

Bestemmingsplan Ekkersrijt

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

Ekkersrijt

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels**Verbeelding**

2 deelkaarten (schaal 1:2.000)

Datum:

april 2011

Vastgesteld:

26. mei 2011

Projectgegevens:

TOE03-SON00109-01B

REG03-SON00109-01B

SVB03-SON00109-01B

TEK03-SON00109-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0484.B0700EKKERSRIJT-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid, Nota Ruimte	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	20
3	Beschrijving en analyse plangebied	23
3.1	Ruimtelijke opzet	23
3.2	Ontsluiting	28
3.3	Groen en water	30
4	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	33
4.1	Algemene uitgangspunten	33
4.2	Deelgebied 1 – Sciencepark	35
4.3	Deelgebied 2 – Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal	37
4.4	Deelgebied 3 – Meubelboulevard	39
4.5	Deelgebied 4 – Oostelijke zone langs de A50	42
4.6	Deelgebied 5 – Oostelijke deel nabij de N265	44
5	(Milieu)planologische aspecten	47
5.1	Bedrijven in relatie met milieuzonering	47
5.2	Geluid	55
5.3	Bodem en grondwater	62
5.4	Water	62
5.5	Kabels, leidingen en straalpaden	65
5.6	Externe veiligheid	66
5.7	Luchtkwaliteit	69
5.8	Brandveiligheid	71
5.9	Flora en fauna	71
5.10	Archeologie	73
6	Financieel-economische haalbaarheid	77

7	Het bestemmingsplan	79
7.1	Het juridische plan	79
7.2	Opzet van de planregels	80
7.3	Beschrijving van de bestemmingen	81
8	Procedures	89
8.1	Inspraak en vooroverleg	89
8.2	Vaststelling	89
9	Bronnen	91
9.1	Boeken en rapporten	91
9.2	Websites	91

Bijlagen

- Zoneringsonderzoek Industrierrein Ekkersrijt Noordwest, Milieudienst SRE, 29 juli 2009;
- Zoneringsonderzoek, Nieuwe Zone 2008, Industrierrein Ekkersrijt Oost, Milieudienst SRE, 25 maart 2008;
- Wijziging geluidzone bestemmingsplan zonering bedrijventerrein Ekkersrijt Oost te Son, Milieudienst SRE, 7 februari 2011;
- Externe Veiligheid bestemmingsplan Ekkersrijt, SRE Milieudienst, 7 december 2009;
- Luchtkwaliteitonderzoek, SRE Milieudienst, 6 mei 2009;
- Nota inspraak en vooroverleg, gemeente Son en Breugel;
- Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt', gemeente Son en Breugel.

1 Inleiding

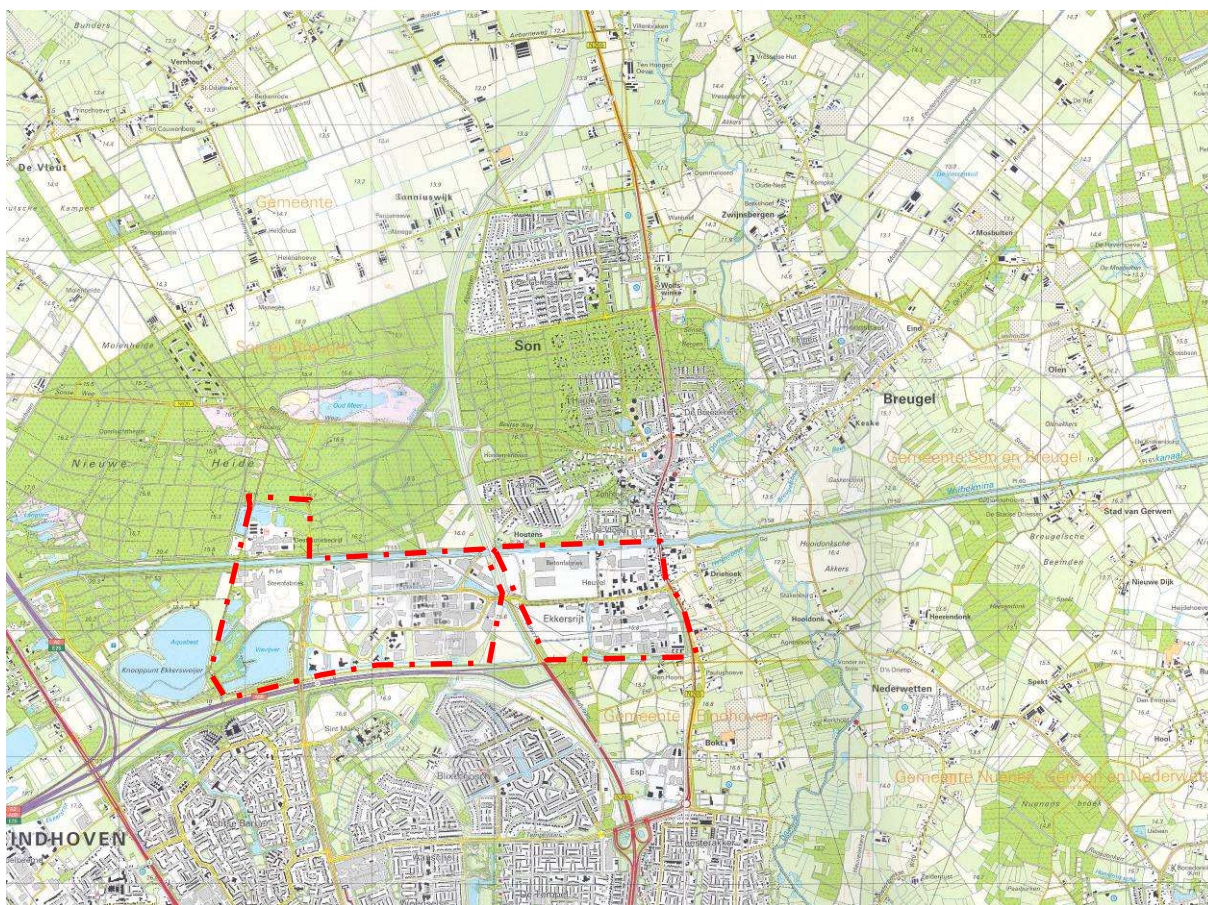
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Ekkersrijt, een bedrijventerrein in het zuiden van de gemeente Son en Breugel. In dit eerste hoofdstuk worden de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan beschreven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de ligging en de globale begrenzing van het plangebied.

1.1 Aanleiding en doel

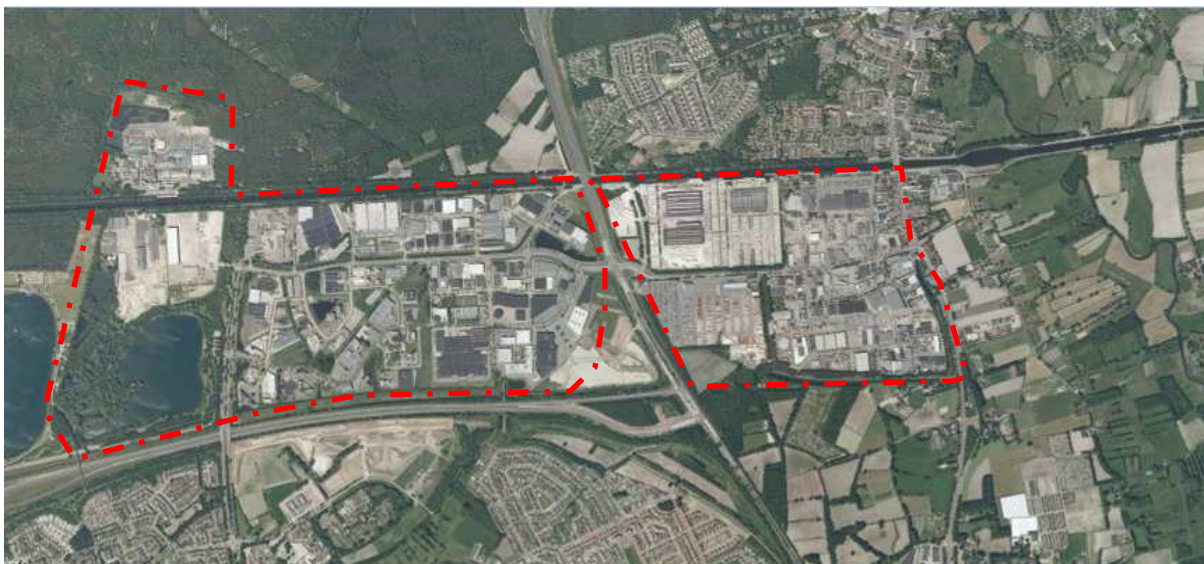
In het recente verleden is door het Industrieschap Ekkersrijt een Masterplan opgesteld voor bedrijventerrein Ekkersrijt. Hierin is een ambitieniveau aangegeven voor de toekomst van het bedrijventerrein. De in het Masterplan uitgestippelde koers heeft ruimtelijke en functionele consequenties voor het bedrijventerrein die niet in alle gevallen passen binnen de vigerende bestemmingsplannen. Eén van de actiepunten uit het Masterplan is dan ook het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan, met als doel om de visie uit het Masterplan te voorzien van een passend juridisch-planologisch kader. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om hieraan te voldoen.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten daarnaast om bestemmingsplannen iedere tien jaar te actualiseren. De vigerende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Ekkersrijt zijn gedateerd, waardoor behoefte is aan een actueel bestemmingsplan voor het gebied. Deze vigerende plannen zijn, gezien de leeftijd en systematiek, onvoldoende toegesneden op de actuele en beoogde situatie. Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is mede in dit kader opgesteld. Tegelijkertijd worden ook de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen binnen de gemeente geactualiseerd en gedigitaliseerd. Om te komen tot een uniforme systematiek, is het 'Handboek (digitale) bestemmingsplan Son en Breugel (februari 2008)' vastgesteld. In het handboek zijn standaarden en afspraken vastgelegd ten aanzien van het opstellen van bestemmingsplannen in analoge (papieren) en digitale vorm. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan sluit grotendeels aan bij de systematiek van de komplannen en de systematiek van het handboek.

