duurzaam voor de lange termijn. Er komen daarom aanpassingen in het watersysteem, gebaseerd op het nieuwe beleid van Waterschap De Dommel. Doel hiervan is het aanvullen van grondwater, verbeteren van de bodem, het bufferen van regenwater en het mogelijk aanpassen van het kunstmatige waterinlaatsysteem. Hierdoor kan het gebied in 2050 volledig klimaatadaptief zijn en zowel langdurige droogte als hevige regenval goed opvangen.

Tot 2030 is er enkel sprake van beperkte aanpassingen, die de aanvoer van water optimaliseren, zoals de aanleg van een grondwal. Daardoor kan het waterpeil omhoog en de wateraanvoer verder het gebied in komen. Na 2030 kunnen er grotere aanpassingen gedaan worden die later worden bepaald in afstemming met het Waterschap, Provincie Noord-Brabant en gebruikers en binnen het gebiedsproces Sandwyck. (Meer op pagina's 50 t/m 53)

Een nieuw landschappelijk raamwerk

De karakteristieke ontginningstructuur is de basis voor de landschappelijke structuren die we in de toekomst graag toevoegen, om het landschap en de biodiversiteit te versterken. Er komen brede bosstroken om de bestaande bossen te verbinden. Een groene dooradering van bomenrijen en bloemrijke stroken, die haaks op de wegen staan zodat zichten behouden blijven. Het middendeel blijft open, maar wordt biodiverser door kruidenrijke stroken op perceelsgrenzen en sloten. Dit landschappelijk raamwerk zorgt voor:

- Een versterking van de natuurwaarden en biodiversiteit.
 - Een ecologisch en recreatief verbindende structuur.
 - Tegengaan van verdroging van gronden door het breken van de wind.
 - Een inbedding van het nieuwe woongebied en energielandschap.
- (Meer op pagina's 54 t/m 57)



Visiekaart bodem- en watersysteem (legenda zie pagina 50)



Visiekaart landschappelijk raamwerk

Een duurzaam economisch perspectief

Ruimte voor pioniers en maatschappelijk ondernemerschap

Passend bij het gebied is er volop ruimte voor ondernemerschap, aanvullend op de ondernemingen die er al zijn. Vooral voor bedrijvigheid met een regionale of lokale betekenis biedt het gebied plaats en kansen voor nieuwe economische netwerken:

- Bedrijven die onderdeel zijn van ketens in de circulaire economie (biobased toepassing en reststromen), regionale voedselvoorziening en kringlooplandbouw. De gemeente wil vooral innovatieve pioniers een plek kunnen bieden op de bestaande erven.
- Bedrijven die van belang zijn voor de lokale economie en werkgelegenheid en/of een binding met de kern Son hebben.
- Ondernemers die bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied en de beschreven doelstellingen van de gebiedsvisie.

De mogelijkheden en voorwaarden zijn uitgewerkt op pagina's 78 t/m 85.

Duurzame en toekomstbestendige landbouw

Sonniuswijk blijft agrarisch gebied. Agrarisch ondernemers zijn van essentieel belang voor regionale voedselvoorziening, levering van biobased materialen en reststromen en het landschapsbeheer. Het perspectief is een duurzame landbouw die om weet te gaan met weersextremen en waarbij landgebruik samengaat met versterking van de biodiversiteit, voldoende en schoon water en een gezonde bodem.

Ook is er in een deel van het gebied ruimte voor duurzame veeteelt, met de ambitie dat deze onderdeel is van een gebiedskringloop met mest, veevoer en grond. Uitbreiding van de bestaande veestapel is niet mogelijk, extensivering wel. Op de volgende pagina zijn de verschillen in agrarisch gebruik per deelgebied uitgewerkt, op pagina's 78 t/m 85 zijn deze verder beschreven.

Recreatieve versterking van het gebied

Het belang van ontspanning en recreatie neemt met het drukker worden van de regio toe. Een aantrekkelijk recreatief uitloopgebied is van belang voor de bewoners uit het gebied, uit de kern Son, alsmede voor bezoekers van recreatieve bedrijven in het gebied, zoals de maneges. Daarom willen we in Sonniuswijk de mogelijkheden hiervoor uitbreiden, mede om het bestaande recreatief overbelaste bosgebied de Nieuwe Heide/Oud Meer te ontlasten. Dit betekent het volgende:

- Uitbreiding van paden voor fietsers, wandelaars en ruiters, verbonden met de omgeving en voorzieningen. Door de aansluiting op de nieuwe bosstroken zijn ze aantrekkelijk om te belopen of te fietsen.
- Ruimte voor kleinschalige recreatieve bedrijvigheid en voorzieningen.
- Een nieuw park 'Airbornepark' op de overgang met de kern Son.
- Versterken van verkeersveiligheid op de wegen door aanpassingen en extra routes voor fietsers.

Uitwerking hiervan is te vinden op pagina's 54 t/m 57.

Wonen op bestaande erven

Een deel van de erven biedt bij transformatie de mogelijkheid om in plaats van bedrijvigheid om te vormen naar woningbouw, in de vorm van kleinschalige woonerven met enkele woningen. Dit kan niet overal, omdat een woonfunctie het agrarische gebruik kan belemmeren. Ook zijn er voor woonfuncties belemmerende milieukundige kaders, zoals geur- en geluidshinder van bestaande bedrijven en de snelweg. De mogelijkheden per deelgebied zijn op de volgende pagina's nader beschreven, op pagina 86 en 87 zijn de uitgangspunten uitgewerkt.

Legenda gebiedsvisie

Landschap

- Bestaande bossen
- Nieuw bos (behorende bij basis structuur)
- Nieuw bos (indien mogelijk)
- Bomenlanen
- Houtsingels (behorende bij basis structuur)
- Groene dooradering: 'shelterbelts'
- Groene dooradering: Kruidenrijke randen
- Parkzone: koppelpark/Airbornepark

Routes

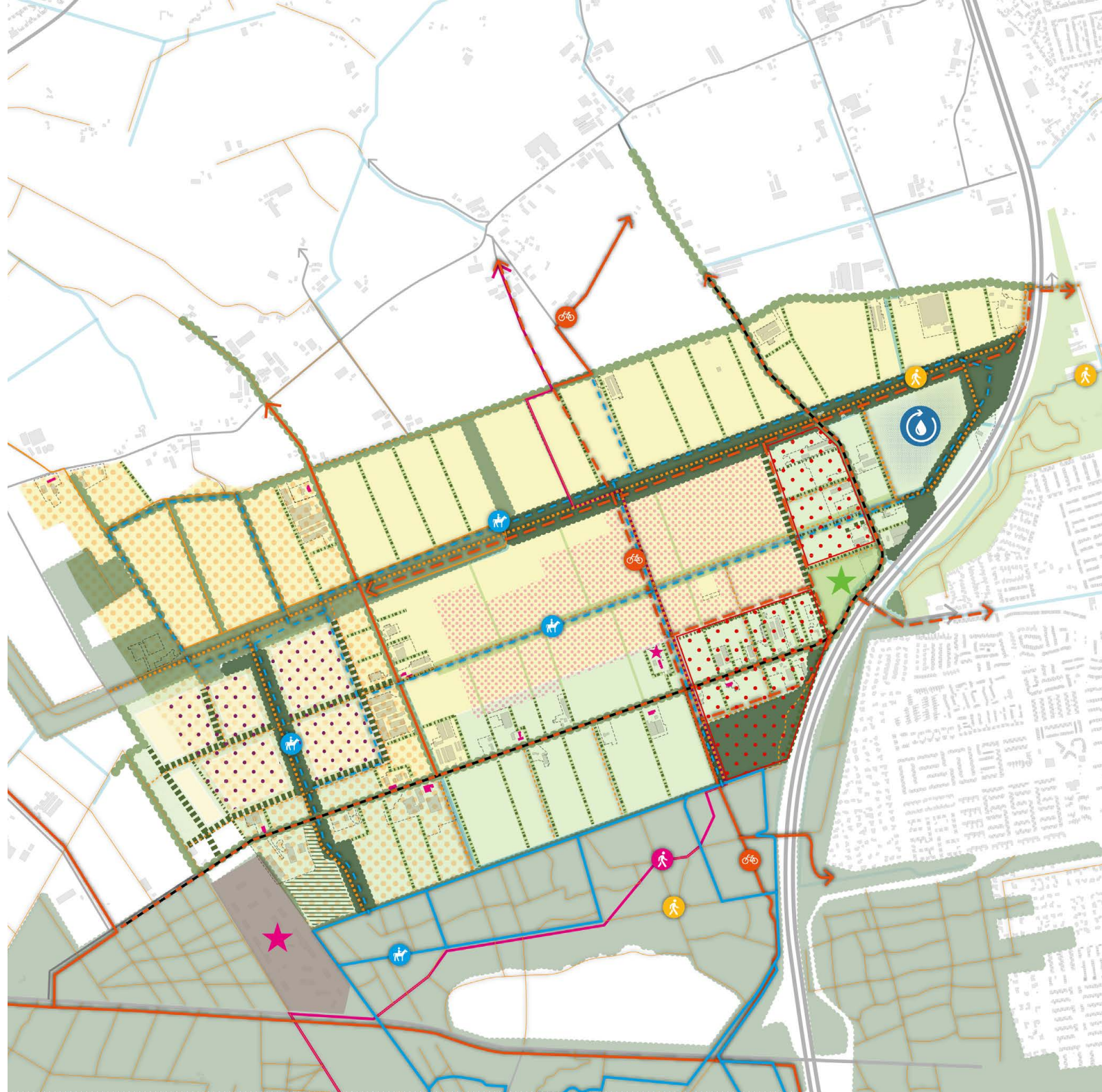
- Fietsroute over bestaande wegen
- Nieuw fietspad
- Nieuw wandelpad
- Nieuw ruiterspad

Cultuurhistorie

- Ontginningsboederijen
- Cultuurhistorische plekken
- Airborne route
- Open landschap luchtlanding

Zoneringen

- Primair agrarisch gebied
- Verweingsgebied
- Woonlandschap
- Energielandschap
- Waterretentiezone
- Droogtegevoelig gebied (hoge kop)



3.2 Deelgebieden

Deelgebieden met verschillende mogelijkheden

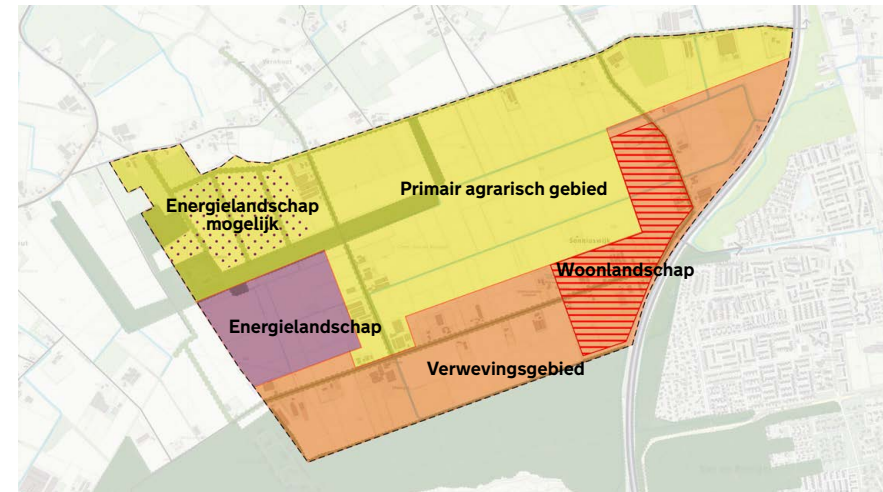
Het gebied heeft een duidelijke tweedeling met ieder zijn eigen mogelijkheden. Het noorden blijft primair agrarisch, zodat hier ook in de toekomst ruimte blijft voor agrarisch gebruik. In het zuiden en oosten, op de overgang naar de bossen en de kern Son, is er juist ook ruimte voor andere functies: het zogenoemde verwevingsgebied. Door verschillende zones aan te wijzen, is duidelijk wat waar wel en niet kan. Ook is een specifiek gebied aangewezen voor een energielandschap en een nieuw woonlandschap. Op deze pagina een korte beschrijving, meer op pagina's 62 t/m 73.

Primair agrarisch gebied

- Landelijk buitengebied met primair agrarische functie.
- Ruimte en toekomstperspectief voor duurzame agrarische bedrijvigheid en hoogproductieve kringlooplandbouw.
- Op de erven blijft ruimte voor duurzame veehouderij alsmede ook andere bedrijvigheid passend bij het economisch perspectief van het gebied.
- Binnen het primair agrarisch gebied valt ook het te ontwikkelen energielandschap. Indien dit in de toekomst niet tot uitvoering wordt gebracht, blijven de gronden bestemd voor agrarische gebruik.
- Wonen op erven is beperkt toegestaan, enkel wanneer dit de agrarische bedrijvigheid niet belemmert. Maximaal 1 RvR-woning per erf toevoegen.

Verwevingsgebied

- Overgangszone tussen primair agrarisch gebied en bosgebied/kern Son.
- Ruimte voor extensieve vormen van landbouw, natuurinclusieve landbouw en dierenweiden. Geen intensieve landbouw.
- Vooral ruimte voor bedrijvigheid met maatschappelijke meerwaarde, die bijdraagt aan een aantrekkelijk en recreatief landschap voor bewoners.
- Op de bestaande erven is er ruimte voor enkele woningen in erfsetting op basis van maatwerk, buiten hindercontouren.



Deelgebieden visie Sonniuswijk

Energie landschap - zonne-energie

Voor het gebied ligt een regionale opgave voor een grootschalig zonnepark. De droogste landbouwgronden bieden de beste plek, omdat zij in de toekomst het minst geschikt zijn voor reguliere teelten. Het zonnepark gaat samen met een robuuste landschappelijke ontwikkeling en is tijdelijk. Na 25 jaar is de grond weer beschikbaar voor natuur of natuurinclusieve landbouw.

Woonlandschap

In het westen, direct op de aansluiting met de bestaande kern Son ligt een gebied dat zal transformeren naar een nieuw woonlandschap, met ruimte voor 250 tot 300 woningen, uitgewerkt als kleine clusters in een landelijke setting, passend bij het gebiedskarakter. De doelgroepen voor de woningen sluiten aan bij het gemeentelijk woonbeleid. Er is vooral ruimte voor betaalbare woningen. Hiernaast is in het kort het streefbeeld beschreven, voor een uitgebreide uitwerking zie pagina 66.

Streefbeeld energielandschap

De zonnevelden liggen op afstand van de weg en worden ingebed in een robuust raamwerk van bosstroken, bomenrijen, kruidenrijke stroken, zodat:

- Het karakteristieke straatbeeld met bomenlaan en akkers in stand blijft.
- Natuurwaarden en biodiversiteit worden vergroot.
- Verdroging van de gronden wordt tegengegaan, regenwater infiltreert.
- Het waterwinbos en de bossen van de Sonse heide worden verbonden, zowel ecologisch als recreatief door de combinatie met diverse routes.

