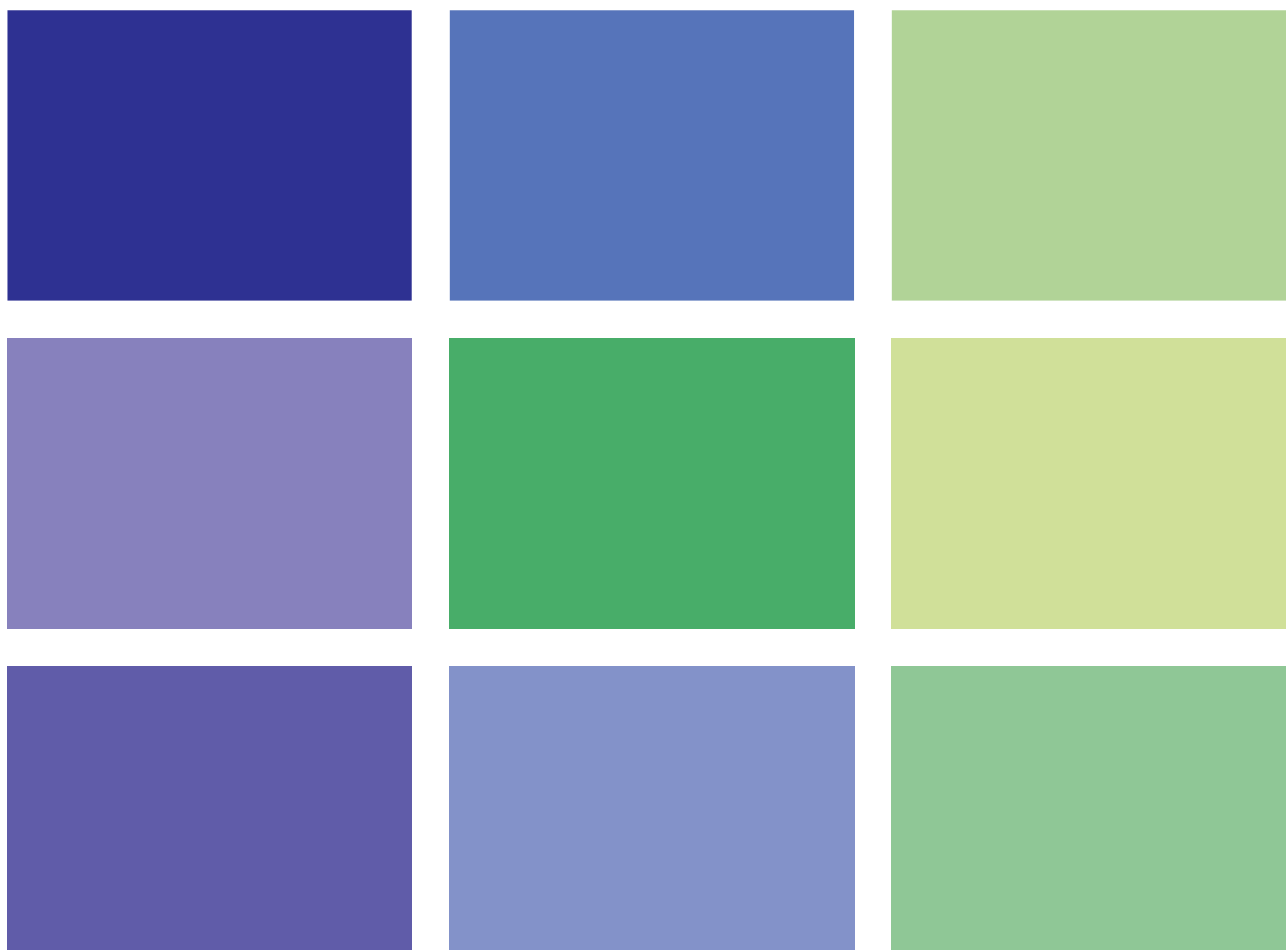


Bestemmingsplan
Son Midden;
H. Veenemanstraat 8/8A

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

schaal 1:500

Datum:

november 2014

Vastgesteld:

5 november 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252649-01A

REG02-0252649-01A

TEK02-02526490-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0848.BP303SONMIDDEN-VA01

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

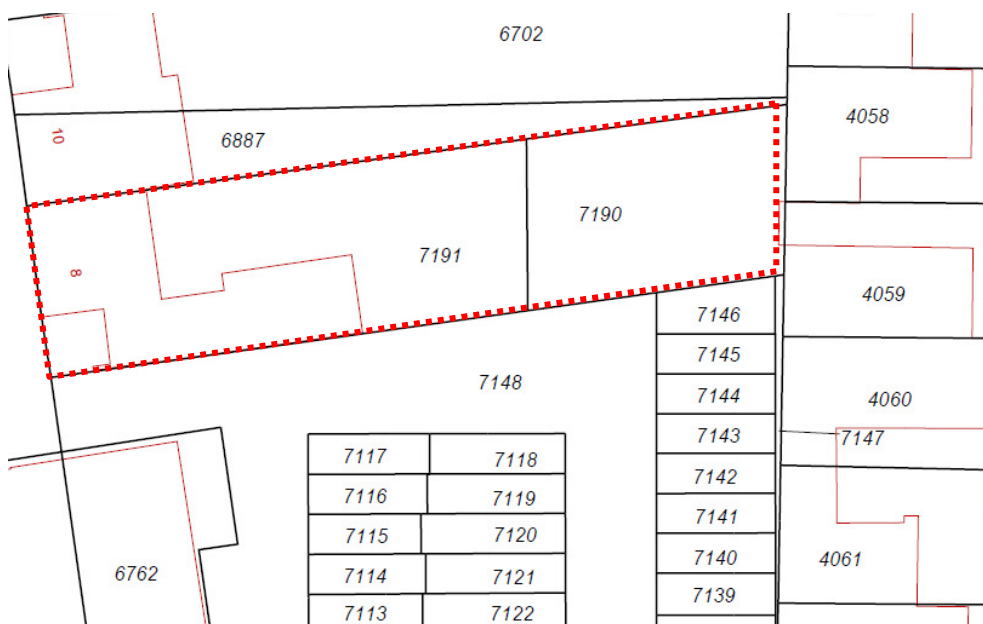
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ruimtelijke en functionele afweging	3
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	5
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Geluid (Wet geluidhinder)	13
4.2	Bedrijvigheid	13
4.3	Bodem	14
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Water	15
4.7	Natuur	16
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	17
5	Financiële haalbaarheid	19
6	Het bestemmingsplan	21
6.1	Het juridische plan	21
6.2	Opzet van de planregels	21
6.3	Beschrijving van de bestemming	22
7	Procedures	23

Bijlage:

- Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Midden; Hendrik Veenemanstraat 8/8A'.



Ligging en begrenzing plangebied voor realisatie van de uitbreiding (Bron: www.bing.com/maps)



Uitsnede kadastrale kaart Son en Breugel met aanduiding plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Basten Wooninrichting, gevestigd op het adres Wilhelminalaan 3A/3B, heeft haar bestaande opslagloods aan de Hendrik Veenemanstraat 8A uitgebreid. Het desbetreffende perceel is op 10 januari 2012 afgesplitst van het perceel Hendrik Veenemanstraat 8 en vervolgens voorzien van een eigen huisnummer (8A). De uitbreiding van de opslagloods is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan 'Son Midden'.

Om te voorzien in een passende juridische en planologische regeling voor de percelen Hendrik Veenemanstraat 8 en Hendrik Veenemanstraat 8A is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Son Midden'.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat de percelen Hendrik Veenemanstraat nrs. 8 en 8A (kadastraal bekend gemeente Son en Breugel, sectie C, perceelsnummers 7191 en 7190). De Hendrik Veenemanstraat begrenst het plangebied in het westen en is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Son. Het betreft een historische route die de wijken 't Harde Ven in het westen en Breeakker in het oosten van elkaar scheidt.