Als voorbereiding op het voorliggende bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In de Nota van Uitgangspunten is beschreven welke uitgangspunten uit het Masterplan in het bestemmingsplan worden opgenomen en op welke manier het doel van het Masterplan gerealiseerd kan worden. In de periode na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten zijn de uitgangspunten aan verandering onderhevig geweest. In hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting is aandacht besteed aan de belangrijkste uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met een globale aanduiding van het plangebied
(ANWB Topografische atlas, 2004)



Luchtfoto met een globale aanduiding van het plangebied
(Microsoft Virtual Earth, maps.live.nl)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de gemeente Son en Breugel en beslaat het hele bedrijventerrein Ekkersrijt. Op nevenstaande afbeeldingen is aangegeven waar het bedrijventerrein zich in de gemeente Son en Breugel bevindt.

Bij de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan is ervoor gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten op perceels- en eigendomsgrenzen. In het oosten wordt de grens gevormd door de Eindhovenseweg en de Kanaalstraat. Het Wilhelminakanaal begrenst het plangebied in het noorden. In het westen liggen de visvijver Ekkerswijer en de drie bedrijven Rendac, Jansen en Baetsen Recycling Son nog net binnen het plangebied. De zuidgrens wordt gevormd door de A58 en de gemeentegrens van de gemeente Son en Breugel. Voor de A50 en het knooppunt met de A58 wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Daarom is dit gebied buiten de plangrens van voorliggend bestemmingsplan gehouden.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren vier grote bestemmingsplannen en een aantal herzieningsplannen. In onderstaand schema worden de bestemmingsplannen weergegeven. Daarnaast zijn in de loop der tijd meerdere vrijstellingsprocedures doorlopen. Verleende vrijstellingen zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Naam bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Kroonbesluit
Bestemmingsplan 'Industrieterreinen Ekkersrijt en Heuvel'	25-2-1971	6-7-1972	19-10-1974
Bestemmingsplan 'Industrieterrein Ekkersrijt'	27-5-1982	24-5-1983	19-12-1985
Wijzigingsplan Ekkersrijt ten behoeve van Van den Anker	11-1-1990	20-03-1999	
Bestemmingsplan 'Ekkersrijt, 2 ^e herziening'	4-2-1993	11-5-1993	
Bestemmingsplan Ekkersrijt-West	15-8-1994	22-12-1994	
Bestemmingsplan 'Ekkersrijt-Oost'	17-12-1992	27-4-1993	
Bestemmingsplan 'Ekkersrijt, 4 ^e herziening'	27-01-2000	30-3-2000	
Bestemmingsplan 'Plan tot wijziging van de bestemming voor het perceel Ekkersrijt 4302 (gedeeltelijk)	29-08-2000	14-11-2000	
Bestemmingsplan 'Ekkersweijer'	29-9-1983	12-9-1984	
Bestemmingsplan 'Buitengebied'	22-9-1977	3-1-1979	
Bestemmingsplan 'A-50 omlegging Son'	29-6-1995	8-2-1996	9-6-1998
Bestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA'	27-1-2011	-	

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt alle bovenstaande bestemmingsplannen. Ook de niet vermelde vigerende regelingen worden vervangen door dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in de relevante beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving en analyse van het bedrijventerrein Ekkersrijt. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten aan de orde en in hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 6 toont de financiële en economische haalbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 worden de bestemmingen en plansystematiek nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een beschrijving gegeven van de doorlopen procedure.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsstukken van het Rijk, de provincie en de gemeente besproken. Alleen het beleid dat voor het plangebied en de betreffende thematiek van toepassing is, is hierin opgenomen.

Opgemerkt moet worden dat voorliggend bestemmingsplan reeds in december 2009 als ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd. Een aantal van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, zijn derhalve gebaseerd op beleidsstukken die inmiddels zijn vervangen door recentere beleidsstukken. Dit geldt met name voor het provinciaal beleid, waar de Interimstructuurvisie en Paraplunota (die golden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan) zijn vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. Het provinciaal beleid is op hoofdlijnen ongewijzigd gebleven, maar kent wel een aantal nuanceringen en wijzigingen van ondergeschikte aard. Waar dat aan de orde is, wordt in dit hoofdstuk zowel ingegaan op de huidige beleidsstukken als op de beleidsstukken die ten grondslag hebben gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid, Nota Ruimte

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

Het hoofddoel van de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies in Nederland. Meer specifiek richt het nationaal beleid zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Het is aan provincies en gemeenten om te zorgen dat het geformuleerde beleid doorwerkt op regionaal en lokaal niveau.

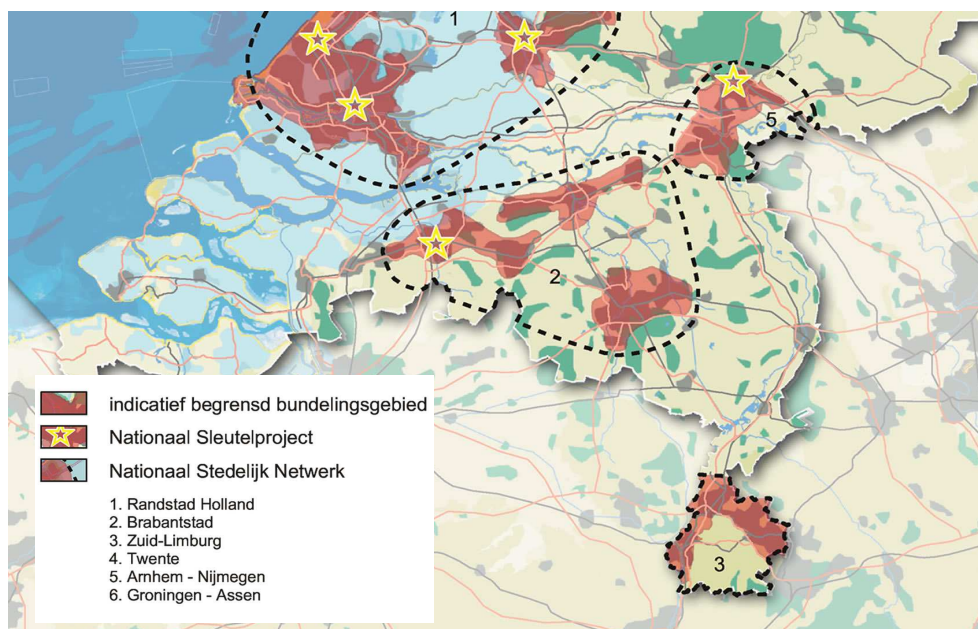
2.1.1 Verstedelijkingsbeleid

Voor dit bestemmingsplan is vooral het beleid ter bevordering van krachtige steden van belang. Binnen dit streven kiest het rijk voor voortzetting van het beleid van bundeling van verstedelijking en economische activiteit.