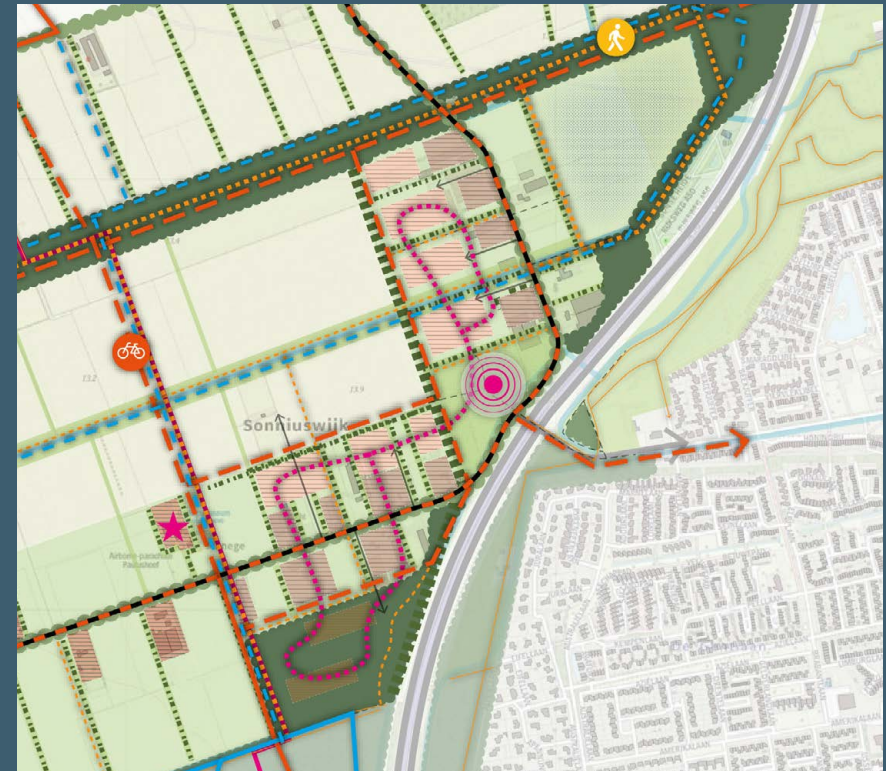
Het gebied ten noordoosten van de waterwinstrook is ook optioneel te gebruiken als een aanvullend energielandschap. We willen hier voorlopig echter prioriteit geven aan agrarisch gebruik.



Streefbeeld woonlandschap

Het woonlandschap bestaat uit woonclusters van ca. 25 tot 50 woningen.

- Zij liggen op enige afstand van elkaar, achter de bestaande erven en omzoomd door groene weidestroken, hagen en bomen. Dit landschap biedt tevens ruimte voor waterberging en lokale infiltratie.
- De woningen liggen rondom een gezamenlijk erf en worden uitgevoerd in een landelijke uitstraling en met duurzame (biobased) materialen.
- Fietspaden en een nieuwe wandelroute verbinden de woonclusters op een veilige manier met elkaar, met de kern Son en de bossen.
- Het nieuwe park vorm het centrale hart van het woonlandschap.
- Klimaatrobust bouwen, circulaire en/of biobased bouwen is een pré.



4 Uitwerking gebiedsvisie

Dit hoofdstuk gaat in op de uitwerking van de overkoepelende thema's vanuit de gebiedsvisie en de karakteristiek en doelen van de vier verschillende deelgebieden.

Thema's

- Duurzaam bodem en watersysteem
- Landschappelijk en recreatief raamwerk
- Verkeer

Deelgebieden

- Primair agrarisch gebied
- Verwevingsgebied
- Woonlandschap
- Energielandschap



4.1 Thema | Robuust bodem- en watersysteem

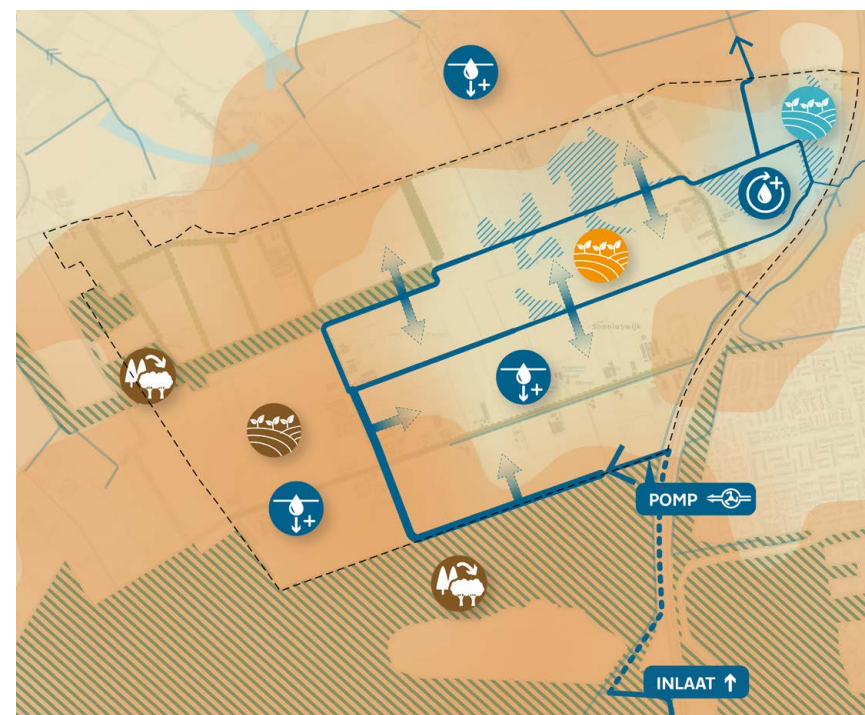
Een robuust bodem - en watersysteem in 2050

Het stelsel van sloten, stuwen en waterinlaat in Sonniuswijk maakt deel uit van een groter watersysteem dat tot aan de Dommel reikt. Het watersysteem in het gebied is vanuit de relatief recente heideontginning kunstmatig aangelegd om het geschikt te maken voor de landbouw. Later is daarbij een mogelijkheid toegevoegd om van april tot september extra water vanuit het Wilhelminakanaal het gebied in te pompen. Dit zorgt nu voor goede landbouwmogelijkheden, maar is mogelijk niet duurzaam voor de lange termijn.

De ambitie is dat in 2050 dit watersysteem veerkrachtig en klimaatadaptief is: een systeem dat langdurige droge periodes en zware regenval kan opvangen.

De belangrijkste doelen voor Sonniuswijk om de ambitie te bereiken zijn:

- Het regenwater dat in het gebied valt lokaal infiltreren en niet afvoeren, zodat de grondwatervoorraad structureel wordt aangevuld en **grondwaterstanden stijgen**.
- Het laagste deel wordt als **waterbergingsgebied** ingericht om piekbuien op te vangen en regenwater te behouden in het gebied.
- Het inlaat- en verdeelsysteem wordt tot 2030 geoptimaliseerd, het **inlaten van kanaalwater** wordt na 2030 mogelijk heroverwogen (dit wordt op een later moment bepaald op basis van ontwikkelingen en noodzakelijkheid).
- De **bodem fungeert als 'spons'**: het waterbufferend vermogen verhogen door het verbeteren van het organische stofgehalte in de landbouwbodem en keuze van 'rijke strooiselsoorten' bij aanleg van beplantingen.
- Het 'natuurlijke watersysteem' - het watersysteem van voor het kunstmatige inlaat-, verdeel en ontwateringssysteem - is sturend voor de **ruimtelijke inrichting** en **landgebruik** van het gebied ('water en bodem sturend').



Visie watersysteem

-  Hoge koppen
-  Flanken
-  Bossen
-  Overstromingsgebied T100

-  Water vasthouden
-  Water infiltreren
-  Naaldbos omvormen naar loofbos
-  Droogtebestendige landbouw
-  Reguliere landbouw
-  Seizoensgebonden landbouw met natte teelten

Visie per zone (op basis van beleid Waterschap de Dommel)

Het beleid 'Handelingsperspectief Watertransitie' van Waterschap De Dommel (2023) geeft richting aan de wijze waarop de doelen kunnen worden behaald. Er wordt een gebiedsindeling gehanteerd ('hoge koppen, flanken en beekdalen') met een uitwerking van mogelijkheden voor landgebruik en maatregelen. In dit hoofdstuk zijn deze mogelijkheden en maatregelen per zone uitgewerkt. Er wordt onderscheid gemaakt in de periode tot 2030 en de periode daarna. In de periode tot 2030 wordt het inlaatsysteem beperkt aangepast en geoptimaliseerd en zijn maatregelen nog vrijwillig van aard. Na 2030 worden zij verplicht en is er duidelijkheid over de toekomst van het inlaatsysteem.

Hoge koppen

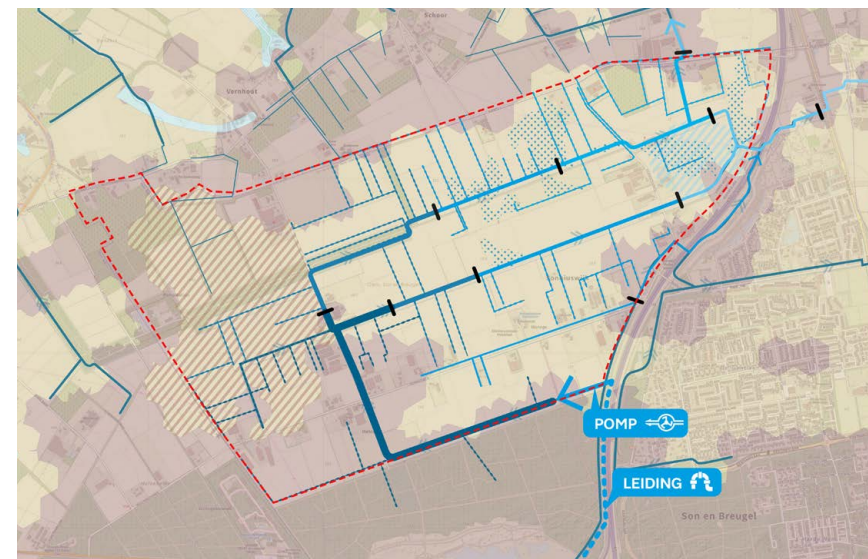
Op de hoge koppen wordt ingezet op het vasthouden en infiltreren van water en het dempen van B- en C-watgangen. Onttrekkingsvergunningen blijven daar niet vanzelfsprekend, maar worden voorwaardelijk en tijdelijk. Dit kan op termijn gevolgen hebben voor de vormen van landbouw die hier nog mogelijk zijn.

Flanken

Op de flanken wordt gestreefd naar een watersysteem dat in balans is. Door het verbeteren van de vochthuishouding van de bodem en het afstemmen van het type gewassen op het grondwaterpeil, kan het gebied optimaal gebruikt worden voor landbouw.

Beekdalen (en natte laagtes)

In de beekdalen wordt gestreefd naar een klimaatrobuuste inrichting. Hierbij hoort landgebruik dat om kan gaan met natte omstandigheden en een grote waterdynamiek. Om verdroging tegen te gaan wordt gestreefd naar een verhoging van de grondwaterstand in de beekdalen. Er moet ook voldoende ruimte zijn om water te kunnen bergen en vertraagd af te voeren in natte tijden.



Aanscherping watertransitiekaart

Van origine is heel het plangebied gelegen op een hoge kop. Door de heideontginning en aanleg van het kunstmatige watersysteem zijn echter grote delen van het plangebied veranderd van hoge kop naar flank. De huidige zoneringskaart is echter nog grof gemodelleerd. Bij aanscherping van de beleidskaart blijkt dat het westelijke deel van de flank droger is en daardoor neigt naar hoge kop, terwijl aan de oostzijde tegen de A50 een natter gebied ligt dat neigt naar beekdal. Deze nuancering is van belang voor de toekomstige inrichting en gebruik van de gebieden.

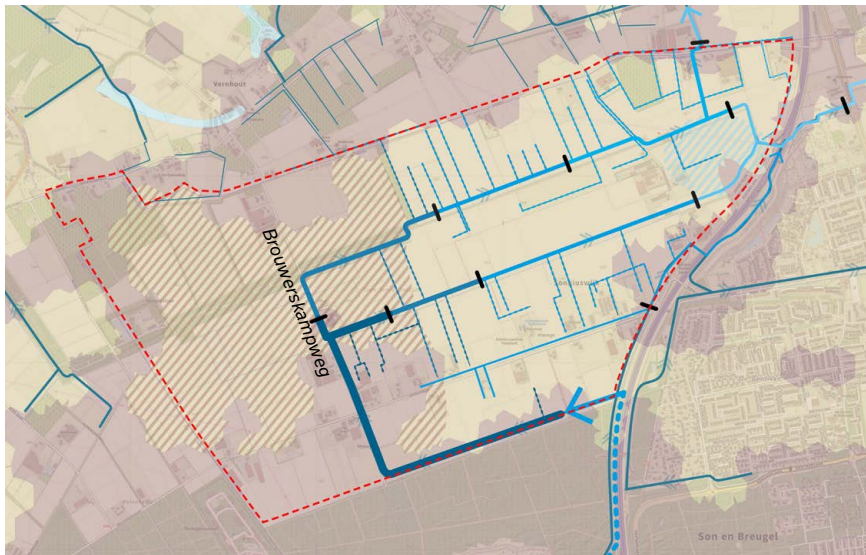
Huidig watersysteem

-  Hoge koppen
-  Flanken
-  Flank die neigt naar hoge kop
-  Flank die neigt naar beekdal
-  Overstromingsgebied T100

Maatregelen tot 2030

In de periode 2024 tot 2030 blijft het huidige systeem, waarbij water vanuit het Wilhelminakanaal wordt ingelaten, in stand. Het systeem wordt beperkt aangepast om optimaler te functioneren, waarbij er maatregelen per zone komen. De belangrijkste ingrepen:

- Het mogelijk afkoppelen van het watersysteem ten westen van de Brouwerskampweg, die door de hoge ligging geen efficiënte route is voor de aanvoer van water.
- Aanleg kade in zuidelijke rand bij laagte om het waterpeil voor het gebied als geheel te verhogen tbv landbouw



Systeemaanpassingen tot 2030: afkoppelen westelijke deel

Maatregelen na 2030

In de periode na 2030 worden mogelijk andere, grotere aanpassingen in het watersysteem gedaan. Startpunt van deze zoektocht is een toekomstbestendig duurzaam bodem- en watersysteem, waarbij de basisuitgangspunten zijn dat er meer gedaan wordt aan water vasthouden, duurzaam watergebruik en bergen op natte plekken. Het behoud van het agrarische gebruik van het middengebied blijft daarbij het uitgangspunt. Keuzes zijn nog niet gemaakt, dit wordt te zijner tijd in samenwerking met provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel en de gemeente Meijerijstad gedaan.