De percelen in het plangebied maken onderdeel uit van de lintbebouwing van de Hendrik Veenemanstraat en vormen de zuidelijke afronding van een zone waar op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Son Midden' een diversiteit aan functies zijn toegestaan (Hendrik Veenemanstraat 8 t/m 18). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een appartementencomplex (met daarin de winkel Basten Wooninrichting en een notariskantoor) en een parkeerterrein met bergingen en garages. De twee-onder-één-kapwoningen aan de Willemstraat begrenzen het plangebied in het oosten.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

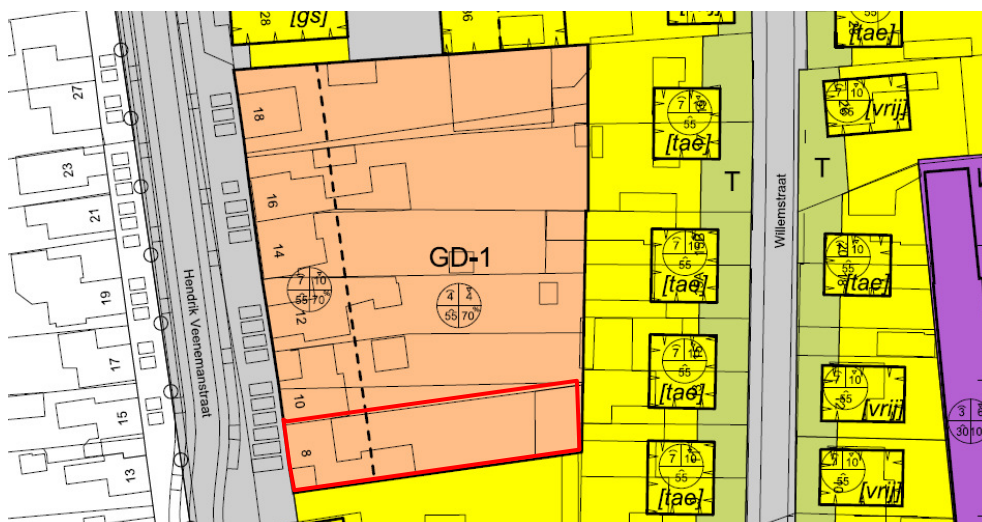
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Son Midden'. Dit bestemmingsplan is op 28 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en vanaf 14 december 2011 onherroepelijk.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Son Midden' in het geheel bestemd als 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming zijn – binnen de geldende voorwaarden – bestaande detailhandelvoorzieningen, kantoren, bestaande bedrijven, publiek verzorgend ambacht en dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en woningen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bestaande nutsvoorzieningen.

Er mag worden gebouwd binnen het bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 70%. Ter plaatse van de uitbreiding mag de maximum bouw- en goothoogte 4 meter bedragen.

Op basis van het bestemmingsplan is de uitbreiding van de bestaande loods uit 2004 functioneel gezien niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming om de reeds gerealiseerde uitbreiding van de bestaande opslagloods van Basten Wooninrichting juridisch en planologisch adequaat te regelen en een eenduidige regeling te treffen voor het perceel Hendrik Veenemanstraat 8.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Son Midden' met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving, waarin de invulling van de percelen Hendrik Veenemanstraat 8 en 8A is beschreven en is aangegeven op welke wijze een regeling is getroffen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidsstukken op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. De financiële haalbaarheid is in hoofdstuk 5 beschreven en hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de opgenomen bestemming. Tenslotte worden de procedures in hoofdstuk 7 beschreven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de bestaande invulling van de percelen Hendrik Veenemanstraat 8 en 8A, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Hendrik Veenemanstraat 8 is georiënteerd op de Hendrik Veenemanstraat. De Hendrik Veenemanstraat met aangrenzende bebouwing is onderdeel van de historische lintenstructuur in Son. De bebouwing is zeer gevarieerd. Zowel historische bebouwing als bebouwing van recentere datum komt voor.