Dit betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied. Het streven is erop gericht dat 40% van het totale uitbreidingsprogramma voor wonen en werken daar tot stand komt. De nieuwe bouwopgave dient daarnaast zoveel mogelijk gerealiseerd te worden in de bundelingsgebieden (stedelijke regio's).

Het rijk heeft zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden benoemd. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied. De gemeente Son en Breugel ligt in het stedelijke netwerk Brabantstad. Brabantstad is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestaties het tweede nationale stedelijke netwerk van Nederland. De economie van Brabantstad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld. Karakteristiek voor Brabantstad is verder de verwevenheid van de steden met de groene ruimte. Om de positie van Brabantstad (en de Brainport Eindhoven) te behouden en te versterken is het van belang voldoende mogelijkheden te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Zuidoost-Brabant en de A2-zone vormen het oostelijk deel van de Brabantstad. Dit economische kerngebied is een belangrijk onderdeel van de toptechnologie regio Zuidoost-Nederland. Na de Randstad is de regio Zuidoost-Brabant daarmee de meest internationaal georiënteerde regio van Nederland.

Het stedelijke gebied van de gemeente Son en Breugel maakt onderdeel uit van het bundelingsgebied Eindhoven-Helmond.



Verstedelijkingskaart Nota Ruimte (rijksoverheid 2005)

2.1.2 Locatiebeleid

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen was tot voor kort vooral gericht op het terugdringen van het autogebruik. In de Nota Ruimte krijgt het locatiebeleid een bredere doelstelling, namelijk een zodanige locatie voor bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het stedelijke netwerk en het landelijke gebied. Naast de bereikbaarheid gaat het dan om economische ontwikkelingsmogelijkheden, ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving. In het nieuwe locatiebeleid is het voornamelijk een taak van provincies en gemeenten om de afweging te maken tussen economie, bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor dit bestemmingsplan zal dan ook vooral het provinciaal beleid bepalend zijn en in mindere mate het rijksbeleid.

2.1.3 Decentralisatie

In zijn ruimtelijke visie en doelstellingen gaat de Nota Ruimte uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en decentrale overheden. Het Rijk gaat daarbij minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken.

2.2 Provinciaal beleid

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



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt Ekkersrijt deel uit van de hoogstedelijke zone rond Eindhoven. Deze hoogstedelijke zone strekt zich uit langs de A58, de A2, rond Eindhoven Airport en tot in het centrum van de stad.

In de SVRO is aangegeven dat de grote steden van Noord-Brabant langs de internationale verbindingen hoogstedelijke zones ontwikkelen. De hoogstedelijke zones zijn bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van bovenregionale stedelijke functies. Intensivering van verstedelijking is in deze zones aan de orde. Daarnaast wordt de zoekruimte voor nieuwe grootschalige, bezoekersintensieve voorzieningen met een bovenregionaal en stedelijk karakter, beperkt tot de hoogstedelijke zones.

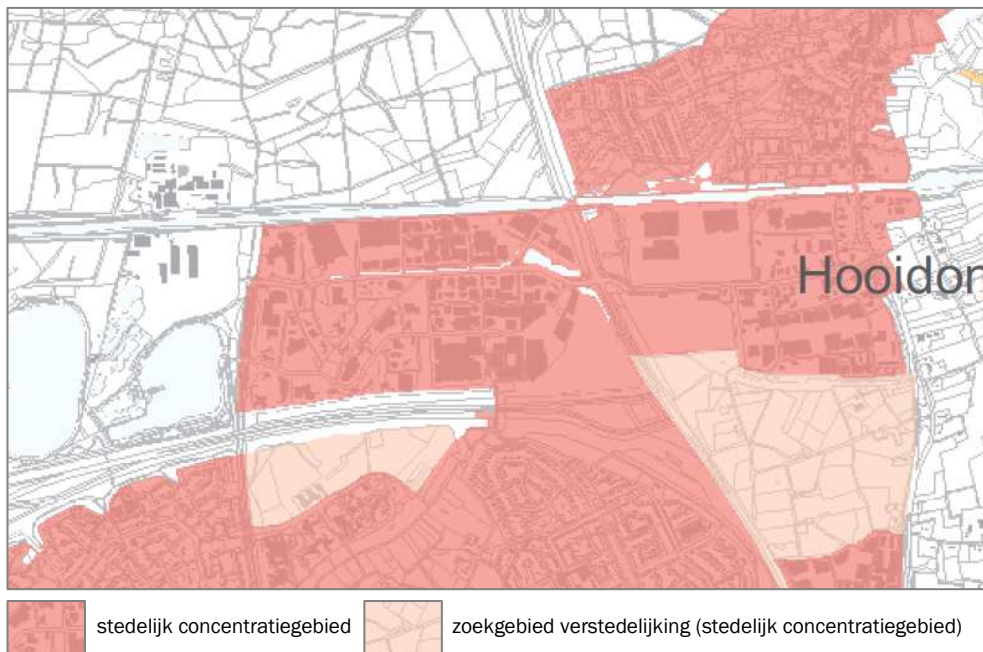
2.2.2 Verordening Ruimte

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. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en treedt in werking op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. 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 dat is 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 een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering 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.

Stedelijke ontwikkeling

Het grootste gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Het 'stedelijk concentratiegebied' is volgens de Verordening Ruimte aangewezen als gebied waar bundeling van verstedelijking plaatsvindt. Ten zuiden van Ekkersrijt-Oost is een gebied aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.



Kaartbeeld Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling

Opvallend is dat de grootschalige bedrijven in het westelijk deel van het plangebied (Rendac, Jansen en Baetsen Recycling Son) formeel geen deel uitmaken van het stedelijk gebied, maar in het landelijk gebied liggen. In het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, dat als onderdeel van de Paraplunota het provinciale toetsingskader vormde vóór inwerkingtreding van de Verordening Ruimte (ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt'), waren deze bedrijfspercelen nog wel grotendeels opgenomen in het stedelijk gebied. Gezien het huidige gebruik van de gronden voor (relatief zware) bedrijvigheid kan niet anders worden geconcludeerd dan dat de bedrijven deel uitmaken van het stedelijk (concentratie)gebied. Gelet op de huidige situatie en de vigerende rechten zijn de betreffende bedrijven dan ook meegenomen in het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' en van een passende (bedrijfs)bestemming voorzien.

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. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt. Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied geldt een compensatieplicht waarbij een kwaliteitsverbetering van het landschap dient plaats te vinden (landschapsinvesteringsregel).

In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisering van een nieuwe ontsluiting van het bedrijf A Jansen. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat compensatie in het kader van de provinciale Verordening Ruimte plaats dient te vinden.

Natuur en landschap

De bosgebieden ten noorden van het Wilhelminakanaal maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ook een aantal percelen binnen het plangebied is aangewezen als EHS. Het betreft onder meer een aantal percelen rond de visvijver Ekkersrijt, langs de zuidwestelijke grens van het plangebied. Aan de noordoostzijde van het bedrijf Rendac is ook een aantal gronden aangemerkt als EHS. Daarnaast is een aantal percelen aan weerszijden van de watergang die parallel aan Ekkersrijt 6000 ligt, aangewezen als EHS. Tenslotte heeft een perceel ten noordwesten van het terrein van Betonson (in de oksel van het Wilhelminakanaal en de A50) EHS-status. Het Wilhelminakanaal en de watergang die vanaf de visvijver Ekkersrijt over Ekkersrijt loopt (grotendeels parallel aan de Ekkersrijt 6000), zijn aangewezen als 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.



Kaartbeeld Verordening Ruimte: natuur en landschap

Conform de Verordening Ruimte dient de ecologische hoofdstructuur te worden beschermd via het bestemmingsplan. Percelen die deel uitmaken van de EHS moeten daarom van een passende bestemming worden voorzien. Indien het vigerende bestemmingsplan een niet-natuurbestemming kent, mag deze in acht worden genomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de zoekgebieden voor ecologische verbindingzones geldt dat deze een breedte hebben van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en een breedte van ten minste 25 meter in alle overige gebieden.

In een bestemmingsplan dienen beperkingen te worden gesteld aan de ontwikkelingen binnen deze zoekgebieden en dienen regels te worden opgenomen ten aanzien van het aanbrengen van verharde oppervlakken van meer dan 100 m². In het geval van ontwikkelingen in de ecologische hoofdstructuur is conform de Verordening Ruimte compensatie verplicht.