Voor de verdere toekomst is het de vraag of het huidige systeem met waterinlaat vanuit het Wilhelminakanaal in stand blijft, aangepast wordt of dat dit vervangen wordt door een andere wijze van wateraanvoer voor Sonniuswijk. Alternatieve bronnen kunnen onder andere gezocht worden in restwater van de bedrijven en drinkwaterwinning. Dit is een grote beslissing met impact op de grondeigenaren en het agrarisch perspectief van de gronden. En niet alleen die van Sonniuswijk: aanpassingen in het systeem van Sonniuswijk hebben tevens direct effect op het noordelijk gelegen agrarisch gebied van Sint-Oedenrode.

Hoge koppen

Maatregelen:

- Water vasthouden en aanvullen grondwater.
- Afkoppelen watersysteem ten westen Brouwerskampweg.
- Dempen B- en C-watergangen, mogelijk verondiepen A-watergangen.
- Geen onttrekkingen meer van grondwater.

Effecten:

- Gebieden die afhankelijk waren van aanvoer water worden droger in de zomer.
- Gebied wordt minder geschikt voor reguliere landbouw.
- Gebied wordt meer geschikt voor droogtebestendige landbouw of andere invullingen zoals bos/natuurontwikkeling of energieopwekking.

Flank

Maatregelen:

- Water aan- en afvoer in balans brengen in relatie met landgebruik.
- Afspraken maken over beregening.
- Verhogen grondwaterstand.
- Verbeteren vochthuishouding bodem.

Effecten:

- Grond en watersituatie worden verbeterd voor landbouwkundig gebruik.
- Gebied blijft geschikt voor (klimaatrobuuste) reguliere landbouw.

Natte laagte in het oosten (handelingsperspectief beekdal)

Maatregelen:

- In natte periodes waterbergende functie voorop: voldoende ruimte om pieken op te vangen.
- Niet afgraven huidig maaiveld: heeft verdrogende werking op omgeving.

Effecten:

- Door waterbergende functie wordt gebied minder geschikt voor reguliere jaarronde landbouw en woningbouw.
- Gebied is meer geschikt voor natte teelten, begrazing, natuur of seizoensgebonden landbouw.

4.2 Thema | Landschap, biodiversiteit en recreatie

Huidige situatie, knelpunten en opgave

Het heideontginningslandschap met rationele planmatige opzet typeert het landschap van Sonniuswijk. Het landschap is weids en zeer open. Er zijn verre zichten, maar het landschap mist daardoor geborgenheid en structuur. Ook heeft de wind vrij spel, waardoor het woon- en leefklimaat niet optimaal is en wat verdrogend werkt voor de landbouwgronden. Door het gebrek aan (opgaande) beplanting mist het gebied ecologische waarden en is de biodiversiteit zeer laag.

Het ontginningslandschap bevat ook karakteristieke landschappelijke elementen. Deze bestaat uit fraaie bomenlanen die de wegen begeleiden, de bosstrook van de waterwinning en de bosrand van de Nieuwe Heide/Oud Meer aan de zuidzijde. Deze structuren liggen echter los van elkaar, ze zijn niet met elkaar verbonden.

Ook zijn er bijna geen wandelpaden door het gebied. Zo rijden mensen uit Son met hun auto naar het waterwinbos om er te wandelen. Zowel voor bewoners uit de kern Son als voor bewoners in het gebied zelf, zijn wandelroutes voor een ommetje door het gebied wenselijk. Het bosgebied de Nieuwe heide is te drukbezocht en door nieuwe wandel- en ruiterroutes in Sonniuswijk kan het gebied worden ontlast.

Visie

De karakteristieke ontginningstructuur is de basis voor een aanvullende en verbindende landschappelijke en recreatieve structuur. Deze structuur zorgt niet alleen op lokaal niveau voor versterking van de biodiversiteit, maar zorgt eveneens voor ecologische verbindingen tussen de omliggende

groengebieden. Dit draagt bij aan de ontsluiting van bosgebied Oud Meer en ondersteunt een grootschalige biodiversiteit en de migratie van flora en fauna. Zo komen er brede bosstroken om de bestaande bossen te verbinden. Een groene dooradering van bomenrijen en bloemrijke stroken staat haaks op de wegen, zodat zichten blijven behouden. Het middendeel blijft open, maar de biodiversiteit wordt vergroot door de aanleg van kruidenrijke stroken op perceelsgrenzen en sloten. Aan dit landschappelijk raamwerk worden de nieuwe wandel-, fiets- en ruitersporen gekoppeld.

Kortom dit landschappelijk raamwerk zorgt voor:

- Een versterking van de natuurwaarden en biodiversiteit
- Een ecologische en recreatief verbindende structuur tussen de bestaande groengebieden.
- Tegengaan van verdroging landbouwgronden door windbreking
- Ruimte voor waterberging en infiltratie
- Een inbedding van het nieuwe woongebied en energielandschap
- Afscherming van snelweg A50

Onderdelen van het landschappelijk raamwerk

Het landschappelijke raamwerk bestaat uit verschillende onderdelen, die tezamen een verbindende groenstructuur vormen. Ieder onderdeel heeft zijn eigen kenmerken en uitgangspunten.

Robuuste bosstroken

Er zijn drie robuuste bosstroken voorzien:

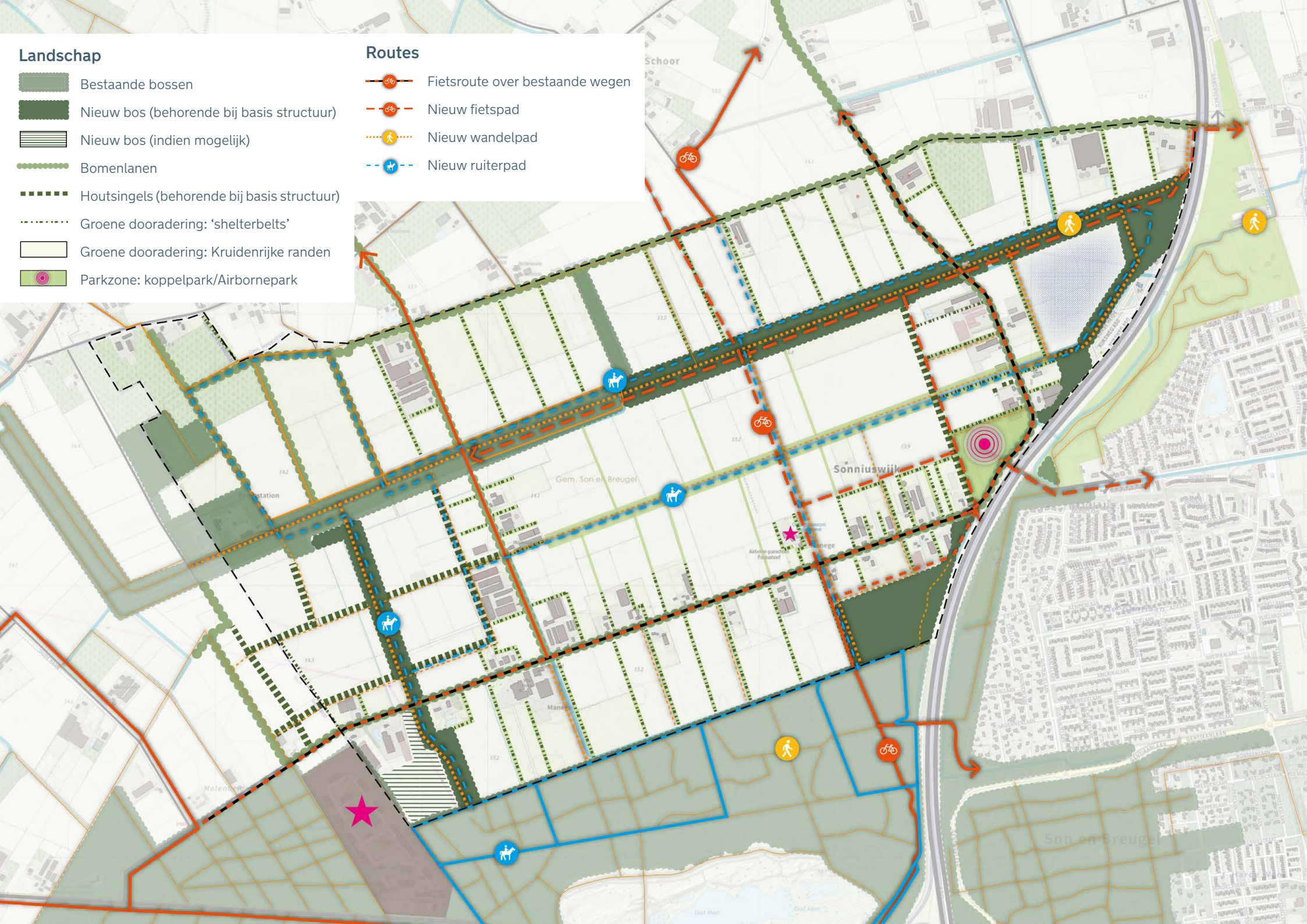
- De huidige bosstrook voor de waterwinning wordt uitgebreid in oostelijke richting, tot aan de A50, en sluit zo aan op het park aan de overzijde van de snelweg. De bosstrook is ca 90 meter breed.

Landschap

- Bestaande bossen
- Nieuw bos (behorende bij basis structuur)
- Nieuw bos (indien mogelijk)
- Bomenlanen
- Houtsingels (behorende bij basis structuur)
- Groene dooradering: 'shelterbelts'
- Groene dooradering: Kruidenrijke randen
- Parkzone: koppelpark/Airbornepark

Routes

- Fietsroute over bestaande wegen
- Nieuw fietspad
- Nieuw wandelpad
- Nieuw ruiterspad



- Een nieuwe brede bosstrook van ca. 50 meter breed in het westen vormt een robuuste verbinding tussen het bestaande 'waterwinbos' en het natuurgebied Sonse Heide/Oud Meer. De bosstrook wordt aan weerszijde begeleid door een 10 meter brede strook mantel-zoom vegetatie als overgang naar het agrarische landschap.
- In het oosten is er bosaanplant voorzien die het tracé van de A50 volgt. Zij schermt daarmee Sonniuswijk ruimtelijk af van de snelweg. Deze boszoom langs de snelweg is wisselend van breedte.

De bosstroken worden aangeplant als inheems loofbos passend bij de bodemsamenstelling. Ook 'rijkestrooiselsoorten' als inheemse linde en hazelaar kunnen worden toegepast. Zij zorgen er met hun goed verteerbare blad voor dat water langer vastgehouden wordt op deze droge gronden.

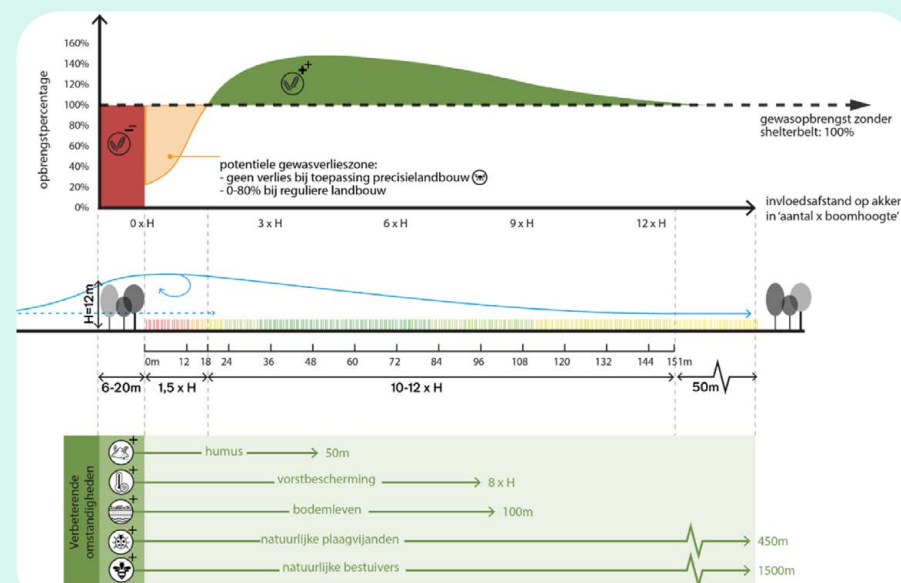
Groene dooradering: 'Shelterbelts'

Het tussenliggende (agrarische) landschap wordt verfijnd met een groene dooradering tussen de agrarische percelen, haaks op de wegen. Deze perceelsrandbeplanting heeft een dubbele doelstelling: versterking van de ecologische veerkracht van het gebied enerzijds en anderzijds de verbetering van de productiviteit, bodemgesteldheid en waterhuishouding van de agrarische akkers/weilanden.

Ze bestaan uit een opgaande groenstructuur van landschapsbomen (zoals eik, berk of linde) en een gemengde struiklaag als onderbegroeiing (zoals sleedoorn, vlier, vuilboom of hazelaar). In het verweingsgebied is meidoorn niet toegestaan vanwege de ligging in een bacterievuur bufferzone. De strook is minimaal 5 meter breed.

Shelterbelts

Uit onderzoek blijkt dat half-wind-doorlatende beplantingen, aangeplant op het zuidwesten, de opbrengst van de agrarische gronden laat stijgen, de bodemstructuur en hydrologische situatie verbetert en gewassen beter bestand maakt tegen droogte. Tevens herstelt de biodiversiteit in het gebied.



De shelterbelts liggen voor een groot deel op private grond en worden mede mogelijk gemaakt door landschappelijke kwaliteitsverbetering als tegenprestatie bij erftransformaties/ontwikkelingen, met StiLa-subsidie, pilot Brabants Landschap, groenontwikkelfonds en GLB.

Groene dooradering: kruidenrijke randen

Om de biodiversiteit van het gebied te versterken, wordt ingezet op bloem- en kruidenrijke stroken rondom de agrarische percelen en aanliggend aan de watergangen. Behalve binnen het open middengebied kan dit ook gekoppeld worden aan de bosstroken en de shelterbelts voor een optimale natuurwaarde, de stroken dienen dan op het zuiden van de opgaande beplanting aangelegd te worden. Zij zijn minimaal 5 meter breed en worden ingezaaid met inheemse soorten, zoals mengsel van Brabants landschap.

Bomenlanen

De bomenlanen die de landwegen in het gebied begeleiden, zijn zeer karakteristiek en duiden het ontginningslandschap. Op meerdere plekken zijn de bomenlanen echter niet meer compleet. Deze worden weer hersteld door de aanplant van nieuwe zomereiken (*Quercus robur*) en worden op regelmatige afstand geplant (minimaal 10 meter, maximaal 20 meter).

Erfbeplantingen

De erven aan de ontginningswegen vormen belangrijke bouwstenen van het gebied. Van oudsher waren zij fraai ingepast en vele zijn dat nog steeds. Toch ontbreekt er ook veel erfbeplanting, waardoor stallen vrij in het zicht liggen. Het uitgangspunt is dan ook dat de bedrijfs- en woonerven aan minimaal drie zijden groen zijn ingepast met erfbeplanting. De uitwerking kan per erf verschillen, toch zijn er ook algemene uitgangspunten. Deze zijn uitgewerkt op pagina 81.