Ten zuiden van het plangebied staan hogere appartementengebouwen die aansluiten bij het centrumkarakter, terwijl het karakter in noordelijke richting wordt bepaald door eengezinswoningen. De grondgebonden woningen in de directe omgeving van het plangebied hebben een individueel karakter en bestaan veelal uit twee bouwlagen met een kap. Variaties in de gevels en kaprichting kenmerken het beeld.

Het perceel Hendrik Veenemanstraat 8A is georiënteerd op een parkeerterrein met garages en bergingen behorende bij het ten zuiden gelegen appartementencomplex met daarin op de begane grond Basten Wooninrichting. Op het perceel is een loods aanwezig van ca. 93 m², die recentelijk is vergroot. Dit deel grenst direct aan de woonpercelen Willemstraat 11 en 13. Het uitbreidingsgedeelte van ca. 120 m² is hier direct tegenaan gebouwd en is circa 50 cm hoger. Beiden delen zijn onderling met elkaar verbonden en zijn ontsloten op het ten zuiden gelegen parkeerterrein.

In beiden delen vindt uitsluitend opslag plaats ten behoeve van de detailhandelszaak van Basten Wooninrichting. Er worden materialen als rollen vloerbedekking, tapijt etc. opgeslagen. De materialen worden daar niet bewerkt. Dit gebeurt bij de klant. Ze worden gereed gemaakt voor verzending. Daarnaast staan er bestelbusjes van de zaak ingeparkeerd.

2.2 Ruimtelijke en functionele afweging

Het 'oude' gedeelte van de loods staat reeds sinds 2004 op het perceel Hendrik Veenemanstraat 8. Ten behoeve van het reeds gerealiseerde uitbreidingsgedeelte wordt met het onderhavig bestemmingsplan een passende juridische en planologische regeling getroffen.

Het uitbreidingsgedeelte van circa 120 m² en circa 3,5 meter hoog past qua maatvoering reeds binnen de bebouwingsregels van het vigerende bestemmingsplan. Het uitbreidingsgedeelte wordt dan ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Mede omdat de ruimtelijke impact beperkt is en de uitbreiding vanaf de openbare weg niet is te zien, is er geen reden om de vigerende bouwmogelijkheden te betwisten.

Functioneel gezien is het niet bezwaarlijk om de bestaande loods uit te breiden ten gunste van een goede bedrijfsvoering van Basten Wooninrichting. De overlast als gevolg van de aard van de activiteiten die plaatsvinden is voor de omgeving marginaal. Qua verkeersbewegingen worden er geen belemmeringen verwacht. Twee à drie keer per week worden er op te slagen materialen afgeleverd. Deze vrachtauto's vertrekken meteen weer na afgifte van de goederen. In de afgelopen jaren kwamen er ook al twee à drie keer per week vrachtauto's langs en dit heeft nooit tot problemen geleid. Bovendien is de opslagloods aan een parkeerterrein gesitueerd.