Het 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' heeft een breedte 25 meter aan weerszijden van de waterloop, waarbinnen wordt gestreefd naar verwezenlijking, behoud, beheer en herstel van watersystemen. In dit gebied gelden beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen en gelden regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² en het ophogen van gronden.

In onderhavig geval is het niet mogelijk om de bepalingen van de Verordening Ruimte één op één te vertalen in het bestemmingsplan. Het betreft immers een bestaande situatie, waarin delen van de ecologische hoofdstructuur en de zoekgebieden reeds zijn bebouwd of verhard. Voor andere gronden, die momenteel nog onbebouwd zijn, geldt conform het vigerende bestemmingsplan een (bedrijfs)bestemming, die het gebruik en de bebouwing van de gronden ten behoeve van niet-natuurfuncties rechtstreeks mogelijk maakt. Deze strijdigheid tussen de feitelijke situatie en het beleid zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte kan niet worden opgeheven zonder de belangen van reeds jarenlang gevestigde bedrijven te schaden. Waar mogelijk biedt voorliggend bestemmingsplan echter een bescherming aan de gronden die deel uitmaken van de EHS of van een zoekgebied voor ecologische verbindingzone/zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen.

De percelen die deel uitmaken van de EHS en waarvoor in het vigerende bestemmingsplan geen bedrijfsbestemming is opgenomen, zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'. Het betreft het noordoostelijke gedeelte van het bedrijfsperceel van Rendac en de gronden tussen de visvijver Ekkersrijt en de bedrijfspercelen van Jansen en Baetsen Recycling Son. Deze bestemming biedt voldoende bescherming aan de natuurwaarden van de gronden, onder andere doordat een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden is opgenomen. Het Wilhelminakanaal en de watergang over Ekkersrijt (voor zover deze bovengronds is gelegen) zijn opgenomen in de bestemming 'Water - 1' respectievelijk 'Water - 2', waarmee behoud van deze watergangen is gegarandeerd. De watergangen en de oevers/groenstroken aan weerszijden van de watergangen zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. De dubbelbestemming heeft, waar mogelijk, een breedte van 25 meter. Deze breedte blijkt echter alleen haalbaar in de omgeving van de visvijver Ekkersrijt. Op het bedrijventerrein zelf en langs het Wilhelminakanaal is een dergelijke brede zone niet realistisch, aangezien de mogelijkheden hier worden beperkt door de aanwezige infrastructuur en de aanwezige dan wel reeds geprojecteerde bedrijfspercelen. De dubbelbestemming is op het bedrijventerrein en langs het Wilhelminakanaal dan ook beperkt tot de watergangen zelf en de groenstroken die langs deze waterlopen aanwezig zijn.

2.2.3 Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen 'Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen'

Vóór inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte golden de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening als toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Als onderdeel van de Paraplunota vormde de beleidsbrief 'Handleiding Ruimtelijke Plannen Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' het voornaamste provinciale beleidskader voor bedrijventerreinen. De beleidsbrief, die is vastgesteld op 20 juni 2004, bevatte het provinciale locatiebeleid en gaf een handleiding hoe het provinciale beleid (zoals opgenomen in Streekplan/Interimstructuurvisie en in de Uitwerkingsplannen), moest worden vertaald in ruimtelijke plannen. De relevante aspecten uit de beleidsbrief zijn vertaald in de Verordening Ruimte, waarmee de beleidsbrief als provinciaal toetsingskader is komen te vervallen. De uitgangspunten die voor het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' zijn geformuleerd, zijn echter voor een belangrijk deel gebaseerd op deze beleidsbrief. In het algemeen kan worden gesteld dat het beleid uit de beleidsbrief op hoofdlijnen niet is gewijzigd. Hierna komt daarom de inhoud van de beleidsbrief 'Handleiding Ruimtelijke Plannen Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' aan de orde. Aangezien binnen onderhavig bestemmingsplan zowel ruimte is voor kantoorvestigingen, detailhandel als bedrijventerrein, worden alle drie de beleidsthema's uit de beleidsbrief toegelicht.

Bedrijventerrein

Een belangrijk uitgangspunt in de beleidsbrief is het streven naar zuinig ruimtegebruik. Dit streven wordt vertaald door te stellen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woon- of gemengd milieu. Welke activiteiten dit zijn verschilt tussen landelijke en stedelijke regio's. Op bedrijventerreinen in stedelijke regio's (in het huidige 'stedelijk concentratiegebied') dienen de volgende activiteiten in principe worden geweerd:

- bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering');
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast het weren van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen stelt de provincie in het kader van zuinig ruimtegebruik voorts nog enkele algemeen geldende randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Deze randvoorwaarden zijn:

- hanteren van een minimale kavelgrootte ($> 1.000 \text{ m}^2$);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Omdat het in onderhavig bestemmingsplan gaat om de een bestaand bedrijventerrein, kunnen de beleidsregels zoals opgenomen in de beleidsbrief in veel gevallen niet één op één worden vertaald in het bestemmingsplan. Zo is op gedeelten van het bedrijventerrein bedrijvigheid in milieucategorie 2 wel toegestaan. Enerzijds is hiervoor gekozen omdat in de huidige situatie reeds veel categorie 2 bedrijven aanwezig zijn. Anderzijds speelt met name Ekkersrijt-Oost een belangrijke rol voor de uitplaatsing van bestaande bedrijven uit de bebouwde kom van Son en Breugel.

Deze bedrijven vallen in veel gevallen in milieucategorie 2, maar zijn gezien hun ruimtebehoefte niet te handhaven op de huidige locatie. Het is van groot belang dat juist op Ekkersrijt ruimte is voor de nieuwvestiging van dergelijke bedrijven.

Aangezien het een bestaand bedrijventerrein betreft, is ook het hanteren van een minimale kavelgrootte niet op alle locaties mogelijk. Uit praktisch oogpunt is er daarnaast ook voor gekozen om geen minimale bouwhoogte op te nemen. In de praktijk levert dit, met name bij de bouw van ondergeschikte gebouwen op grotere bedrijfskavels, vaak problemen op. In afwijking van provinciaal beleid zijn op een deel van het bedrijventerrein bedrijfswoningen toegestaan. De motivering hiervoor is opgenomen in hoofdstuk 4.

De beleidsbrief bevat ten slotte nog enkele ruimtelijke criteria die adviserend van aard zijn. Onderstaande aandachtspunten hebben betrekking op het bestemmingsplan voor Ekkersrijt:

- toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen;
- bedrijven behorend tot dezelfde milieucategorie groeperen op het bedrijventerrein;
- parkeerplaatsen op het eigen terrein (met uitzondering van collectieve parkeervoorzieningen) worden ondergebracht, bij voorkeur ondergronds of op het dak;
- kantooractiviteiten moeten bij voorkeur in pandig worden gerealiseerd;
- mogelijkheden bezien om het eerste terugkooprecht van gemeenten bij het vertrek van een bedrijf op te nemen in het ruimtelijke plan;
- opstellen van een beeldkwaliteitplan.

Kantoren

Stedelijke regio's zijn dé gebieden waar ruimte moet worden geboden aan grootschalige kantoorvestigingen die een groot publiek trekken met de daarbij behorende verkeersbewegingen, en aan voorzieningen met een groot ruimtebeslag voor bebouwing en verharding. Uitgangspunt voor de locaties waar binnen de stedelijke regio's ruimte gevonden kan worden, is dat de vestiging van zelfstandige kantoorvestigingen moet leiden tot een versterking van de bestaande ruimtelijke structuur. Ze moet versterkend werken op omliggende functies en niet verstorend zijn. Grootschalige en arbeids- en bezoekersintensieve voorzieningen en kantoorvestigingen horen om die reden thuis op goed ontsloten plekken. Deze zijn vooral te vinden in de stedelijke centra of aan de stadsranden, op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een veilige verkeersafwikkeling.

Kleinschalige kantoorvestigingen en voorzieningen moeten kunnen worden gemengd met andere functies in het bestaand stedelijk gebied.

De beleidsbrief bevat tenslotte nog enkele ruimtelijke criteria die adviserend van aard zijn. Onderstaande aandachtspunten hebben betrekking op het bestemmingsplan voor Ekkersrijt:

- om ruimtegebruik te beperken en het combineren van functies te stimuleren is het wenselijk dat gebruik gemaakt wordt van gezamenlijke en/of gebouwde parkeervoorzieningen;
- het is wenselijk dat een locatie ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Mogelijkheden voor hergebruik en meervoudig ruimtegebruik zijn daarom belangrijke aandachtspunten.