Een nieuwe groene ontmoetingsplek

In de driehoekige ruimte die aansluit op het viaduct bij de Bijenlaan wordt een bijzonder landschap voorzien. Het vormt een verbindende schakel tussen de kern van Son, Sonniuswijk als buitengebied en het nieuwe woonlandschap. Er liggen kansen voor grote sociale meerwaarde, waar mensen elkaar ontmoeten. Het gebied bevat enkele bomen, maar doorzichten vanuit het viaduct over het landschap dienen te worden behouden. In het parklandschap is ruimte voor verschillende initiatieven die een bijdrage leveren aan deze verbindende functie, zowel groen als maatschappelijk/recreatief. Bijvoorbeeld een pluktuin, gezamenlijke moestuin met dagbesteding, kinderdagverblijf, kleinschalige daghoreca, kleinschalig agrarisch gebruik met dierenweide.



Ontmoetingsplek als verbindende schakel tussen kern Son en Sonniuswijk



dierenweide met boomgaard



ontmoetingsplek

Het recreatief routenetwerk

Het netwerk van recreatieve routes is direct gekoppeld aan het landschappelijke raamwerk en bestaat uit fietspaden, wandelpaden en ruiterspaden. Het netwerk is onderverdeeld in een aantal hoofdroutes die de belangrijkste gebieden met elkaar verbinden en een fijnmaziger netwerk van wandelpaden en struinroutes die het gebied dooraderen. Hierdoor zijn zowel kleinere ommetjes, grotere rondes en gebiedoverstijgende routes mogelijk.

Aan te leggen hoofdroutes

- Een fietsroute tussen de zuidelijke bossen en Sint-Oedenrode, door het open middengebied langs de Paulushoef.
- Een fietsroute op de overgang van het woonlandschap en het open middengebied. Het 'koppelpark' speelt daarbij een belangrijke functie in het recreatieve netwerk als knooppunt tussen de verschillende delen en de aansluiting op de kern van Son.
- Hoofdwandelroutes tussen de Sonniuspark en de waterwinstrook en tussen Sonse heide en de waterwinstrook.

Ruiterroutes

Er zijn meerdere ruiterroutes voorzien door de nieuwe bosstroken en het landschap. De ruiterroutes worden gekoppeld aan de bestaande maneges zodat deze extra mogelijkheden voor rondjes door het gebied krijgen. Er is met name behoefte aan trainingsrondjes van ca. 1 uur, waarbij afgewisseld kan worden tussen rijden door het bos of door het landschap.

Koppeling met de bos- en beplantingsstroken

Waar mogelijk gaan de routes samen met beplanting. In de bosstroken kunnen de verschillende functies van elkaar gescheiden worden, zodat vrijliggende routes ontstaan. In en rondom het open middengebied is minder ruimte, waardoor de routes daar gebundeld worden. Dit kunnen wel aparte paden zijn, maar slechts gescheiden van elkaar door hagen of grasbermen.



ruiterpaden door het landschap

4.3 Thema | Verkeer

Huidige situatie, knelpunten en opgave

In Sonniuswijk zijn momenteel nagenoeg alleen de landwegen aanwezig, waarop al het verkeer zich concentreert. Vrijliggende fiets- of wandelpaden zijn er niet of nauwelijks. Door de lange en vrij smalle inrichting van de wegen nodigen ze uit tot hard rijden en sluipverkeer. Het vele vrachtverkeer van de verschillende bedrijven in het gebied wordt eveneens als hinderlijk ervaren. Door deze druk ervaren fietsers en wandelaars een onveilig gevoel en mijden daardoor het gebied.

Om dit inzichtelijk te maken zijn er verkeerstellingen gedaan. De conclusies hiervan zijn dat er flink te hard wordt gereden (gemiddeld 10km/h te hard) en dat er tijdens de spitsuren veel doorrijders/sluipverkeer is. Dit onderbouwt het gevoel van onveiligheid voor fietsers en wandelaars. Volgens de richtlijnen zijn aanpassingen niet per se nodig, maar gezien de gevoelde onveiligheid wél wenselijk.

Visie

De doelstelling is om te komen tot een veilige verkeersstructuur. Hierbij wordt gedacht aan het voorkomen van hardrijden, terugdringen van vrachtverkeer en het faciliteren van fietsers op de rijbaan.

Naast de herprofilering van de wegen voorziet de visie in het toevoegen van een netwerk van vrijliggende fiets- wandel- en ruiterspaden, zodat een veilig autovrij alternatief geboden kan worden om het gebied te verbinden.

Onderdeel hiervan zijn goede verbindingen rond het woonlandschap, verbindingen naar het bosgebied en een doorgaande fietsroute naar Sint Oedenrode. Van belang is dat sociale controle op met name de fietspaden wenselijk is, door deze te koppelen aan woongebieden of te voorzien van goede verlichting.

Uitvoering in twee stappen

Om een veilige verkeersstructuur te bereiken, zijn twee stappen mogelijk:

Snelle quick-wins

- Herprofilering van de wegen Sonniuswijk en Ockhuizenweg met fietssuggestiestroken, zoals bij de Bijenlaan reeds uitgevoerd is.
- Aanleg van een fietspad tussen Sonse Heide/Sonnuswijk en Sint Oedenrode/Schoor.

Aanpassingen bij ontwikkeling woonlandschap

- Structurele aanpassingen oostelijk deel Sonniuswijk en Ockhuizenweg naar 30km/h regime met drempels en voetpaden.
- Wegbreedtes afstemmen op nieuwe verkeersbehoefte n.a.v. toename door woningbouw.
- Aandacht voor veilige inritten naar de (achter-)erven.
- Aanleg van veilige vrijliggende paden voor fietsers en voetgangers rondom woonlandschap. Aandacht voor verlichting en sociale ogen.
- Verbod voor vrachtverkeer in het woonlandschap.



huidige inrichting als landweg



vrijliggende fietspaden door landschap



heringerichte Bijenlaan met fietsstroken



struinpaden als fijnmazig netwerk

4.4 Deelgebied | Primair agrarisch gebied

Streefbeeld

Het grootste deel van Sonniuswijk bestaat uit ‘primair agrarisch gebied’, een deelgebied waarin de agrarische functie van het landschap voorop staat. Nu én in de toekomst. In dit deelgebied biedt de visie volop ruimte voor duurzame agrarische bedrijvigheid en activiteiten, zowel op erfniveau als op de agrarische percelen. Voor de toekomst van de agrarische sector wordt hier de regionale samenwerking gestimuleerd vanuit het gebiedsproces Sandwyck, waarbij de nadruk ligt op hoogwaardige en duurzame landbouw, dat samengaat met versterking van biodiversiteit, gezonde bodem en voldoende en schoon water. Nieuwe ontwikkelingen in de hightech en precisielandbouw bieden daarin volop ruimte.

Agrarisch

De bestaande (intensieve) veehouderijen in dit deelgebied kunnen blijven. Bij groeiwensen in de toekomst is uitbreiding van het aantal dieren echter niet mogelijk. Wanneer op basis van verbetering van dierenwelzijn of extensivering uitbreiding van de stallen of voorzieningen nodig is, is dat voorstelbaar. Een uitbreiding in zowel m² als voorzieningen dient altijd gepaard te gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering en verduurzaming van het bedrijf.

De agrarische percelen kunnen eveneens in gebruik blijven, waarbij ingezet wordt op het principe teelt volgt water en bodem. Door te werken met hightech en precisielandbouw kan de productiviteit van het gebied verhoogd worden.

Erven

De focus op agrarische activiteiten betekent ook beperkingen voor andere functies op erven die beperkingen of bedreigingen vormen voor deze activiteiten. In het primair agrarisch gebied is géén ruimte voor gevoelige functies zoals zorg. Bij erftransformaties ligt de focus op agrarisch aanverwante bedrijvigheid, maar ook andere bedrijfsmatige invullingen zijn voorstelbaar. In de uitwerking ‘ondernemen en bedrijvigheid’ vanaf pagina 78 wordt op de mogelijkheden verder ingegaan. Voor woningbouw geldt dat maximaal één nieuwe Ruimte-voor-ruimte woning mogelijk is per erf, mits milieutechnisch en ruimtelijk mogelijk.

Recreatie

Binnen het primair agrarisch gebied is recreatie mogelijk als nevenactiviteit van het agrarische bedrijf of als losse functie, mits dit geen beperkingen oplevert voor de agrarische bedrijven in de directe omgeving. Het toevoegen van nieuwe recreatieve paden wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld langs randen van percelen of in combinatie met schouwpaden langs watergangen.

Landschap

Voor alle erftransities of ontwikkelingen op erven (zowel agrarisch als bedrijfsmatig) is een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap van groot belang. Hierbij vormt de meekoppelkans door met de ontwikkeling van de erven het landschap én recreatieve netwerk te ontwikkelen een goede combinatie, met name aansluitend op de hoofdstructuren bij de bosstroken. Zie pagina 81.

Definitie duurzame landbouw in Sonniuswijk

Duurzame landbouw in Sonniuswijk kan worden gedefinieerd als extensieve, natuurinclusieve kringlooplandbouw. Dat is een landbouwpraktijk waarbij ecologische processen ingezet worden voor de productie van voedsel en gewassen. Zo wordt bespaard op kunstmest, bestrijdingsmiddelen en medicatie. Deze productiewijze gaat gepaard met een rijkere biodiversiteit. Een gezonde bodem, een gevarieerd bodemleven en het sluiten van de mineralen kringloop vormen de basis van een natuurinclusieve bedrijfsvoering.

Als toetsingskader om te bepalen of een bedrijfsvoering duurzaam is hanteren we als gemeente de volgende criteria:

- 1. Het aantal dieren neemt niet toe:** Tenzij het gaat om een wisseling van diercategorie of type waarbij verbetering plaatsvindt binnen de toetsingscriteria en het aantal Grootvee-eenheden gelijk blijft.
- 2. Het kunstmestgebruik neemt af:** Een initiatiefnemer kan aantonen wat voorheen het kunstmestgebruik was en wat dit in de toekomst gaat zijn.
- 3. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen neemt af:** Een initiatiefnemer kan aantonen wat het gebruik van bestrijdingsmiddelen voorheen was en wat dit in de toekomst gaat zijn.
- 4. Het gebruik van medicatie neemt af:** Een initiatiefnemer kan aantonen wat het gebruik van medicatie voorheen was en wat dit in de toekomst gaat zijn.
- 5. De biodiversiteit neemt toe:** Te bepalen aan de hand van een ontwerp waarbij beoordeeld wordt welke maatregelen de initiatiefnemer neemt om gelegenheid te creëren voor nest-, foerageer- en schuilmogelijkheden.
- 6. De bodem wordt gezonder:** Een initiatiefnemer kan beschrijven welke maatregelen genomen worden om de bodem gezonder te maken, bijvoorbeeld door het gebruik van bepaalde gewassen en mest.
- 7. Het bodemleven wordt gevarieerder:** Een initiatiefnemer kan beschrijven welke maatregelen genomen worden om de bodem gezonder te maken, bijvoorbeeld door het gebruik van bepaalde gewassen en mest.
- 8. De mineralenkringloop wordt meer gesloten:** Bij voorkeur sluiten we kringlopen op het niveau van de regio. Een initiatiefnemer kan aantonen waar de grondstoffen voor het productieproces vandaan komen en waar de afzet van producten en afvalstoffen plaats vindt.
- 9. Herstel van het watersysteem (door het beter vasthouden van water en beperken van watergebruik):** De initiatiefnemer kan beschrijven welke maatregelen genomen worden bij de aanleg, inrichting en beregening.
- 10. Er wordt een stap gemaakt naar beter leven:** Door het voldoen aan de eisen voor een extra Beter Leven ster.



4.5 Deelgebied | Verwevingsgebied

Streefbeeld

Het verwevingsgebied bestaat de zuidelijke en oostelijke rand van het plangebied, rondom de wegen Sonniuswijk en Ockhuizenweg. De lintbebouwing aan deze wegen duiden we als bebouwingsconcentratie. Het vormt een overgangszone tussen het primair agrarisch gebied enerzijds en de kern Son en het bosgebied Sonse Heide/Oud Meer anderzijds.

Visie

In het verwevingsgebied gaan landschapsontwikkeling, recreatie, woningbouw en kleinschalige en natuurinclusieve activiteiten hand in hand. Dit betekent dat de verschillende activiteiten rekening moeten houden met elkaar en dat daardoor niet alles mogelijk is. Het behouden en verbeteren van een goed woon- en leefklimaat staat in dit deelgebied voorop.

Agrarisch

In het verwevingsgebied is ruimte voor extensieve duurzame kringlooplandbouw of vormen van natuurinclusieve landbouw. Reguliere landbouw is hier niet wenselijk, gezien de belangen vanuit natuurwaarden en wonen. Intensieve veehouderijen zijn hier niet meer gewenst. Maneges passen onder voorwaarden in het verwevingsgebied, maar mogen geen hinder vormen voor de woonerven.

Recreatie

In het verwevingsgebied is speciale aandacht voor recreatie, zowel in de vorm van recreatieve routes voor bewoners en omwonenden als voor recreatieve bedrijvigheid. Door de ligging op de overgang tussen de verschillende zones fungeert het verwevingsgebied als verbindende zone, die middels fiets- en wandelroutes de inwoners van Sonniuspark/Gentiaan naar het buitengebied

en bosgebied kan leiden. Daarnaast vormt het een aantrekkelijk uitloopgebied om de drukke Sonse Heide/Oud Meer te ontlasten en recreanten beter te spreiden. Recreatieve bedrijven in deze zone kunnen daarbij aansluiten en door functies zoals een theetuin of daghoreca een extra waarde toevoegen die deze spreiding versterkt en recreëren in Sonniuswijk aantrekkelijker maakt.

Erven

De bestaande erven in dit gebied kunnen in transitie naar bedrijvigheid, een recreatieve of maatschappelijke functie, mits deze geen storende effecten hebben op de omliggende (woon-)erven. In de uitwerking 'economie en bedrijvigheid' op pagina 78 wordt dit nader toegelicht.

Daarnaast is voor de bestaande erven die buiten belemmerende geur- en geluidscontouren liggen, een transitie naar woonfunctie voorstelbaar. Voor deze transitie gelden een aantal randvoorwaarden, waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn te vinden in de uitwerking 'wonen op bestaande erven in Sonniuswijk' op pagina 86.

Landschap

Voor alle erftransities of ontwikkelingen op erven (zowel agrarisch, bedrijfsmatig als wonen) is een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap van groot belang. Hierbij vormt de meekoppelkans door met de ontwikkeling van de erven het landschap én recreatieve netwerk te ontwikkelen een goede combinatie, met name in de zone tussen het lint Sonniuswijk en het bosgebied Sonse Heide/Oud Meer. De kaders hiervoor zijn te vinden op pagina 88.



4.6 Deelgebied | Woonlandschap

Streefbeeld

Het woonlandschap bestaat de oostzijde van het verwevingsgebied. Door de ligging op het kruispunt tussen de kern met alle voorzieningen en het buitengebied, vormt dit de beste locatie voor een clustering van de woonopgave. Daarbij is er rekening gehouden met de grondwaterstanden, daardoor is er geen woningbouw mogelijk in het natte deel ten oosten van de Ockhuijzenweg.