Foto voormalige situatie



Situatie na realisatie van het uitbreidingsgedeelte

2.2.1 Infrastructuur

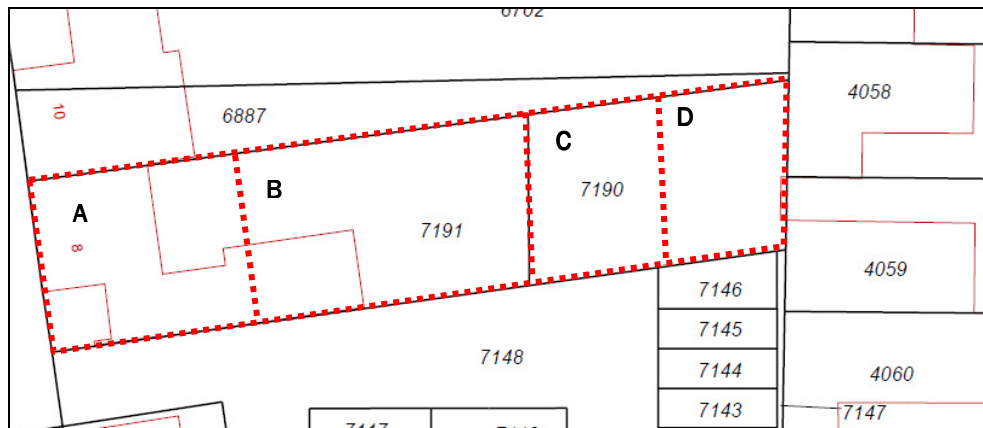
Het perceel Hendrik Veenemanstraat 8 wordt ontsloten op de Hendrik Veenemanstraat. Op dit deel van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien waardoor de verkeersstructuur ongewijzigd blijft. Hendrik Veenemanstraat 8A mondt via een parkeerterrein uit op de Hendrik Veenemanstraat. Door de uitbreiding is er geen of slechts in zeer geringe mate sprake van een toename van vrachtverkeer.

In de uitbreiding is ruimte voor het parkeren van een tweetal bestelbusjes waardoor deze uit het zicht worden onttrokken.

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Son Midden'.

Om de gehanteerde regeling beter te kunnen toelichten is het plangebied opgedeeld in vier delen, te weten A t/m D.



A= 15 meter strook

B = achterperceel Hendrik Veenemanstraat 8

C= locatie uitbreiding loads

D= locatie bestaande loads

Verdeling plangebied ten behoeve van bestemmingsplanregeling

Het gehele plangebied is opgenomen binnen een bouwvlak en bestemd als 'Gemengd – 1'. In een strook van 15 meter vanaf de Hendrik Veenemanstraat (deel A) is een maximum goot- en bouwhoogte van resp. 7 en 10 meter van toepassing. Voor het overige deel van het plangebied (delen B t/m D) geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4 meter; een en ander conform de vigerende regeling.

Voor het gehele plangebied geldt, eveneens conform de vigerende regeling, een maximum dakhelling van 55 graden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zou het gehele plangebied voor 70% mogen worden bebouwd. Het plangebied is na totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan 'Son Midden' kadastraal gesplitst. Omdat het bebouwingspercentage uitgedrukt is in procenten van de oppervlakte van een bouwperceel, heeft ten opzichte van de vigerende bebouwingsmogelijkheden een verrekening plaatsgevonden voor het deel van het perceel Hendrik Veenemanstraat 8, dat zich buiten de zone van 15 meter bevindt (deel B). Voor dit deel is een bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Voor de bestaande loods en de uitbreiding hiervan geldt, gebaseerd op de feitelijke situatie, een bebouwingspercentage van 100%.

Voor deel C is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – opslag 1' opgenomen. Deze aanduiding bepaalt dat in het pand uitsluitend opslag van goederen in het huidige assortiment ten behoeve van de bestaand aanwezige detailhandelsvestiging, gevestigd aan de Wilhelminalaan 3A/3B mag plaatsvinden. Onder het huidige assortiment worden gordijnstoffen, harde en zachte vloerbedekkingen, binnen- en buitenzonwering en horren verstaan. Via de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – parkeren' is geregeld dat er in dit deel ook (in pandig) geparkeerd mag worden.

Voor deel D geldt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – opslag 2'. Hier mag opslag plaatsvinden ten dienste van detailhandel.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met de centrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen.

De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het stedelijk concentratiegebied. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij dergelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte grotendeels aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Son en Breugel

De Toekomstvisie (vastgesteld op 21 juni 2012) geeft in grote lijnen de ambities en doelen weer voor de komende 20 jaar en het geeft een richting aan voor de toekomst van Son en Breugel. De ambities tot 2030 zijn weergegeven aan de hand van de volgende kernthema's:

Ontwikkeling en groei

De bevolkingsopbouw, waarin de leeftijdsgroep 20 tot 40-jarigen sterk is ondervetegenwoordigd, wordt meer in evenwicht gebracht. Er wordt gestreefd naar een lichte groei van het aantal inwoners. Dat is nodig om de sociaal-, culturele-, sport- en winkelvoorzieningen, maar ook de gemeentelijke financiële positie op niveau te kunnen houden. Om dit te kunnen bereiken, worden tot circa 2030 minstens 700/850 woningen tot 1050/1550 woningen gebouwd.