Detailhandel

Ten aanzien van detailhandel is het provinciaal beleid gericht op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuur. De detailhandelsstructuur kenmerkt zich door fijnmazigheid en een duidelijke hiërarchie in binnenstedelijke winkelconcentratiegebieden (kernwinkelgebied en nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau).

Drie belangrijke subdoelen worden onderscheiden:

- het ondersteunen van de economische en culturele motorfunctie van de stedelijke regio's en de stedelijke centra in het bijzonder;
- het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen, die voor een belangrijk deel bepaald wordt door de omvang en de kwaliteit van de aanwezige detailhandel- en overige voorzieningen;
- om de detailhandelsstructuur te behouden wordt de aard en omvang van de detailhandelsvestigingen afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern.

Ontwikkelingen, die bovenstaande belangen bedreigen, dienen te worden tegengegaan. In een aantal specifieke branches mogen winkels zich buiten de bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden vestigen. De detailhandel in deze specifieke branches stelt zodanige bijzondere vestigingseisen in verband met de aard en de omvang van de goederen dat deze zich niet altijd in winkelconcentratiegebieden kan vestigen of niet meer gevestigd kan blijven. De hoofdactiviteit van de detailhandelsvestiging moet zich in één van de onderstaande branches bevinden:

- detailhandel in auto's;
- detailhandel in boten;
- detailhandel in caravans en tenten;
- detailhandel in grove bouwmaterialen;
- detailhandel in keukens, badkamers en sanitair;
- bouwmarkten;
- detailhandel in woninginrichting waar onder meubelen.

Dergelijke detailhandel dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. De Meubelboulevard Ekkersrijt is hiervan een treffend voorbeeld.

Daarnaast is op dergelijke locaties in de stedelijke regio's ook de vestiging van grootschalige detailhandel met een minimale omvang van 1.500 m² bvo per vestiging toegestaan.

Voor deze vorm van detailhandel geldt geen branchebeperkingen, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit voor één of meer branches gelegen in binnenstedelijke en/of buurtgebonden winkelconcentratiegebieden zou kunnen leiden tot onaanvaardbare gevolgen. Om deze reden is op Ekkersrijt tot op zeker hoogte alleen detailhandel in bruin- en witgoed toegestaan, mede omdat dit aansluit bij het concept van 'Home and Living' (zie ook paragraaf 4.3.1).

Voor de bestaande detailhandelsvestigingen op Meubelboulevard Ekkersrijt geldt dat bij uitbreiding een regionaal afgestemde onderbouwing van de distributieplanologische mogelijkheden noodzakelijk is. Dit geldt ook voor een eventuele uitbreiding van de Meubelboulevard op gronden die momenteel nog niet in gebruik zijn voor detailhandel alsmede voor vestiging van grootschalige detailhandel. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid die uitbreiding van de meubelboulevard mogelijk maakt, is dan ook opgenomen dat door middel van een DPO dient te worden aangetoond dat uitbreiding van de meubelboulevard uit distributieplanologisch oogpunt aanvaardbaar is.

2.2.4 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Op 7 december 2004 heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld. Het RSP is op 8 maart 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten als Uitwerkingsplan van het Streekplan (Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant). Hoewel het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant als provinciaal beleidskader is vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte, is een aantal beleidsstandpunten uit het Uitwerkingsplan nog altijd relevant. Wat betreft de ontwikkeling van Ekkersrijt, wordt conform het Uitwerkingsplan vooral ingezet op stedelijke knooppuntontwikkeling. Ekkersrijt is een kansrijke ontwikkelingslocatie als het gaat om de huisvesting van grootschalige en multifunctionele ruimtelijke ontwikkelingen. Naast grootschalige voorzieningen is er ook ruimte voor kantoorfuncties. De ligging aan de rand van de stad, naast de auto(snel)weg, garandeert een goede autobereikbaarheid. Door hier ook een hoogwaardige openbaar vervoerslijn te realiseren, ontstaat een optimale bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Op dit soort locaties vindt de schaa sprong in twee richtingen plaats; de knooppunten leveren een bijdrage aan een betere ontsluiting van het achterland van de intensiveringslocaties; rond de knoop is het gewenst om de ruimtelijke ontwikkeling te intensiveren.

Aandachtspunt bij deze locaties is de afwikkeling van het verkeer van en naar de knooppunten. De weginfrastructuur is niet overal berekend op de toekomstige ontwikkeling. Volgens het Uitwerkingsplan zou Ekkersrijt onderdeel kunnen uitmaken van een hoogwaardige openbaar vervoerslijn die het centrum van Eindhoven, winkelcentrum Woensel en Ekkersrijt met elkaar verbindt.

Deze verbinding dient zich te onderscheiden van een reguliere buslijn doordat wordt uitgegaan van een volledig vrije busbaan met goede doorstroming en prioriteit bij kruisingen met het overige verkeer en een hoge gemiddelde snelheid (ten minste 30 km/u in stedelijk gebied, hoger daarbuiten) door grotere halteafstanden en een korte halteertijd. Wat betreft de grootschalige detailhandel op Ekkersrijt worden in het Uitwerkingsplan tevens ontwikkelingskansen gezien.

Meubelboulevard Ekkersrijt behoort met haar 70.000 m² verkoopvloer tot de grootste meubelboulevards van Nederland. De meubelboulevard in Ekkersrijt kan volgens het Uitwerkingsplan haar regiopositie nog verder uitbreiden. Ekkersrijt kan uitgroeien tot hét meubelcentrum van Brabant en mogelijk van Nederland. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van het aanbod, de ruimtelijke omgeving en het verblijfsklimaat. De keuze voor Ekkersrijt leidt tot een beperking van de groei van het meubelaanbod elders in de regio.

Een laatste concrete ontwikkelingsrichting die in het Uitwerkingsplan wordt genoemd, betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein ten zuidoosten van het plangebied. De gronden aan de zuidrand van Ekkersrijt Oost, die behoren tot het grondgebied van de gemeente Eindhoven, zijn in het Uitwerkingsplan volledig tot 'transformatie afweegbaar' bestemd. In de Verordening Ruimte is dit gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Op het moment dat hier ontwikkeling plaatsvindt, dienen zich kansen aan tot enige uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Ekkersrijt 1200 en 1500.

2.2.5 De geniale Brainportlocatie

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) biedt een totaalvisie op de ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidoost-Brabant tot het jaar 2020, met een doorkijk naar het jaar 2030. De A2-zone is aangewezen als gebied waarvoor een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk is. Voor dit gebied is een gebiedsuitwerking gemaakt; 'De geniale Brainportlocatie'. In dit document wordt een visie en een ontwikkelingsstrategie genoemd. De gemeente heeft ingestemd met deze visie, die daarmee tevens onderdeel is van het gemeentelijk beleid. Het eindrapport dateert van 10 maart 2008.

De samenhang in de A2-zone wordt bepaald door structuren van bosgebieden, beekdalen, infrastructuur en verstedelijking. Op basis hiervan worden vijf verschillende landschapsvelden onderscheiden. De kenmerken van deze gebieden vertonen overeenkomsten en verschillen die gebaseerd zijn op ondergrond, infrastructurele netwerken en het patroon van de nederzettingen. De landschapsvelden vormen het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen een plaats dienen te krijgen. Het landschap is bepalend voor de ontwikkelingsrichting van de gebieden.

Er worden van noord naar zuid vijf landschapsvelden onderscheiden, elk met een naam die de basiskwaliteit van het veld het beste omschrijft. Ekkersrijt behoort tot het landschapsveld 'Mozaïek'. In elk van deze landschapsvelden zijn specifieke ontwikkellocaties benoemd. Ekkersrijt is één van deze ontwikkellocaties.

Hier wordt ingezet op de opwaardering en de uitbreiding van het Home & Living Centre en het Science & Mediapark. Over Ekkersrijt wordt concreet het volgende gezegd.

Knooppunt Ekkersrijt als oostelijke toegangspoort

De oostelijke toegangspoort tot de A2 wordt gevormd door knooppunt Ekkersrijt. In dit kansrijke gebied liggen voor de regio wervende economische- en verzorgende bedrijven zoals woonboulevard Ekkersrijt en het Science Park. Een verdere uitbouw is van eminent belang voor de regio.