Kleinschalige woonclusters

In het woonlandschap is in totaal ruimte voor 250, maximaal 300 woningen, die verdeeld worden over meerdere clusters of 'erven' aan én achter het bebouwingslint. Per wooncluster is er ruimte voor maximaal 50 woningen, een aantal dat zich leent om een echt buurtgevoel te krijgen, met een sociale samenhang waarbij bewoners naar elkaar omkijken. Ook kan een cluster ruimte bieden voor een eigen doelgroep, zoals een knarrenhof of juist een starterscollectief. Er is vooral ruimte voor betaalbare woningen (minimaal 2/3e deel) voor uiteenlopende doelgroepen. Uitgangspunt is de Woonvisie en daaropvolgende actualisaties. Ook de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is leidend. Klimaatrobuust bouwen is een vereiste, initiatieven op het gebied van circulair of biobased bouwen zijn een pré.

'Samen wonen - samen leven' in een samenhangend gebied

De nieuwe woonclusters liggen nabij of aan bestaande woon- en bedrijfserven en worden straks onderdeel van het gebied Sonniuswijk. Het streven is dat er een sociaal samenhangende buurt ontstaat die zich voegt naar de bestaande bewoners en ondernemers in het gebied en in goede gemeenschap met elkaar samenleeft. Maar ook waar buurtinitiatieven kunnen worden ontplooid. Ontmoeten en samen leven staan hierin centraal; sociale interactie faciliteren is onderdeel van de ontwerpopgave. Dit ontstaat niet vanzelf, hiervoor dient het goede gesprek te worden gefaciliteerd door gemeente/ontwikkelaar bijvoorbeeld middels een 'buurtcoach'.

Landelijke uitstraling

Wonen in Sonniuswijk betekent wonen in het buitengebied, passend bij de kernwaarden van het gebied. De woonclusters krijgen een landelijke uitstraling. Principes worden gebruikt van het 'boerenerf', zoals wonen aan een erfruimte in plaats van straten, vormen van schuurwoningen en in plaats van schuttingen werken met hagen. Tuinen zijn kleiner, maar daarvoor in de plaats zijn er weidse uitzichten over het landschap. De architectuur is ook landelijk, zo refereert de bebouwing aan agrarische schuren, bestaande uit één bouwlaag met grote kap. In zo'n volume zijn meerdere eenheden mogelijk, bijvoorbeeld rijwoningen en rug-aan-rug woningen. In het zuidelijke deel van het woongebied wordt een bosgebied aangelegd, waarin twee woonclusters landen, daar is een vrijere architectuurvorm mogelijk.

Wonen in een aantrekkelijk landschap

Het ontwikkelen van deze erven gaat samen met de ontwikkeling van een aantrekkelijk landschap, dat de ruimtelijke samenhang van het woonlandschap waarborgt en de clusters inbedt in een nu nog open gebied. Hierdoor ontstaat een prettig leefklimaat in een aantrekkelijke en groene leefomgeving met een landelijk sfeer, die bijdraagt aan biodiversiteitsherstel en klimaatadaptatie (o.a. in de vorm van waterberging).

De landschappelijke inrichting houdt rekening met de ontginningsstructuur, de bestaande erven en uitgekiende zichten over het gebied. Zij bestaat uit bomenrijen, hagen en struwelen, (fruit-)bomen, greppels, weilanden en bloemrijke weidestroken. Het gaat samen met nieuwe routes voor wandelaar en fietser. Ieder wooncluster wordt groen en landelijk ingepast in een afwisseling van hagen, bosjes, landschapbomen of fruitgaardjes. In het zuidelijk deel worden woningen ingepast in het bos.

Ontsluiting en parkeren

De erven worden via de bestaande wegen ontsloten met een erftoegangsweg. Het boswonen wordt tevens ontsloten vanaf het lint. Op het erf zelf vindt parkeren plaats in een groen ingepaste parkeerhof, waardoor de centrale erfruimte vrijblijft van auto's en een aangename plek is voor verblijf. Een veilige fietsroute wordt aangelegd aan de andere zijde van het erf, waardoor fietsers een veilige mogelijkheid wordt geboden als alternatief op de bestaande gemengde wegen.

Landschap

-  Aanleg nieuw bos
-  Aanleg dubbele bomenrij
-  Aanleg fijnmazige groenstructuur rond erven
-  Aanleg park met sociaal-maatschappelijke functie
-  Aanleg kruidenrijke weiden tussen percelen

Routes

-  Nieuw fietspad
-  Nieuw wandelpad
-  Nieuw 'buurtpad'
-  Ontsluiting nieuwe woonerven

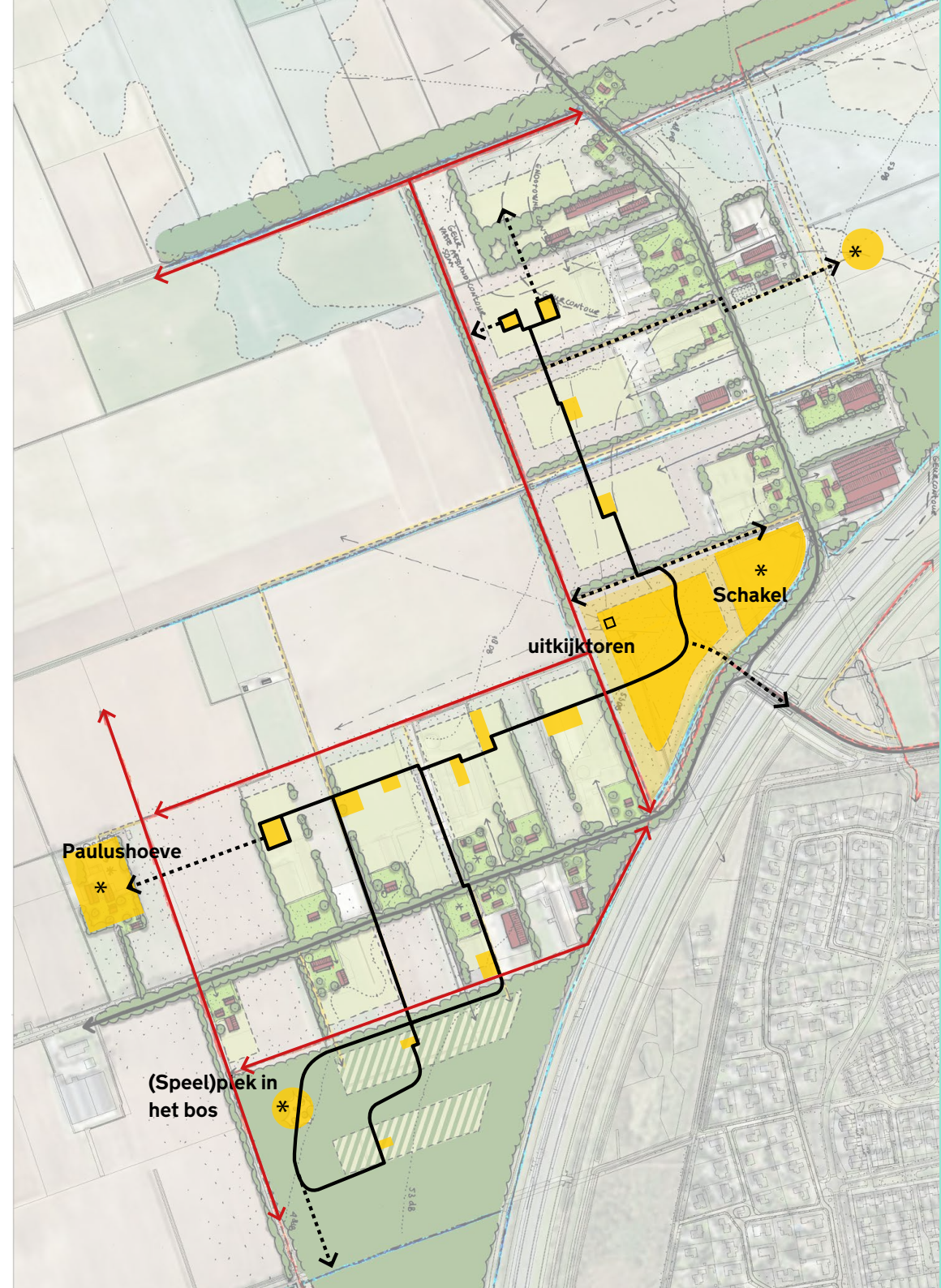
Erven

-  Ontwikkelvak 'erf aan lint'
-  Ontwikkelvak 'achtererf'
-  Ontwikkelvak 'boswonen'



Buurtpad en parkvoorziening

Om de ruimtelijke, maar vooral ook de sociale samenhang tussen de verschillende 'erven' te versterken, wordt het buurtpad geïntroduceerd. Dit is een doorgaande route voor voetgangers die de verschillende erven met elkaar verbindt. De route is vormgegeven als een '8', zodat men altijd weer terug komt bij het begin. In het midden bevindt zich de groene ontmoetingsruimte, die ruimte biedt voor recreatieve en maatschappelijke voorzieningen. Door een herkenbare en comfortabele materialisering in bijvoorbeeld geel asfalt, is het veilig en nodigt het uit voor gebruik door alle leeftijden en doelgroepen. Dit stimuleert ontmoeting en beweging.



Referentiebeelden voor kleinschalige, landelijke woonclusters in het landschap



Drie woongebieden

Het woonlandschap is op te delen in drie zones, die ieder hun eigen landschappelijke raamwerk en ruimtelijke kaders hebben, passend bij het karakter van de plek.

1. Erfwonen Ockhuizenweg-west

Deze zone bestaat uit de (bestaande) erven aan het lint Ockhuizenweg met daarachter vrijliggende erven in een landschappelijk kader. Dit kader wordt bepaald door een zone van 20m open landschap rondom het ontwikkelvlak. Aan de westzijde bestaat deze uit een dubbele bomenrij van eiken met een vrijliggend fietspad. Tussen de verschillende erven bestaat deze uit een opgaande groenstructuur van landschapsbomen met onderbegroeiing van struikvormers en struwelen. Deze groenstructuur is gekoppeld aan bestaande watergangen en op enkele plekken aan een voet- of fietspad. De bestaande erven aan het lint kunnen ontwikkeld worden als kleiner woonerf of als grotere woonkavel indien dit in de bestaande situatie zo is.

2. Erfwonen Sonniuswijk

Deze zone bestaat uit de bestaande erven aan het lint, met direct aansluitend daarachter het wooncluster op het achtererf. Hierdoor vormen ze een geheel. Het voorerf en achtererf worden van elkaar gescheiden door een groen omrande parkeerhof. De groene omranding is direct aansluitend aan het ontwikkelvlak. Aan de noordzijde wordt het vrijliggende fietspad begeleid door een enkele bomenrij met op onregelmatige afstand verspreide bomen, zodat doorzichten vanuit het gebied kunnen worden gehandhaafd, maar het pad toch wordt begeleid.

3. Boswonen

Deze zone bestaat uit twee ontwikkelvlakken in een boslandschap. Deze twee bosclusters vormen een bijzonder woonmilieu, waarbij wonen en natuurontwikkeling met elkaar verweven zijn.

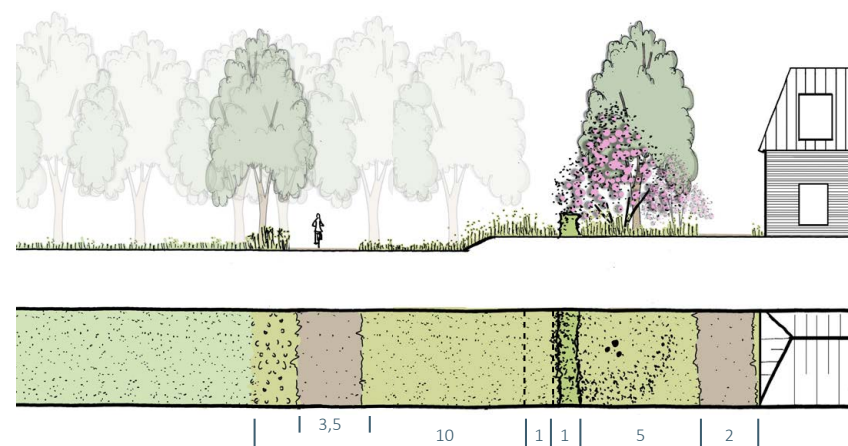
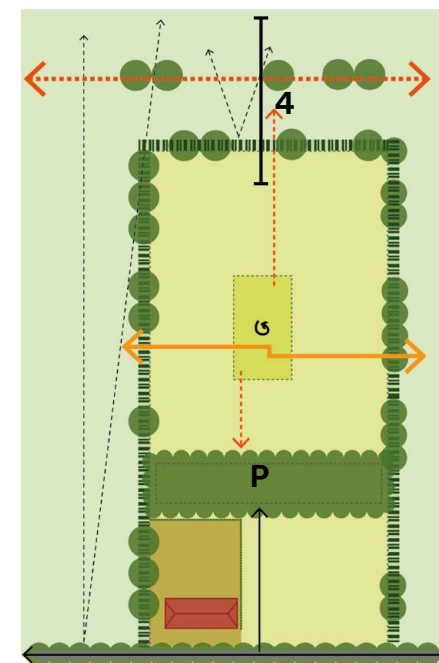


2. Erfwonen Sonniuswijk

Deze zone betreft het deel van de straat Sonniuswijk ten oosten van het fietspad. Hier kunnen de bestaande agrarische en bedrijfserven omgevormd worden naar nieuwe woonerven, waarbij de bestaande doorzichten naar het open middengebied behouden blijven.

Noordzijde: De woonerven bestaan uit een voorerf aan het lint, waar in ieder geval de hoofdwoning gesitueerd is. Op enkele bredere/grotere erven biedt het voorerf daarnaast ruimte voor een of meerdere schuurwoningen rondom een gezamenlijk erf. Achter het voorerf is het achtererf gesitueerd, waar de schuurwoningen rondom één of twee (gekoppelde) erven gesitueerd zijn. Tussen het voor- en achtererf is een boomgaard, waarin de parkeeropgave gebundeld wordt zodat de erven zelf autoluw of -vrij kunnen blijven.

Zuidzijde: De woonerven bestaan uit één groot erf, met de hoofdwoning aan het lint en daar achter schuurwoningen rondom een centraal erf. Het parkeren wordt gebundeld in een centrale met hagen omzoomde parkeerboomgaard, idealiter zo dicht mogelijk bij het lint. Aan de achterzijde sluiten de erven aan op de nieuwe boswereld. Op de overgang tussen de erven en het bos is een vrijliggend fiets- en wandelpad gelegen.