De groei van het aantal woningen gaat niet ten koste van het unieke groene karakter van Son en Breugel. Dat betekent dat er gebouwd wordt binnen de bebouwde kommen op inbreidings- en herontwikkeling locaties of beperkt aan de randen. Sociaal-culturele en onderwijsvoorzieningen zijn flexibel en bewegen mee met groei of krimp.

Gemeenschapszin

Son en Breugel kenmerkt zich door een sterke sociale samenhang, een open interactie met de buitenwereld, veel maatschappelijke activiteiten en een sterke betrokkenheid van veel inwoners. Dat uit zich onder andere in een zeer breed en actief verenigingsleven, goede voorzieningen, veel actieve mantelzorgers en een rijke variatie aan evenementen.

Sociale ontmoeting is een voorwaarde en daaraan leveren voorzieningen dicht bij de mensen een bijdrage. De gemeente staat voor de opgave om een balans te vinden in wat nodig en wat mogelijk is.

De groene identiteit

De sterke waarde van de natuur in Son en Breugel wordt bewaakt en waar mogelijk versterkt. Onderhoud van de natuurgebieden geschiedt op duurzame wijze met aandacht voor de biodiversiteit en de cultuurhistorische waarden van de gebieden.

De cultuurhistorische en de recreatieve waarde van het buitengebied wordt hoog gewaardeerd en bewaakt. Het groene buitengebied behoudt haar kleinschalige karakter.

Economie

De gemeente ondersteunt en stimuleert de economische bedrijvigheid en het ondernemerschap en hecht daarbij veel waarde aan startende ondernemers. Een goed vestigings- en ondernemersklimaat is daarbij van essentieel belang. Dit wordt onder andere bereikt door voldoende ruimte beschikbaar te stellen voor bedrijvigheid, maar ook door een goed beheer van en investeringen in de openbare ruimte en (sociale) veiligheid.

Het centrum van Son is het brandpunt van winkels, horeca, evenementen en allerlei sociaal-culturele activiteiten. De aantrekkelijkheid voor verschillende functies in het centrumgebied wordt versterkt omdat het van essentieel belang is voor een sterke actieve dorpsgemeenschap.