Daarnaast bevat het gebied een grootschalig bedrijventerrein dat wordt geëxploiteerd en beheerd door Industrieschap Ekkersrijt. Deze vorm van exploitatie is een goed voorbeeld van regionale samenwerking op grote bedrijventerreinen. De goede ontsluiting voor autoverkeer en hoogwaardig openbaar vervoer in combinatie met de aanwezigheid van vitale economische trekkers, vormen de kracht van dit dynamische gebied.

Het doortrekken van de A50 naar de A58 zal de bereikbaarheid van Ekkersrijt sterk verbeteren. Hiermee krijgt het gebied nieuwe impulsen. Het gebied is goed zichtbaar vanaf de (nieuwe) snelwegen en daarmee ontstaan nieuwe ruimtelijke kansen voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. Ook de vestiging van nieuwe bedrijven in een groene omgeving ten oosten van de A58, aansluitend op het gebied Esp-Noord, is kansrijk. Rond het knooppunt A58 – A50 – John F. Kennedylaan is ruimte voor intensieve en hoge bebouwing waardoor Ekkersrijt wordt gemarkeerd als oostelijke poort van de A2. Het doortrekken van de A58 in oostelijke richting verbetert de bereikbaarheid en opent nieuwe ruimtelijke perspectieven. Deze ontwikkeling verhoogt de kansen om Ekkersrijt ruimtelijk te verbinden met een uitbreiding van Esp-Noord. Extra kwaliteit verkrijgt Ekkersrijt door het gebied een kwalitatieve groene impuls te geven en door de opname van Esp-Noord in de Groene Vlinder. Daarmee wordt de Groene Vlinder aangesloten op het oostelijk gelegen Dommeldal en ontstaan kansen voor de versterking van de recreatieve routes in oost-westrichting.

Als concrete ontwerpogave wordt ingezet op het versterken en het etaleren van het Home & Living Centre, het doortrekken van de A58 en het versterken van de hoogwaardige maakindustrie en het markeren van de oostelijke toegang tot de Brainport.



Ontwikkelingsrichting Ekkersrijt en omgeving

2.2.6 Brainport Avenue

Ekkersrijt maakt deel uit van het project 'Brainport Avenue': de integrale gebiedsontwikkeling van de A2-zone rond Eindhoven. De regio wil de ombouw van de A2 aangrijpen om het omliggende gebied te ontwikkelen tot een visitekaartje van de Brainport. Brainport Avenue omvat het hele gebied van knooppunt Leenderheide tot en met Ekkersrijt en omvat een ontwikkelingsplan om het gebied te profileren als internationale toplocatie voor de high tech kennis- en maakindustrie in Nederland. De gebiedsuitwerking 'de geniale Brainportlocatie' vormt de basis voor de plannen en projecten binnen het project 'Brainport Avenue'.

De opgave voor Brainport Avenue moet worden gezien als één programma waarbinnen zes projecten/ontwikkelingsgebieden en een aantal thema's met elkaar zijn verbonden en in onderlinge samenhang worden ontwikkeld en gerealiseerd. De zes projecten betreffen Landelijk Strijp & Brainport Innovatie Campus, de High Med Campus, de High Tech Campus, T-Best, i-Park en de Meubelboulevard Ekkersrijt. Door herontwikkeling van deze locaties ontstaat de zogenaamde 'Brainport Avenue': een hoogwaardig gebied langs de snelweg, met beeldbepalende bebouwingselementen. Binnen het gebied Ekkersrijt vervullen de woonboulevard en het Science park een trekkersrol. De brug over het Wilhelminakanaal en het knooppunt Ekkersrijt vormen een belangrijke knoop op regionaal niveau. Realisering van het nieuwe knooppunt Ekkersrijt en bijbehorende hoofdentree van het bedrijventerrein, biedt mogelijkheden voor het realiseren van accenten langs de rondweg/knooppunt Ekkersrijt.

Eén van de thema's van Brainport Avenue is de realisering van de Slowlane. Door de realisering van een duidelijk herkenbaar vrijliggend fietspad in een groene setting worden economische toplocaties op de kortste en meest milieuvriendelijke manier met elkaar verbonden. De Slowlane vormt (letterlijk) de rode draad door het geheel van gebiedsontwikkelingsprojecten.

2.2.7 BOR-convenant

In het zogenaamde Bestuurlijk Overleg Randgemeenten (BOR) zijn afspraken gemaakt over het ontwikkelen van woningbouw- en bedrijvenlocaties in de het stedelijk gebied Eindhoven. De gemeente Son en Breugel behoort tot dit stedelijk gebied. In maart 2005 is door de betrokken gemeenten het convenant Stedelijk Gebied Eindhoven, ook wel het BOR-convenant genoemd, ondertekend. Het strategische doel van het convenant is als volgt verwoord: 'De gemeenten in het stedelijke gebied Eindhoven werken samen teneinde een oplossing te bieden voor de ruimtelijke problematiek van Eindhoven en aan de oostzijde van het stedelijk gebied en om via strategische investeringen te bevorderen, dat het stedelijk gebied een hoogwaardig vestigingsklimaat biedt.'

In het convenant zijn ondermeer afspraken vastgelegd over het te ontwikkelen programma voor woningbouw (10.000 woningen) en bedrijventerrein (250 ha). In dit programma is opgenomen, dat in de periode 2020-2029 op bedrijventerrein Ekkersrijt 10 ha beschikbaar dient te zijn voor het segment gemengd.

Gezien het karakter van voorliggend bestemmingsplan (conserverend) is de beoogde uitbreiding niet opgenomen in het plan. Deze zal, zodra aan de orde, als zelfstandige ontwikkeling worden opgepakt en worden vastgelegd in een separaat bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Masterplan bedrijventerrein Ekkersrijt

In opdracht van het Industrieschap Ekkersrijt is een integrale toekomstvisie en een plan van aanpak voor bedrijventerrein Ekkersrijt opgesteld: het Masterplan bedrijventerrein Ekkersrijt.

Het Masterplan vormt het kader voor de gewenste ontwikkeling op bedrijventerrein Ekkersrijt. In het Masterplan zijn de volgende (ruimtelijk relevante) ambities voor de toekomstige ontwikkeling van Ekkersrijt geformuleerd.

- een hoge ruimtelijke kwaliteit van het gehele terrein, zowel op openbaar als privaat gebied, afgestemd op de soort bedrijvigheid;
- expliciete keuze voor diversiteit in segmentering op Ekkersrijt, waarmee een antwoord kan worden gegeven op de marktvraag, nu en in de toekomst;
- passend in het bedrijvenprofiel van de stadsregio Eindhoven;
- inzetten op een goede bereikbaarheid van het terrein en het oplossen van knelpunten om een aantrekkelijk ondernemers- en werkklimaat te behouden en verder te versterken;
- operationeel maken van duurzame voorzieningen.

De diversiteit van de bedrijvigheid op Ekkersrijt wordt verder versterkt. Een mix van hoogwaardige technologie, transport en distributie, (kleinschalig) gemengd en een meubelplein op één terrein. De deelgebieden krijgen elk een meer eigen identiteit, ingegeven door de huidige of gewenste kwaliteit en segmentering die verder worden versterkt. Diversiteit is de drijvende kracht. Ekkersrijt is op basis van ruimtelijk voorkomen en typen bedrijvigheid verdeeld in vijf deelgebieden, te weten:

- 1 Sciencepark.
- 2 Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal.
- 3 Het meubelplein en omgeving (verder: meubelboulevard).
- 4 Oostelijke zone langs de A50.
- 5 Het meest oostelijke deel van Ekkersrijt.

Deze gebiedsindeling is ook in het vervolg van deze toelichting gebruikt, zowel bij de gebiedsanalyse als bij de beschrijving van het plan. In het Masterplan is geen expliciete aandacht besteed aan de bedrijven die in de noordwesthoek van het bestemmingsplangebied zijn gelegen. Hierna worden deze locaties wel als integraal onderdeel van deelgebied 'Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal' beschreven.

2.3.2 Toekomstvisie

De komende 25 jaar staat de gemeente Son en Breugel voor een aantal belangrijke keuzes. Daarom is er behoefte aan een breed gedragen Toekomstvisie. De afgelopen jaren heeft de gemeente samen met de bevolking, diverse organisaties en bedrijven aan deze Toekomstvisie gewerkt. Op 30 juni 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Son en Breugel besloten in te stemmen met de opzet en de inhoud van de Integrale Toekomstvisie Son en Breugel 2005-2030 als uit te werken agenda van de toekomst. De toekomstvisie is daarmee nog niet volledig en compleet. De komende jaren wordt gewerkt aan de aangegeven beleidsvisies als structuurvisie, mobiliteitsvisie, landschapsontwikkelingsplan en samenlevingsvisie. Wel is een aantal uitgangspunten voor de toekomstvisie al uitgesproken.