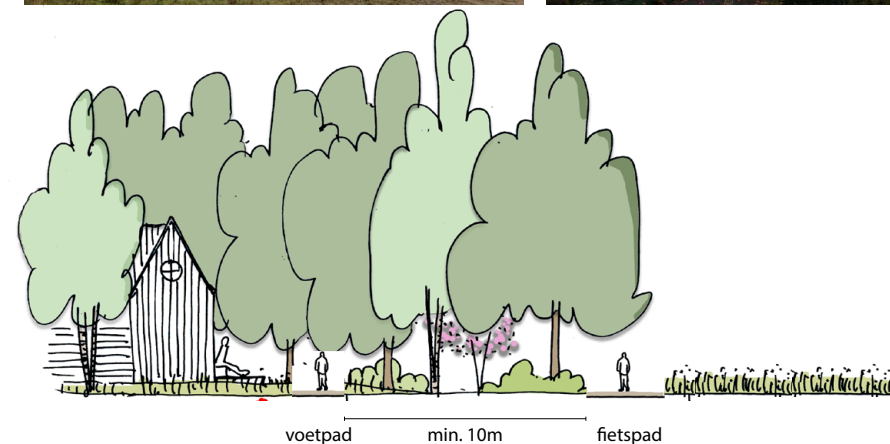
3. Boswonen

In het nieuwe bosgebied tussen het fietspad, de A50, Sonse Heide en Sonniuswijk is ruimte voor twee clusters voor wonen in een boslandschap. Deze wijken af van de andere woonvelden, omdat hier niet de erf-setting maar de bossetting de karakteristiek en uitstraling van het woonveld bepaalt. Voor deze zone gelden daardoor afwijkende beeldkwaliteitseisen.

De twee clusters boswonen bestaan uit een gezamenlijke 'open plek in het bos', waaromheen de boswoningen gesitueerd zijn. Deze open plek dient als gezamenlijke binnentuin, waar ontmoeten, ontspannen en spelen centraal staan. Tussen de woningen door dient op verschillende plekken het achterliggende bos beleefd te kunnen worden. Hier wordt het bos als het ware 'naar binnen gehaald'. De woningen worden zo ontworpen dat ze aan de voorzijde sociale interactie stimuleren, terwijl ze aan de achterzijde aan het landschap 'vrij' liggen met het boslandschap als gezamenlijke achtertuin. De boswoningen hebben hier geen eigen tuin, maar een vlonderterras aan het landschap. Door een uitgekiend ontwerp kan hier een optimale balans gevonden worden tussen zicht en privacy, zonder te hoeven werken met schuttingen of hekken.



appartementvorm



4.7 Deelgebied | Energielandschap

Het gebied tussen de Brouwerskampweg, Sonniuswijk en waterwinbos-strook is van nature het hoogste en droogste gedeelte van heel het plangebied. Door systeemoptimalisaties van het watersysteem wordt het gebied in de nabije toekomst nog droger, waardoor reguliere landbouw waarschijnlijk niet meer mogelijk is of steeds lastiger wordt. Hierdoor wordt in de visie nagedacht over alternatieve invullingen voor dit deelgebied.

Gezien de ligging nabij de energie-infrastructuur, los van de bebouwingslinten, de beperkte agrarische mogelijkheden en de regionale zoeklocatie voor grootschalige zonne-energie, leent dit deelgebied zich uitstekend voor de invulling als energielandschap. Hierin wordt de grond voor 25 jaar ingezet als zonneveld, waarna de grond omgezet kan worden naar natuur of droogtebestendige landbouwgrond.

Landschapsbouw

Voor dit deelgebied spreken we specifiek over een energielandschap en geen zonnepark. Duurzame energieopwekking dient hand in hand te gaan met landschaps- en natuurontwikkeling, zodat een robuust landschap met natuurwaarden ontstaat, waarbinnen duurzame energieopwekking (zon op land) zich kan voegen. Dit robuuste landschap bestaat uit een netwerk van opgaande struwelen met enkele bomen, kruidenrijke zomen en hagen die de zonnepanelen vanaf de linten aan het zicht onttrekken.

Om het ruimtelijke en landelijke gevoel van de linten te behouden ligt het energie-landschap los van de linten. Tussen het de weg en de rand van het energielandschap blijft minimaal een zone van 120 meter open landschap in agrarisch gebruik.

Centraal door het energielandschap is een van de nieuwe bosstroken gelegen, die hier minimaal 70 meter breed is, bestaande uit opgaand bos van 50 meter breed met aan weerszijden een strook van 10 meter brede mantel-zoom vegetatie die zorgt voor veel biodiversiteit.

Recreatieve waarde

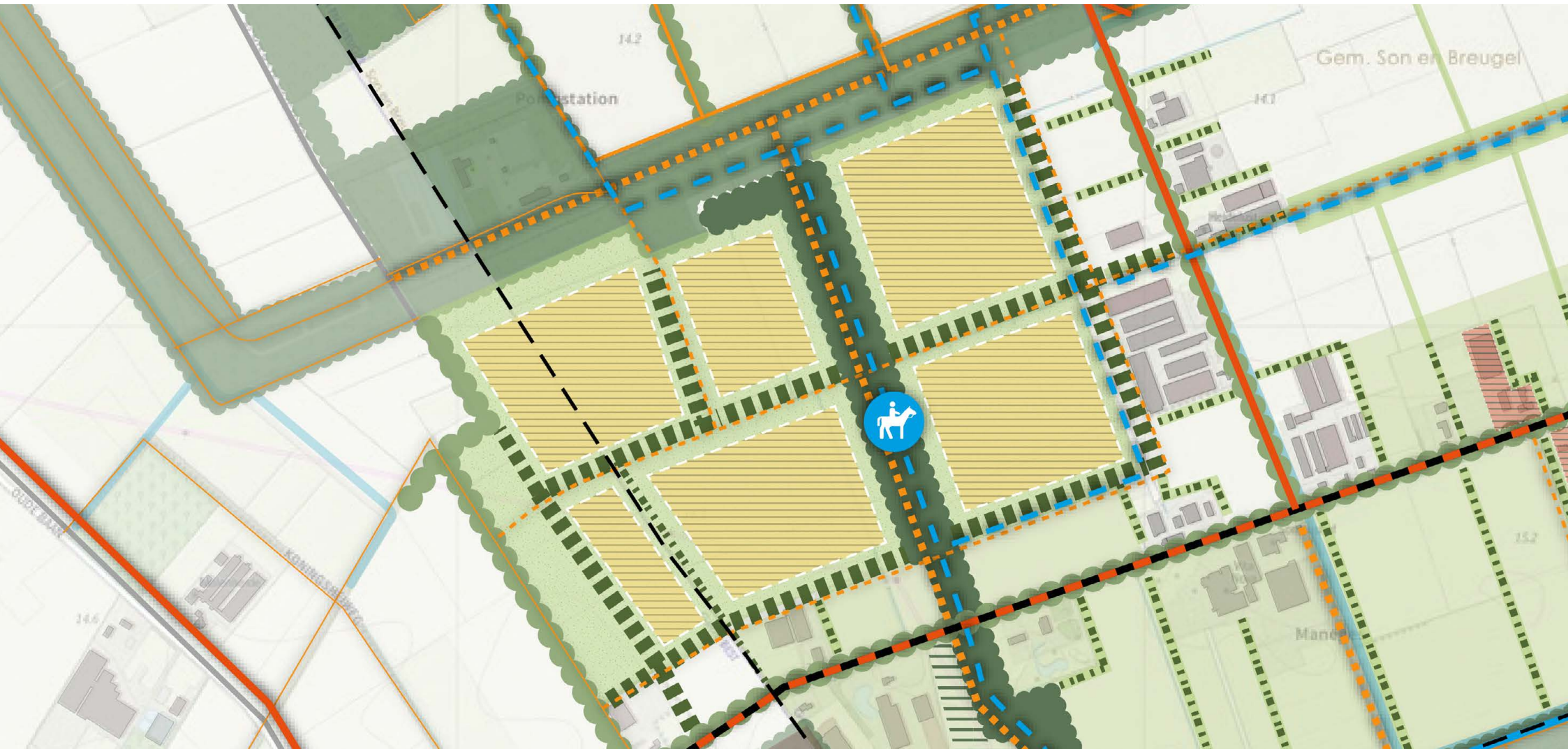
Naast natuurwaarden biedt het energielandschap ook ruimte voor recreatie. De bosstrook vormt een belangrijke recreatieve verbinding tussen de waterwinstrook en de Sonse Heide. Maar ook in de structuur van opgaande struwelen is ruimte voor recreatieve paden, zodat het energielandschap ook beleefd kan worden.

Zonnevelden

De exacte invulling van de zonnevelden is nog niet vastgelegd en kan op diverse manieren uitgevoerd worden. Hiervoor wordt een beleid grootschalige opwek van zonne-energie opgesteld waarin aspecten zoals ontwerp, participatie en (lokaal)eigendom worden opgenomen. Meervoudig ruimtegebruik wordt daarbij gestimuleerd, zoals combinaties met begrazing, droogtebestendige akkerbouw of biomassateelt.

Noordelijke deel

Het gebied ten noorden van de waterwinstrook biedt optioneel eveneens potentie voor het uitbreiden van het energielandschap. Dit is enkel wenselijk indien het zuidelijke deel reeds ontwikkeld is én er regionaal behoefte is aan uitbreiding van duurzame energieopwekking. Wanneer dit gebied als energielandschap ontwikkeld wordt is het van belang dat de bestaande zandpaden met bomenlanen die het lokale landschap kenmerken als structuurdragers behouden blijven. De zonnevelden kunnen in dit landschap ingepast worden door zeer flauwe taluds die ingezaaid worden met een kruidenrijk grasmengsel.



Lokaal eigenaarschap

De omgevingsvisie noemt Sonniuswijk als gebied voor grootschalige opwek van duurzame elektriciteit. Het begrip lokaal eigenaarschap dient daarvoor nader ingevuld te worden. Het gaat om de begrippen:

- (lokale) gemeenschap
- eigendom
- 50% van de energieopwekking

Het realiseren van lokaal eigenaarschap is doorgaans een taak voor de projectontwikkelaar. Deze zoekt daarvoor veelal de samenwerking met een (plaatselijke) energiecoöperatie, die verantwoordelijk is voor de daadwerkelijke invulling van lokaal eigenaarschap. Gezien de eis van “minstens 50%” zal de coöperatie een professionele en (bij voorkeur) financieel draagkrachtige partij moeten zijn. Gemeente Son en Breugel kiest ervoor om deze rol te vervullen, als vertegenwoordiger van de lokale gemeenschap.

Een knelpunt bij het realiseren van lokaal eigenaarschap zijn de risico's die lokale partijen (waaronder inwoners) lopen. De gemeente als betrouwbare en financieel voldoende solide buffer verlaagt de risico's van de eigendomspositie. Ook zijn er voor de gemeente verschillende manieren om lokale partijen deelgenoot te maken (aandelen, certificaten, obligaties, uitkering in natura).

Tenslotte heeft de gemeente de mogelijkheid op een hoger abstractieniveau te acteren dan een project. Zo kan “minstens 50% van de energieopwekking” over meerdere projecten worden gerealiseerd.

De gemeente start een Publiek Ontwikkelbedrijf, om ervoor te zorgen dat 50% lokaal gehaald wordt en ieder “naar draagkracht” kan deelnemen.

Sociale voorwaarden

Lokaal eigenaarschap zorgt er weliswaar voor dat grootschalige opwek binnen de gemeente wordt verankerd, maar nog niet dat lusten en lasten daar redelijk en billijk verdeeld gaan worden. De gemeente stelt daarom aanvullende eisen voor sociale voorwaarden, voor onder andere: participatie op maat, een bijdrage aan een omgevingsfonds en een bijdrage aan een duurzaamheidsfonds.

Participatie op maat

Niet-financiële betrokkenheid bij de ontwikkeling en exploitatie kan door de volgende aanpak:

- kleine kring (zonnepark + aangrenzend) beslist mee
- middelgrote kring praat mee (xxx m rond zonnepark)
- grote kring wordt geïnformeerd (zodanige straal dat de gemeente daarbinnen valt)

Omgevingsfonds

Uit een omgevingsfonds, te besturen door de omgeving, worden projecten in de omgeving gefinancierd, die een maatschappelijk belang hebben.

Duurzaamheidsfonds

Een gemeentelijk duurzaamheidsfonds is bedoeld voor het financieren van gemeente brede duurzaamheids-projecten en -initiatieven.

5 Kaders voor ontwikkelingsmogelijkheden bestaande erven

Dit hoofdstuk gaat in op de verschillende ontwikkelmogelijkheden voor de bestaande erven in het gebied en stelt daarin kaders voor de (on-)mogelijkheden van verschillende ontwikkelingen en de ruimtelijke randvoorwaarden zoals erfopbouw, afmetingen en landschappelijke inpassing.

- ondernemen en bedrijvigheid
- wonen op de bestaande erven
- landschappelijke inpassing



5.1 Ondernemen en bedrijvigheid

Bedrijvigheid met meerwaarde voor gebied, Son en regio

Sonniuswijk kent enkele tientallen bedrijfsserven, waarvan een groeiend deel geen agrarische functie meer heeft. Passend bij het gebied is er echter volop ruimte voor ondernemerschap, aanvullend op de ondernemingen die er al zijn. Vooral voor bedrijvigheid met een regionale of lokale betekenis biedt het gebied ruimte:

Bedrijven die bijdragen aan de lokale economie en werkgelegenheid

Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven aan huis die door succes of overlast in het stedelijk gebied uit hun jasje groeien (boven de max. 35m²) en die de gemeente graag een plek wil bieden binnen het lokale netwerk, vanuit binding met de kernen. Men kan denken aan lokale werkplaatsen, ateliers of dienstverlening tot kantoorboerderijen en vergadervoorzieningen.

Bedrijven die bijdragen aan regionale economische ketens

- Bedrijven die bijdragen aan de regionale voedselvoorziening, hightech, circulaire reststromen en biobased toepassingen.
 - Innovatieve startups of pioniers, met name in bovengenoemde thema's.
- De gebruikelijke mogelijkheden op bedrijventerreinen zijn vaak te duur of worden niet aangeboden. Dit geldt vooral voor bedrijfsgebouwen tot 2000m². Een plek in de opstallen op een bedrijfserf in Sonniuswijk kan dan uitkomst bieden. Bij groei/schaalvergroting dient het bedrijf te verhuizen naar een businesspark.