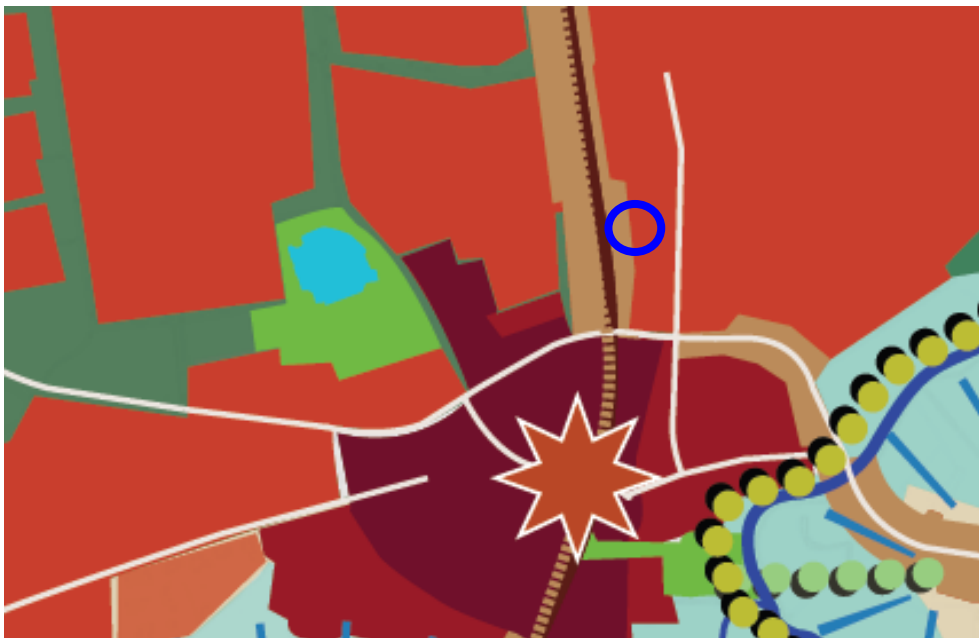
Mobiliteit

Son en Breugel vormt een spin in het mobiliteitsnetwerk van de regio. Dat geldt voor de auto, de fiets, het openbaar vervoer, te voet, over water. Dat biedt kansen, maar geeft ook beperkingen en overlast. Het vinden en bewaken van de juiste balans hierin is een belangrijke opgave voor de gemeente. Voldoende parkeerplaatsen zijn van essentieel belang voor het centrum van Son. Het aantal parkeerplaatsen in het centrum van Son wordt niet verminderd.

3.3.2 Structuurvisie Son en Breugel

De gemeente heeft de 'Structuurvisie Son en Breugel een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030' opgesteld. De Structuurvisie heeft als ontwerp ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2014 vastgesteld. In de Structuurvisie zijn de ambities en doelen uit de Toekomstvisie uitgewerkt voor het ruimtelijk domein. De structuurvisie biedt een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. Niet primair gericht op uitbreiding van het stedelijk gebied maar vooral op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

Het plangebied maakt op de kaart behorende bij de Structuurvisie onderdeel uit van de linten. Er is geen sprake van een deelgebied waarvoor een ontwikkelingsrichting is geschetst. Ook betreft het plangebied geen van de circa 40 mogelijk aangewezen ontwikkelingslocaties. De meer algemene uitgangspunten, zoals tevens verwoord in de toekomstvisie, zijn van toepassing. De gemeente ondersteunt en stimuleert de economische bedrijvigheid, het ondernemerschap en het werklandschap van de toekomst. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt hier, weliswaar op kleine schaal, invulling aan gegeven.



Uitsnede Structuurvisie Son en Breugel met in blauw de ligging van het plangebied

3.3.3 Welstandsnota

De welstandsnota 'Mooi Son en Breugel; samen doen!' voor de gemeente Son en Breugel is vastgesteld op 22 december 2011. In deze welstandsnota is het kader voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Son en Breugel neergelegd. Doel van de nota is het behartigen van het publieke belang door de gemeente, waarbij individuele vrijheid van de burgers wordt afgewogen tegen het uiterlijk aanzien van de gemeente. Dit doet de gemeente door middel van:

- minder regels en meer verantwoordelijkheid bij de burger;
- transparante en voor iedereen begrijpbare criteria.

Blijkens de gebiedenmatrix is sprake van individuele bebouwing langs het lint en is code C van toepassing. Code C is alleen van toepassing op individuele bouw. Afwijken van de omgeving mag, maar het bouwwerk moet wel op zich zelf voldoen (evenwichtig van opbouw, materialen en kleuren). Hier is sprake van.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder.

Binnen het plangebied is er geen sprake van de nieuwvestiging van geluidgevoelige functies, een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

4.2 Bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het uitbreidingsdeel van de loods is aan te merken als een opslaggebouw, die valt binnen milieucategorie 2. Over het algemeen kan gesteld worden dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 goed passend zijn in een woonomgeving, ongeacht welk omgevingstype van toepassing is. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn er dan ook geen belemmeringen aan de orde.

4.3 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van de bestemming. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.4 Externe veiligheid

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

Uit de inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan 'Son Midden' is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen voorkomen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De ontwikkeling behoort niet op voorhand tot de categorie 'niet in betekende mate'. Echter zal deze ontwikkeling niet tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal leiden. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project waardoor er geen specifiek onderzoek hoeft te worden verricht. Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

4.6.2 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015.

Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwten). De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

4.6.3 Situatie plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan wordt een passende juridische regeling getroffen voor de percelen Hendrik Veenemanstraat 8 en Hendrik Veenemanstraat 8A. Aanleiding is dat Basten Wooninrichting, gevestigd op het adres Wilhelminalaan 3A/3B, heeft haar bestaande opslagloods aan de Hendrik Veenemanstraat 8A uitgebreid. De uitbreiding is gerealiseerd op reeds verhard terrein waardoor door het onderhavige bestemmingsplan geen uitbreiding van het verhard oppervlakte aan de orde is. Er worden dan ook geen nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie voorzien.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied. De EHS bevindt zich buiten de invloedssfeer van het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' worden uitgesloten.

4.7.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

In de onderhavige situatie is sprake van het treffen van een passende juridische regeling voor een ontwikkeling die reeds is gerealiseerd. In het kader van Flora- en faunawet worden ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan geen belemmeringen voorzien.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

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

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

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

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

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

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

4.8.2 Cultuurhistorie

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

5 Financiële haalbaarheid

5.1.1 Uitvoerbaarheid

In de onderhavige situatie gaat het om het treffen van een passende juridische regeling vanwege de uitgebreide loods. De kosten die gemaakt zijn bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer geweest. Afspraken daaromtrent zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is er geen sprake van een bouwplan waardoor er geen wettelijke verplichting bestaat voor het verhalen van kosten.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Son Midden'.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de 4 hoofdstukken die tezamen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan vormen en volgt een beschrijving van de toegepaste bestemming.

6.2 Opzet van de planregels

In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

6.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Voor de toegepaste bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Wel dient er te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke).

6.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

6.3 Beschrijving van de bestemming

In dit bestemmingsplan komt de bestemming 'Gemengd-1;' voor, hierna volgt een beschrijving.

6.3.1 Gemengd-1

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren (uitsluitend op de begane grond), publiekverzendend ambacht en dienstverlening (uitsluitend op de begane grond), maatschappelijke en culturele voorzieningen, uitsluitend opslag van goederen in het huidige assortiment ten behoeve van de bestaand aanwezige detailhandelsvestiging, gevestigd aan de Wilhelminalaan 3A/3B (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – opslag 1', opslag ten dienste van detailhandel, (ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van gemengd – opslag 2), wonen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, waaronder (inpandig) parkeren (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – parkeren'), groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een bestaande nutsvoorziening.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak waarbij moet worden voldaan aan de bebouwingsregels.

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

Tot slot is er een aantal specifieke gebruiksregels opgesteld. Zo mag er ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – opslag 1' en 'specifieke vorm van gemengd – opslag 2' niet worden gewoond en wordt toegelicht dat onder de bestaande detailhandel detailhandel in het huidige assortiment van de winkel aan de Wilhelminalaan 3A/3B wordt bedoeld, te weten gordijnstoffen, harde en zachte vloerbedekkingen, binnen- en buitenzonwering en horren.

Ook zijn er specifieke gebruiksregels opgesteld met betrekking tot opslag. Bepaald is dat nadat de bestaand aanwezige detailhandel in de winkel aan de Wilhelminalaan 3A/3B ter plaatse is beëindigd, het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - opslag 1' niet meer gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden. Na beëindiging van de opslagactiviteiten mag ter plaatse van de desbetreffende aanduiding het gebouw nog wel worden gebruikt ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

7 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Son Midden; Hendrik Veenemanstraat 8/8A' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In het kader van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 20 maart 2014 tot en met 30 april 2014 gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid werd geboden tot het indienen van zienswijzen.

Naar aanleiding van de procedures is door het Waterschap De Dommel een positief wateradvies afgegeven en is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegde Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Son Midden; Hendrik Veenemanstraat 8/8A'.

De raad van de gemeente Son en Breugel heeft het bestemmingsplan 'Son Midden; Hendrik Veenemanstraat 8/8A' op 5 november 2014 ongewijzigd vastgesteld.