Voor het bedrijventerrein Ekkersrijt wordt gesteld dat het opgestelde Masterplan als basis dient voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Het brede scala van bedrijfsactiviteiten, van kantoren tot meubelboulevard en van hoogwaardige betonproducten tot high-tech producten wordt flexibel invulling gegeven aan vragen vanuit de markt. Aan de behoefte aan meer ruimte bij bedrijven wordt met name tegemoet gekomen door intensief ruimtegebruik en inbreiding. Hierbij is een kleinschalige uitbreiding naar het zuiden mogelijk. Het realiseren van een tweede bedrijventerrein, bijvoorbeeld ten noorden van Son, behoort niet tot de mogelijkheden. De bedrijvigheid binnen de gemeente Son en Breugel zal geconcentreerd blijven op bedrijventerrein Ekkersrijt.

2.3.3 Duurzaam Veilig Son en Breugel

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

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

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

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

De volgende wegen hebben een verkeersfunctie gekregen:

- Lieshoutseweg*;
- Planetenlaan;
- Gentiaanlaan;
- Rooijseweg;
- Bestseweg;
- Eindhovenseweg;
- Ekkersrijt 2000/6000;
- Hooijdonk*.

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

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

3 Beschrijving en analyse plangebied

In dit hoofdstuk wordt, aan de hand van het Masterplan, een beschrijving gegeven van de huidige situatie op bedrijventerrein Ekkersrijt. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de ruimtelijke opzet van het bedrijventerrein. In paragraaf 3.2 wordt aandacht besteed aan de ontsluiting. Paragraaf 3.3. gaat in op de groen- en waterstructuur.

3.1 Ruimtelijke opzet

3.1.1 Historische ontwikkeling

Historisch gezien kan de ontwikkeling van Ekkersrijt worden beschreven aan de hand van drie periodes/gebieden. Het oostelijk deel van Ekkersrijt vindt zijn oorsprong in het industrieterrein Heuvel, behorende bij de kern Son en bedoeld voor de vestiging van lokale bedrijven. Het industrieterrein is ruimtelijk gescheiden van de kern Son door het Wilhelminakanaal.

Ten noordwesten van Ekkersrijt liggen van oorsprong twee solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied. Op de locatie ten noorden van het kanaal is al decennialang het destructiebedrijf Rendac gesitueerd. Op de locatie ten zuiden van het kanaal was lange tijd een steenfabriek gevestigd. Na het vertrek van dit bedrijf is het perceel gesplitst in twee bedrijfspercelen, waar nu de bedrijven A. Jansen en Baetsen Recycling Son zijn gevestigd.

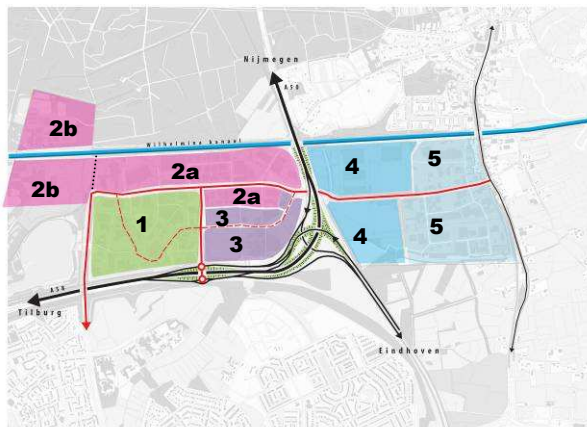
Begin jaren 70 van de vorige eeuw hebben de gemeenten Eindhoven en Son en Breugel besloten om aan de noordzijde van Eindhoven, op het grondgebied van de gemeente Son en Breugel, een groot bedrijventerrein te ontwikkelen onder de naam Bedrijvenpark Ekkersrijt. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren, hebben de gemeenten gezamenlijk het Industrieschap Ekkersrijt opgericht. Het voormalige Industrieterrein Heuvel maakt onderdeel uit van Ekkersrijt; de solitaire bedrijfslocaties aan de noordwestzijde behoren niet tot het Industrieschap. In de huidige situatie is het bedrijventerrein opgesplitst in een oostelijk en een westelijk deel, die van elkaar worden gescheiden door de A50.

3.1.2 Algemeen

Bedrijventerrein Ekkersrijt is een regionaal bedrijventerrein dat vele gezichten kent. Aan de ene kant zijn er veel kleine, lokale bedrijven gevestigd, aan de andere kant zijn er ook grote, regionale bedrijven aanwezig en is er een meubelboulevard te vinden. Op het terrein zijn vijf deelgebieden te onderscheiden:

- het Sciencepark aan de A58 (deelgebied 1);
- de westelijke zone langs het Wilhelminakanaal (deelgebied 2a en 2b);
- de meubelboulevard (deelgebied 3);
- de oostelijke zone langs de A50 (deelgebied 4);

- het meest oostelijke deel van Ekkersrijt nabij de N265 (deelgebied 5).



Deelgebieden:

- 1 Sciencepark
- 2a Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal ('regulier')
- 2b Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal (Rendac, Jansen en Baetsen Recycling Son)
- 3 Meubelboulevard
- 4 Oostelijke zone langs de A50
- 5 Oostelijke deel nabij de N265

Overzicht deelgebieden

Het onderscheid in deelgebieden is overgenomen uit het Masterplan. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gebied ten westen van de Huizingalaan niet is opgenomen in het Masterplan, maar wel deel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan. Het betreft het gebied waar de bedrijven Rendac, Jansen en Baetsen Recycling Son zijn gevestigd. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om dit gebied, als deelgebied 2b, te beschouwen als onderdeel van deelgebied 2 (westelijke zone langs het Wilhelminakanaal). Het gedeelte van deelgebied 2 dat bestaat uit de 'reguliere' bedrijvigheid op bedrijventerrein Ekkersrijt, is opgenomen als deelgebied 2a. Ten zuiden van deelgebied 2b ligt een gebied met een visvijver die wordt beschreven bij het onderdeel 'groen en water' (paragraaf 3.3). Per deelgebied volgt hierna een beschrijving van de ruimtelijke opzet.

3.1.3 Deelgebied 1: Sciencepark

Het Sciencepark bestaat uit een menging van bedrijven en kantoren in een groene, parkachtige omgeving. De bebouwing heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en vormt een groot gedeelte van de bebouwingswand aan de A58. Bij de ontwikkeling van dit jongste gedeelte van het bedrijventerrein is veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit. De aanwezige bebouwing oriënteert zich op de ontsluitingswegen en op de A58. Veel bedrijfsperven zijn met zorg ingericht en dragen bij aan het groene en verzorgde karakter van het Sciencepark.

De kantoren binnen dit deelgebied vormen de visitekaartjes van de gevestigde bedrijven en onttrekken vaak het zicht op de bedrijfsloodsen en opslagterreinen. Als enige deelgebied kent het Sciencepark een aangelegde groenstructuur waarin langzaamverkeer routes en waterpartijen opgenomen zijn. Waar in andere deelgebieden het groen voornamelijk dient als begeleiding van wegen, heeft het groen in het Sciencepark veel meer een verblijfsfunctie.

In het gebied is nog veel dynamiek aanwezig door de realisering van diverse bouwplannen.

Alleen de bouwplannen die reeds een vrijstellingsprocedure hebben doorlopen of die bouwplannen die pasten binnen het vigerende bestemmingsplan zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel zijn niet meegenomen. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een onbebouwd perceel aan de Ekkersrijt 5000 als parkeerterrein of bedrijfsperceel in te vullen.



3.1.4 Deelgebied 2a: Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal ('regulier')

De westelijke zone langs het Wilhelminakanaal heeft een wisselende uitstraling. De interne ontsluitingswegen zijn duidelijk herkenbaar doordat deze worden begeleid door bomenrijen. Deze wegen sluiten in het zuiden aan op Ekkersrijt 6000 en lopen in de meeste gevallen dood binnen het deelgebied. Ten zuiden van het gebied ligt een brede waterpartij tussen de 6000-weg en de bebouwing. Deze watergang geeft de entree van het gebied een groene en parkachtige sfeer. Binnen het gebied zijn verschillende takken van bedrijvigheid gehuisvest, allen met een eigen uitstraling. Binnen het deelgebied zijn de grotere bedrijven in het noordelijk en westelijk deel gevestigd. De kleinere bedrijven en kantoren grenzen aan de Ekkersrijt 6000 en zorgen voor de uitstraling van dit deel van het bedrijventerrein. Tevens onttrekken zij het zicht op de opslagterreinen en de bedrijfsloodsen. In het oosten, grenzend aan de A50, is een aantal moderne kantoorpanden aanwezig die een front vormen richting de A50.