Bedrijven die bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied zelf:

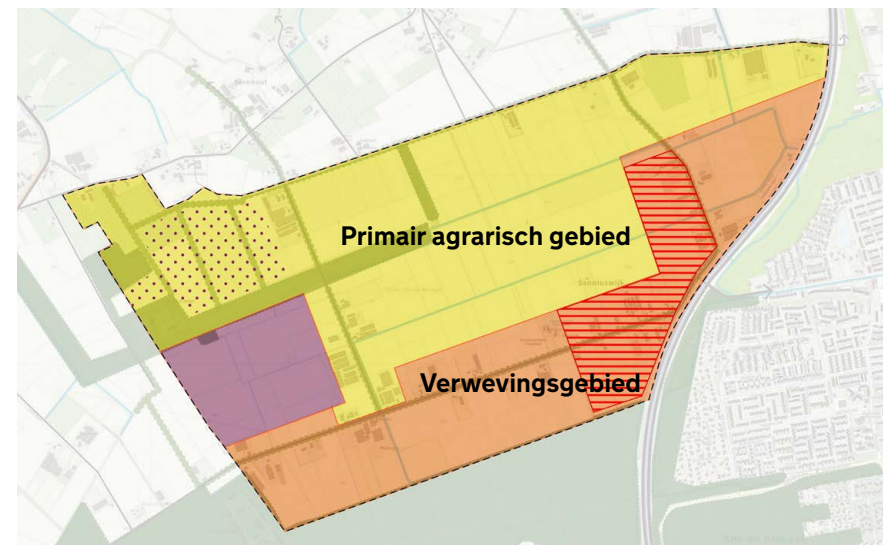
- Met een zorg- of educatieve functie, zoals dagverblijf, ouderenopvang of zorgboerderij.
- Met een recreatieve functie, die past bij de schaal van een erf en bij-

draagt aan de levendigheid en recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied. Dit geldt zowel voor dag- als verblijfsrecreatie. Er kan gedacht worden aan kleinere recreatieve voorzieningen waaronder kampeerboerderijen, groepsaccommodaties, minicampings, horeca en bed & breakfasts.

- Met een natuurinclusieve vorm van agrarisch ondernemerschap bij voorkeur met een lokale of regionale afzet van producten.

Mogelijkheden per deelgebied

Het uitwerkingsgebied Sonniuswijk is onderverdeeld in deelgebieden waar er andere mogelijkheden zijn. Deze mogelijkheden zijn terug te vinden bij het betreffende deelgebied.



Deelgebieden Sonniuswijk

Agrarische bedrijvigheid

Naast nieuwe bedrijvigheid blijft met name in het primair agrarisch gebied de focus op agrarische functies en landgebruik, zowel (intensieve) veehouderijen, akkerbouw als agrarisch aanverwante bedrijven.

Voor veehouderijen geldt dat de huidige bedrijven kunnen blijven bestaan, maar in de toekomst uitbreiding van de veestapel niet mogelijk is. Wel staat de gemeente welwillend tegenover initiatieven rond de verbetering van dierenwelzijn, biologische veehouderij en/of extensivering. Indien hiervoor meer ruimte nodig is voor hetzelfde aantal dieren is ruimtelijke uitbreiding bespreekbaar, mits ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar.

Voor akkerbouw geldt dat het principe ‘bodem en water sturend’ leidend is. De mogelijkheden per perceel zijn daarmee afhankelijk van de landschappelijke ligging en teelten dienen zich aan te passen aan deze omstandigheden. Door middel van precisie- en hightech akkerbouw kan de opbrengst verbeterd worden en de waterbehoefte verkleind.

Basiskader bij transformatie of uitbreiding

Bij transformatie of uitbreiding van bestaande bedrijfsbestemmingen of uitbreiding gelden een aantal algemene uitgangspunten.

- **Enkel op bestaande erven.** Transformatie vindt plaats binnen het huidige erf, vergroting van een erf is in beginsel niet toegestaan.
- **Beperkte verkeersaantrekkende werking en zeer beperkte toepassing van zwaar verkeer.** Niet meer dan 5 vervoersbewegingen per dag voor zwaar verkeer en 40 vervoersbewegingen voor personenvervoer.
- **Geen of beperkte milieu- en geluidhinder.** Maximaal milieucategorie 2.
 - In primair agrarisch gebied: geen belemmeringen voor anderen, onderzoeken naar leefklimaat mogen niet uitwijzen dat bedrijvigheid op meer dan één aspect leidt tot een slecht of zeer slecht woon- en leefklimaat (voor bewoners of omwonenden)
 - Verwevingsgebied: geen belemmeringen voor anderen in hun bedrijfsvoering of woonbestemming, onderzoeken naar leefklimaat mogen niet uitwijzen dat bedrijvigheid op meer dan één aspect leidt tot een slecht woon- en leefklimaat. *(geen hinder voor woondoelen)*
- **Doorplaatsing bedrijven bij groei.** Schaalvergroting is beperkt mogelijk tot 2000 m² en met maatwerk tot de maximale omvang van 2500m². Daarna is doorverhuizing naar een bedrijventerrein noodzakelijk. Dit wordt strikt toegepast.
- **Kaders voor bouwvolumes en bouwvlak.** Bebouwing dient te voldoen aan de spelregels voor erfbebouwing. Tot 2000m² bedrijfsbebouwing is altijd mogelijk, uitbreiding tot 2500m² enkel met maatwerk, onder bepaalde voorwaarden en met extra kwaliteitsverbetering landschap. Bij beëindiging van de agrarische bestemming wordt het bouwvlak verkleind tot de nieuwe erfomvang.

- **Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.** Erftransformaties of uitbreidingen dienen gepaard te gaan met landschappelijke inpassing van het erf en kwaliteitsverbetering van het landschap door realisatie van delen van het landschappelijk raamwerk of financiële bijdrage aan het gebiedsfonds. Voor meer info zie pagina's 88-89. Ook dient een ontwikkeling te voorzien in voldoende waterberging.

Maatwerk

Naast de voorgenoemde algemene maatregelen, wil de gemeente medewerking verlenen aan maatwerk, mits de het bedrijf aantoonbaar bijdraagt aan de gebiedsdoelen, de leefbaarheid en omgevingskwaliteit.

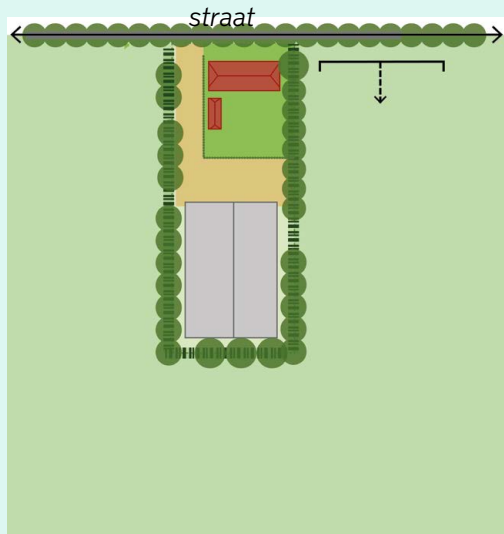
De gemeente staat daarbij open voor maatwerk bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat plannen die bijdragen aan het verbeteren of versterken van de kwaliteit van de leefomgeving onder voorwaarden kunnen rekenen op medewerking. Hiervoor dient echter wel inzichtelijk te worden gemaakt wat die kwalitatieve bijdrage dan precies is en hoe zich dat verhoudt tot de gebiedsvisie. Dit betekent dat de initiatiefnemer moet onderbouwen wat de bijdrage van het plan is op landschappelijke, natuurlijke en sociaal/economische kwaliteiten.

Facilitering en toetsing van aanvragen door gemeente

- Beoordeling van aanvragen/principeverzoeken gebeurt op de maandelijkse intaketafel van de gemeente. Gemeente toetst of initiatief past binnen gebiedsvisie Sonniuswijk
- Voor optimaal succes is 'schakelen en makelen' tussen vraag en aanbod nodig. De gemeente neemt een actieve rol aan om bedrijven die op zoek zijn naar een locatie te faciliteren en te verbinden met locaties in het gebied die juist op zoek zijn naar een voorziening in de opstallen.

Spelregels bebouwing en erfbeplanting

Basisuitgangspunten



- Afmeting/breedte bestaand erf is basis voor mogelijkheden op achtererf
- Behoud bedrijfswoning aan het lint met tuin rondom de woning
- Voorwaarden bedrijfsgebouwen:
 - plaatsing op achtererf, achter de woning
 - uitstraling als schuurvorm met kap haaks op de weg
 - maximaal **2000 m²** bedrijfsbebouwing totaal
 - maximale goothoogte 4,5m
 - maximale nokhoogte 9m
 - Installeren van zonnepanelen of zonnecollectoren met een zonneboiler op daken.
- Landschappelijke inpassing erf met aan drie zijden een opgaande groenstructuur met inheemse soorten conform de StiLa-richtlijnen met instandhoudingsplicht.
- Indien eigendomstechnisch mogelijk aanleg van minimaal één shelterbelt of bloem- en kruidenrijke strook (afhankelijk van ligging in het gebied).

Maatwerk bij initiatieven met brede meerwaarde



- Vergroten oppervlakte bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk tot maximaal **2500m²**, mits:
 - ruimtelijk passend binnen het huidige erf en omgeving
 - bedrijf bijdraagt aan de leefbaarheid en omgevingskwaliteit
- Extra inspanning voor kwaliteitsverbetering landschap vereist: zoals de aanleg extra landschapselementen, struinroute of extra storting in gebiedsfonds indien beperkte grondpositie.
- Bij bestaande erven die reeds groter zijn dan 2500m² kan maatwerk geleverd worden, mits dit bijdraagt aan de gebiedsdoelen en ruimtelijk inpasbaar is.

Uitwerking verwevingsgebied

Deze zone transformeert naar een gemengd gebied van wonen, recreëren en werken. Bedrijvigheid op de erven heeft geen of beperkte impact op de directe omgeving. Ondernemers dragen bij aan de leefbaarheid en levendigheid van het gebied. Ook de wandel- en fiets nabijheid vanaf de kern Son draagt bij aan een beperktere belasting van het verkeersnet.

Mogelijke bedrijvigheid:

- Natuurinclusieve agrarische bedrijven en concepten (agroforestry, voedselbos, Herenboeren)
- Recreatieve functies zoals B&B, theetuin, lunchroom, kamperen bij de boer etc.
- Zorgfuncties zoals dagbesteding of kinderopvang
- Maneges
- Natuurinclusieve agrarische concepten
- Werkruimtes/opslag lokale ondernemers zoals meubelmakers, timmerbedrijf etc
- Kleinschalige kantoorfuncties of vergaderlocaties
- Productiebedrijfjes zonder buitenopslag

In bijgaande tabel is per activiteit te zien wat wel en niet mogelijk is, onder welke voorwaarden.



Mogelijkheden bedrijvigheid verwevingsgebied

Activiteit	Wenselijk	Mogelijk	Ongewenst
Agrarische bedrijven	Kleinschalig, natuurinclusief, zoals agroforestry, Herenboeren etc.	Grondgebonden vormen, manege, nieuwe vormen	Intensieve veehouderijen
Agrarisch verwante bedrijven		Mits passend binnen milieucontouren en bestaande bebouwing	Bedrijven die overlast geven (milieu of verkeer)
Agrarisch technische hulpbedrijven		Mits passend binnen milieucontouren en bestaande bebouwing	Bedrijven die overlast geven (milieu of verkeer)
Ambachtelijke bedrijven	Ambachten, museumfuncties	Overige productiebedrijven met milieucategorie 1-2	Bedrijven die overlast geven (milieu of verkeer)
Zakelijke dienstverlening	Kantoor- en vergaderlocaties gericht op lokale behoefte		Niet lokaal gebonden kantoren
Dagrecreatie	Kleinschalig, routegebonden Kans: aansluiten bij Airborne-verhaal		Grootschalige voorzieningen
Verblijfsrecreatie	Kleinschalige en hoogwaardige verblijfsrecreatie	Kleine campings, B&B tot 10 personen	Hotels, vakantieparken, middelgrote of grote campings
Horeca		Kleinschalig, max 50 m ² buitenopenstelling	Restaurants van meer dan 20 tafels, cafe's van meer dan 200m ² , terrassen van meer dan 50 m ²
Detailhandel		Enkel als nevenactiviteit,	
Wonen		Kleinschalig met maatwerk tot 10 eenheden in max. 3 volumes	
Sociale/culturele/educatieve/zorgvoorzieningen		Seniorenzorg, intramuraal, dagbesteding, kinderopvang, zorgboerderij	
Opslag		In vrijkomende stallen bij stoppende bedrijven, tot maximaal 2000 m ²	

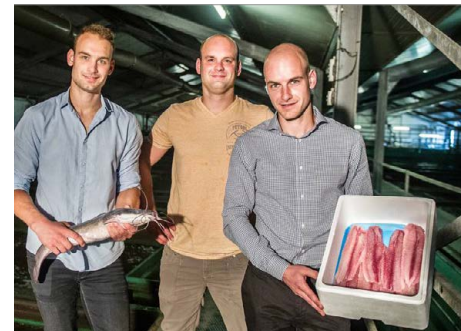
Tabel mogelijke bedrijvigheid zone 1: verwevingsgebied

Uitwerking primair agrarisch gebied

Het deelgebied bestaat uit meerdere moderne grootschalige en enkele kleinere erven, wisselend in bouwperiode. Dit deelgebied blijft primair in agrarisch gebruik. Het gebied is grootschaliger en er wonen weinig mensen. Er is plek voor grotere bedrijfserven en matige milieu en geluidhinder.

Mogelijke bedrijvigheid:

- Duurzame agrarische bedrijven (o.a. veeteelt en akkerbouw)
- Natuurinclusieve agrarische bedrijven
- Maneges
- Agrarisch-gerelateerde bedrijven
- Statische opslag
- Werkruimtes/opslag lokale ondernemers zoals meubelmakers, timmerbedrijf etc
- Food-tech bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld restproducten-verwerking, die geen plek kan vinden op bestaande bedrijventerreinen



Mogelijkheden bedrijvigheid primair agrarisch gebied

Activiteit	Wenselijk	Mogelijk	Ongewenst
Agrarische bedrijven	ja	Intensieve veehouderij mits duurzaam	Intensieve veehouderijen
Agrarisch verwante bedrijven	ja		
Agrarisch technische hulpbedrijven	ja		
Ambachtelijke bedrijven		Op bestaande erven Mits passend binnen milieucontouren	Bedrijven met veel vervoersbewegingen of milieu hinder
Zakelijke dienstverlening			Kantoren of vergaderlocaties
Dagrecreatie		Als nevenactiviteit	Grootschalige voorzieningen
Verblijfsrecreatie		Kleinschalig als nevenactiviteit, B&B tot 10 personen, kamperen bij de boer tot 25 plekken	Hotels, vakantieparken, zelfstandige verblijfsrecreatie
Horeca		Kleinschalig	Losstaande horeca
Detailhandel		Enkel als nevenactiviteit, bijvoorbeeld boerderijwinkel	Zelfstandige winkels
Wonen			Nieuwe woningen
Sociale/culturele/educatieve/zorgvoorzieningen		Dagbesteding, zorgboerderij	Geurgevoelige functies
Opslag		In vrijkomende stallen bij stoppende bedrijven, tot maximaal 2000 m ²	

Tabel mogelijke bedrijvigheid zone 2: primair agrarisch

5.2 Uitgangspunten wonen op bestaande erven

Wonen op erven in het verwevingsgebied (buiten woonlandschap)

De linten in het verwevingsgebied (Sonniuswijk en Ockhuizenweg) zijn aangeduid als bebouwingsconcentratie en bieden daardoor mogelijkheden voor erftransformatie naar woonerven. Indien een erf omgezet wordt naar woonfunctie dient de voormalige functie en daarbij behorende bebouwing te verdwijnen. Voor de functiewijziging van het erf dient gebruik te worden gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling van de Provincie Noord-Brabant.

Uitgangspunten wonen in Sonniuswijk

Wonen in Sonniuswijk betekent wonen in het buitengebied, passend bij de kernwaarden van het gebied. Dit betekent:

- Opzet in kleinschalige clusters, als ‘boeren erf’
- Enkele woningen (maatwerk, afhankelijk van typologie max 11 woningen)
- Een landelijke uitstraling, passend bij het ontginningslandschap
- Natuurinclusief en met biobased bouwmaterialen
- Groen ingepast (zie landschappelijke inpassing)
- Behoud doorzichten vanuit linten en ruimtebeleving
- Ruimte voor gemeenschapszin en zorg voor elkaar
- Respect voor de agrarische activiteiten in het gebied

Randvoorwaarden ontwikkeling:

- In basis blijft de bestaande breedte van het erf in stand.
 - Bij smalle erven is een beperkte verbreding tot maximaal 70 meter voorstelbaar, mits ruimtelijk en kwalitatief aanvaardbaar.
- Maximale diepte erf 100 meter of binnen bestaande diepte erf indien erf nu dieper is en dit ruimtelijk aanvaardbaar is.
- Enkele woningen (maatwerk, afhankelijk van typologie max 11 woningen)
- Het woonerf behoudt de kenmerkende opbouw van een agrarisch erf:
 - Één inrit voor autoverkeer vanaf de openbare weg
 - Één hoofdwooning met ruime voortuin is georiënteerd op het ontginningslint
 - Nieuwe bebouwing wordt gesitueerd achter de hoofdwooning, geclusterd rondom een centraal autoluw ‘erf’
 - Parkeren wordt gebundeld in groen omrande parkeerhoven
 - Minimaliseren verharding, gebruik halfverharding gestimuleerd
 - De bebouwing op het achtererf is van het archetype schuurwooning
 - Tussen de woningen blijven doorzichten naar het landschap vanaf het erf
 - Indien mogelijk wordt het erf gekoppeld aan een recreatieve route die aansluit op het recreatieve netwerk van Sonniuswijk
 - Alle overige (bedrijfs-)bebouwing op het erf wordt gesloopt

Voor kaders landschappelijke inpassing zie pagina 88.

Beeldkwaliteit bebouwing

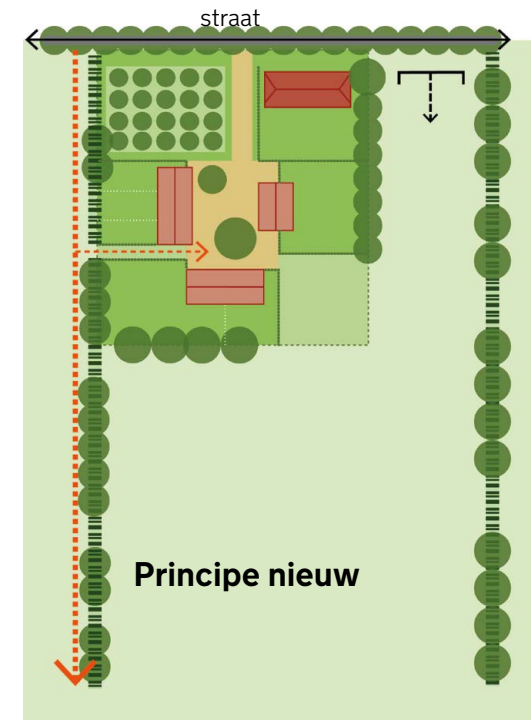
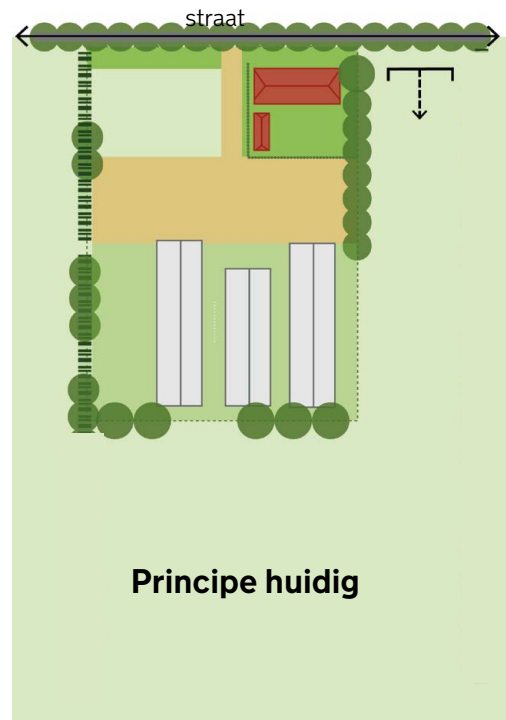
De nieuwe woningen dienen qua uitstraling en vorm aan te sluiten bij het karakter van Sonniuswijk als ontginningslandschap met pioniersgeest. Hierbij kennen de erven een opbouw met één 'hoofdwoning met grote tuin' aan het lint en meerdere 'schuren' op het achtererf.

De hoofdwoning heeft:

- een ingetogen, landelijke uitstraling
- roodbruine bakstenen wanden en niet glimmende zwarte dakpannen
- één bouwlaag met kap, evenwijdig aan de rijbaan
- een voorgevel georiënteerd op het lint
- een grote groene voortuin, minimaal 10m tussen erfgrans en voorgevel

De woningen op het achtererf hebben:

- een ingetogen, agrarische uitstraling als schuur
- landelijke materialen zoals hout, baksteen en staal
- simpele eenduidige hoofdvorm
- één bouwlaag met grote kap
- meerdere eenheden per volume mogelijk, bijvoorbeeld rijwoningen, rug-aan-rug woningen of appartementen
- oriëntatie op het centrale erf/ontmoetingsplek
- grote overstekken als intermediaire ruimte aan openbare ruimte



5.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Landschappelijke inpassing bij erfontwikkeling

Bij iedere ontwikkeling van een erf, zowel bij bedrijfsuitbreiding, omschakeling naar ander soortige bedrijvigheid als naar wonen, is een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk. Een goede landschappelijke inpassing draagt bij aan de gebiedsdoelen voor Sonniuswijk, een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en versterking van de ecologische waarde van het gebied.

Karakteristiek erven

De erven in Sonniuswijk zijn onderdeel van een modern en rationeel heideontginningslandschap. Dit uit zich in een herkenbare vorm van de opbouw van de erven en erfbeplanting.

De erven bestaan uit een hoofdwoning aan het lint, bij de oudste erven vaak een langgevelboerderij, bij recentere erven vaak een vrijstaande landelijke woning. Deze hoofdwoning is omgeven door een grote groene siertuin. Achter de hoofdwoning is van oudsher het bedrijfserf gesitueerd, waardoor er een duidelijk verschil is ontstaan tussen de 'sierzijde' van het erf rondom de woning en een 'werkzijde' rondom de stallen/schuren. Rondom de schuren ontwikkelde zich meer robuustere erfbeplantingen, bijvoorbeeld een houtsingel of bomenrij, die beschutting bood tegen wind en zon.

Streefbeeld

Het streefbeeld voor de landschappelijke inpassing bij erftransformaties of -ontwikkelingen is het inpassen van de bebouwing, passend bij de karakteristiek zoals hierboven beschreven.

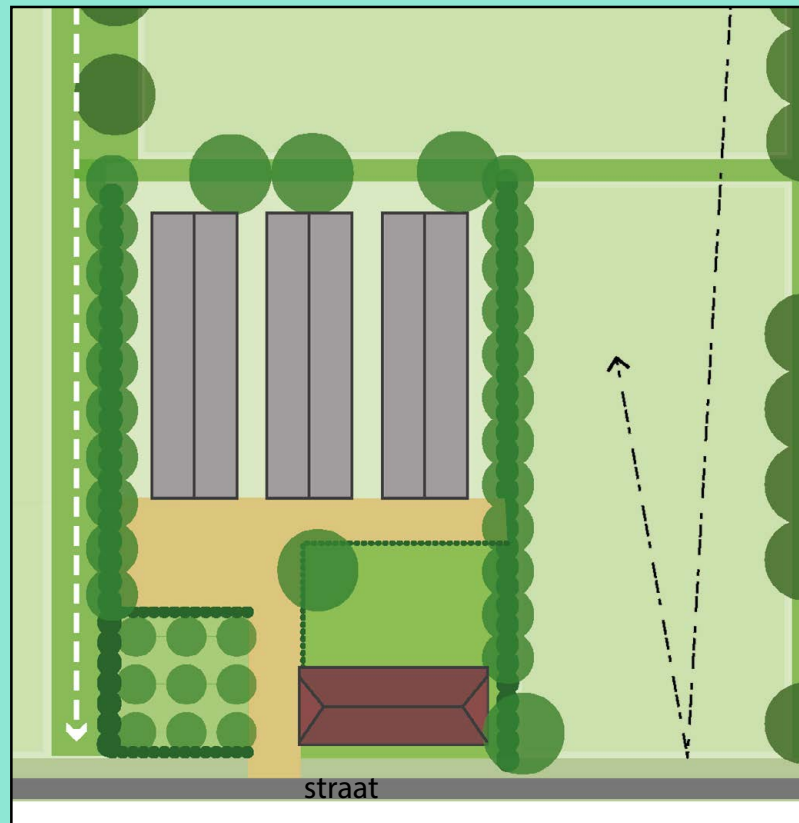
Het achtererf dient te worden ingepast met stevige erfbeplantingen, zoals houtwallen en bomenrijen van gebiedseigen soorten. De bebouwing hoeft niet geheel uit beeld te worden genomen, een rij bomen waaronder representatieve stallen of woningen deels zichtbaar zijn kan heel passend zijn. Andere delen, zoals betonnen kuilplaten en logistieke delen moeten wel zo veel mogelijk uit beeld genomen worden. Het voorerf is nog steeds voor de sier en mag een lossere uitstraling hebben. De grote siertuin staat hier centraal, omzoomd met een landschappelijke haag en voorzien van bomen en sierheesters.

Het toevoegen van lijnvormige beplantingen in het landschap, buiten of aansluitend op het erf, wordt sterk gestimuleerd. Deze dragen bij aan het ontwikkelen van de gewenste landschappelijke en ecologische versterking van Sonniuswijk. Ook het toevoegen van recreatieve paden die aansluiten op het recreatieve netwerk kunnen onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering: op deze wijze wordt er gebouwd aan de landschappelijke structuur.

De erfbeplanting dient te bestaan uit inheemse soorten, leidraad hiervoor is de lijst van de 'Stimuleringsregeling landschap' (Provincie Noord Brabant). Door te werken met inheemse soorten wordt bijgedragen aan de vergroting van de biodiversiteit en de ecologische verbindingen in het gebied. Uitheemse soorten zoals laurier en conifeer dragen niet bij aan de ecologische doelstellingen in het buitengebied en zijn daarmee uitgesloten.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing erf

1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap en bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.
2. Het hoofdvolume (de langgevelboerderij of hoofdwooning) is georiënteerd aan de straat. De stallen, bijgebouwen of schuurwoningen staan er achter. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het erf zo compact mogelijk te blijven.
3. Een erf heeft één duidelijke hoofdentree, enkel indien noodzakelijk is een tweede inrit mogelijk.
4. De erfinrichting kenmerkt zich door ingetogenheid en soberheid.
5. Een erf heeft een 'voor-' en 'achtererf': de 'sierzijde' en de 'werkzijde'.



6. De erfbeplanting aan de voorzijde bestaat uit de voortuin met sierbeplanting of gazon, omzoomd door een geschoren haag (max 120 cm hoog). Bij een brede voorruimte is een boomgaard, dierenweide of een bosje een goede aanvulling.
7. De zijkanten hebben een stevige aanplant. De achterzijde wisselt naar gelang de situatie. Mogelijke elementen:
 - een rij landschapsbomen in een strook kruidenrijk gras (min. 5m breed)
 - een houtsingel: een struweelstrook met een groot aantal bomen (min. 6 meter breed) die door gaat in het landschap
 - een fruitboomgaard op voor- of achterzijde
 - een klein bosje
8. Alle beplanting dient te bestaan uit inheemse soorten
9. Gebruik geen rasters of hek. Wanneer het niet anders kan, maak het hek of raster dan niet hoger dan 1 meter en combineer het met de groenstructuur. Gebruik bij voorkeur natuurlijke materialen zoals kastanjehouten palen en hekken.
10. Het toevoegen van een wandel-, ruiters- en/of fietspad die aansluit op het recreatieve netwerk kan eveneens meegenomen worden als kwaliteitsverbetering.

6 Doorkijk uitvoeringsprogramma

Om het gewenste toekomstbeeld te bereiken zijn er meerdere stappen te nemen. Afhankelijk van de rol die de gemeente aanneemt binnen de projecten, wordt bepaald welke projecten aan de markt worden over gelaten en welke de gemeente zelf gaat uitvoeren. Daarbij wordt gekeken naar wanneer de projecten worden opgepakt. De begrotingen van gemeenten staan de komende jaren landelijk onder druk. In de tijd kan het daarom zijn dat de rol van de gemeente in projecten verandert. Duidelijk is dat het eindbeeld niet morgen gereed hoeft te zijn en dat het doorkijk geeft voor een aantal decennia.

Hoe we de projecten op gaan pakken wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de verschillende projecten, kosten, planning en verantwoordelijkheden. In dit hoofdstuk een doorkijk van de belangrijkste elementen.



6.1 Uitvoeringsprogramma

Uitvoeringsprogramma

Vanuit deze gebiedsvisie zijn een aantal projecten en werkzaamheden duidelijk te benoemen. Andere zullen zich in de loop van de tijd aandienen bij de gemeente. Voor nu is gekozen om de projecten en werkzaamheden die in beeld zijn, vast te leggen. Dit houdt niet in dat deze ook op korte termijn worden uitgevoerd, maar dat ze in de uitvoeringsstrategie behandeld worden. Deze projecten zijn onderverdeeld in verschillende thema's en hierna opgesomd.

Natuur en landschap en recreatie

- Aanleg bosstroken
- Aanleg landschapselementen
- Aanleg recreatieve structuren

(Agrarische) Bedrijvigheid

- Verduurzamen agrarische bedrijven
- Behandelen van initiatieven
- Aantrekken van bedrijven in de juiste sectoren

Wonen

- Woonlandschappen realiseren
- Woonerven realiseren

Energie

- Zonnevelden
- Opslaglocaties

Water

- Afsluiten watertoevoer westelijk deel
- Onderzoek waterinlaat “na 2030”

Verkeer

- Korte termijn (her-)inrichting wegen
- Herinrichting wegen agv nieuwe structuur of ontwikkelingen
- Aanleg doorgaand fietspad Sint Oedenrode – Son – Ekkersrijt

Bij de projecten wordt gekeken naar de rol die de overheid en de samenleving in een project heeft. Dat doen we volgens het volgende model. Ook deze rollen worden in het uitvoeringsprogramma uitgewerkt en per project concreet gemaakt.