3.1.5 Deelgebied 2b: Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal (Rendac, Jansen en Baetsen Recycling Son)

In het westen van het plangebied is een visvijver aanwezig, die wordt beschreven bij het onderdeel 'groen en water'. Ten noorden van dit gebied zijn momenteel twee grote bedrijven (A. Jansen BV en Baetsen Recycling Son BV) gevestigd op de locatie van een voormalige steenfabriek, die voorheen solitair in het buitengebied was gelegen. Hierdoor liggen de bedrijven nog steeds enigszins afgezonderd van de rest van Ekkersrijt. De scheiding wordt vormgegeven door een van oudsher aanwezige brede groenzone. De hoofdactiviteit van beide bedrijven is afvalverwerking en recycling.

Bij A. Jansen BV vindt daarnaast de productie van betonwaren plaats. Hoewel op beide bedrijfsperven verschillende loodsen aanwezig zijn, vindt een groot deel van de activiteiten plaats in de openlucht. Het bedrijf van Baetsen Recycling Son wordt ontsloten via de wegen op Ekkersrijt. De ontsluiting van het bedrijf A. Jansen vindt plaats via de Kanaaldijk Zuid richting Best, waardoor de samenhang met Ekkersrijt momenteel minimaal is. Er worden mogelijkheden onderzocht om ook dit bedrijf via Ekkersrijt te laten ontsluiten.



Links: Destructiebedrijf, Rendac (met daaraan gerelateerde activiteiten)

Rechts: Afvalverwerkings-/recyclingbedrijven (met daaraan gerelateerde activiteiten)

Ten noorden van het Wilhelminakanaal is het destructiebedrijf Rendac Son gesitueerd. De activiteiten van Rendac bestaan onder meer uit het ophalen, verwerken en (laten) vernietigen van dierlijke restmaterialen en kadavers op een zodanige manier dat veilige en bruikbare brandstoffen ontstaan. Ook voor dit bedrijf geldt, dat het oorspronkelijk solitair in het buitengebied lag. In feite is daarvan nog steeds sprake, omdat het bedrijfspervel in een bosrijke omgeving is ingebed en het kanaal een ruimtelijke en functionele relatie met Ekkersrijt in de weg staat. Op het percel is een veelheid aan bedrijfsgebouwen en installaties, alsmede kantoorgebouwen en laboratoria gesitueerd.

3.1.6 Deelgebied 3a: Meubelboulevard

De meubelboulevard wordt gemarkeerd door de bebouwing en reclamemast van de IKEA. Dit deel van het bedrijventerrein heeft een grote publieksaantrekkende werking en de bebouwing heeft dan ook een extravert karakter. Dit heeft tot gevolg dat de uitstraling van dit gebied erg verschilt van de rest van Ekkersrijt.

De meubelboulevard is niet planmatig gerealiseerd en bestaat uit een ouder deel waarbij een groot aantal woonwinkels rond een centraal plein zijn gesitueerd en een nieuwere gedeelte. Door de gefaseerde ontwikkeling is er weinig samenhang en eenheid aanwezig. Het nieuwere gedeelte bestaat uit grote woonwinkels en bouwmarkten die aan één centrale weg liggen. Deze hebben ieder een eigen uitstraling en buitenruimte. Zo is in de loop der jaren een erg versnipperde openbare ruimte ontstaan. Dit wordt nog eens versterkt doordat elke winkel een eigen parkeerplaats en/of parkeergarage heeft.

In het oudere deel van de meubelboulevard is de samenhang duidelijker aanwezig. Meubelboulevard Ekkersrijt behoort met een totaal oppervlak van circa 70.000 m² vvo tot de grootste meubelboulevards van Nederland.

Voor de ontwikkeling van het (nieuwe) Meubelplein is een vrijstellingsprocedure doorlopen. Deze ontwikkeling kan derhalve worden gezien als planologisch bestaande situatie en is daarom in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. De bebouwing wordt gerenoveerd en uitgebreid in noordelijke richting. Er wordt een nieuw dynamisch front gemaakt, op de plaats waar nu vier bestaande units zijn gevestigd. Dit nieuwe front bestaat uit twee winkelblokken over twee lagen met een half open gevel waarlangs twee hellingbanen voeren naar het boven gelegen parkeerdek op de tweede verdieping. In het midden van het huidige plein verrijst een nieuw winkelhart in de vorm van een 'ui' met winkels over drie lagen, en een optie voor een extra vierde laag. Voor de uitbreiding van de IKEA is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De gemeenteraad heeft op 27 januari 2011 het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA' vastgesteld, dat uitbreiding van de IKEA en realisering van een parkeergarage van vijf bouwlagen mogelijk maakt. Ook deze ontwikkeling kan derhalve worden gezien als planologisch bestaande situatie. De (bouw)mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA' biedt, zijn daarom één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



3.1.7 Deelgebied 3b: Gebied ten westen van de huidige meubelboulevard

Ten westen van de huidige meubelboulevard is een gebied aanwezig dat nu bestaat uit meerdere bedrijfsgebouwen. Sinds de opening van de nieuwe ontsluiting van Ekkersrijt vanaf de A58 in 2009, is de context van dit gebied veranderd. Het maakt nu enerzijds onderdeel uit van de entree van Ekkersrijt, anderzijds vormt het in feite ook de entree tot de Meubelboulevard. Een verandering in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht is om die reden hier te verwachten. De bebouwing kan in de toekomst plaats maken voor de uitbreiding van de meubelboulevard. Zo krijgt de meubelboulevard een nieuw gezicht nabij de aansluiting op de A58. Ten behoeve van deze ontwikkeling is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.1.8 Deelgebied 4: Oostelijke zone langs de A50

De oostelijke zone langs de A50 wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een aantal grote bedrijven. Er is hierbij sprake van een extensieve bedrijfsvoering waarbij het overgrote deel van de percelen wordt gebruikt als buitenopslag.

Dit gedeelte van Ekkersrijt heeft de minste uitstraling naar buiten. Vanaf Ekkersrijt 2000, de centrale route door dit gebied, worden de bedrijfsperven afgeschermd door een hek en/of opgaand groen. De bedrijven zijn intern gericht, alleen de hoofdgebouwen en kantoren zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

Betonson ligt in het noorden van het gebied en is het enige bedrijf binnen Ekkersrijt dat gebruik maakt van het Wilhelminakanaal. De kade is niet openbaar toegankelijk. Door de ontwikkeling van de A50 ten westen van dit deelgebied, is het intern gerichte karakter van de bedrijfsperven nog versterkt. Zeker gezien de ontwikkeling van het knooppunt A58/A50 en het feit dat de verbinding tussen de A50/A58 en de N279 ontwikkeld zal worden, is het intern gerichte karakter van dit deel van het bedrijventerrein niet meer op zijn plaats. De zone grenzend aan deze grote, toekomstige infrastructuur is versnipperd en bestaat deels uit braakliggend terrein, groen en water.

3.1.9 Deelgebied 5: Oostelijke deel nabij de N265

Het oostelijk deel van Ekkersrijt (het oorspronkelijke industrieterrein Heuvel) heeft van oorsprong een meer lokale functie en is kleinschaliger van opzet. Oorspronkelijk deed dit deel van het bedrijventerrein dienst als overloopgebied vanuit de kernen van de gemeente. Bedrijven die teveel overlast veroorzaakten binnen de woonomgeving zijn naar dit bedrijventerrein verplaatst. Er is daarom een grote mix aan bedrijven te vinden waardoor het gebied een rommelig karakter heeft. Het gebied is niet als geheel ontworpen, in tegenstelling tot andere delen van Ekkersrijt.

Aan de Kanaalstraat staan enkele woningen. Ook is hier een tankstation aanwezig. De Kanaalstraat is onderdeel van de provinciale weg van Son naar Eindhoven. Na de komst van de A50 is de weg afgewaardeerd en heeft in Son een herinrichting plaatsgevonden. Het karakter van de bebouwing is zeer divers, mede door de bouw in verschillende tijdsperiodes.

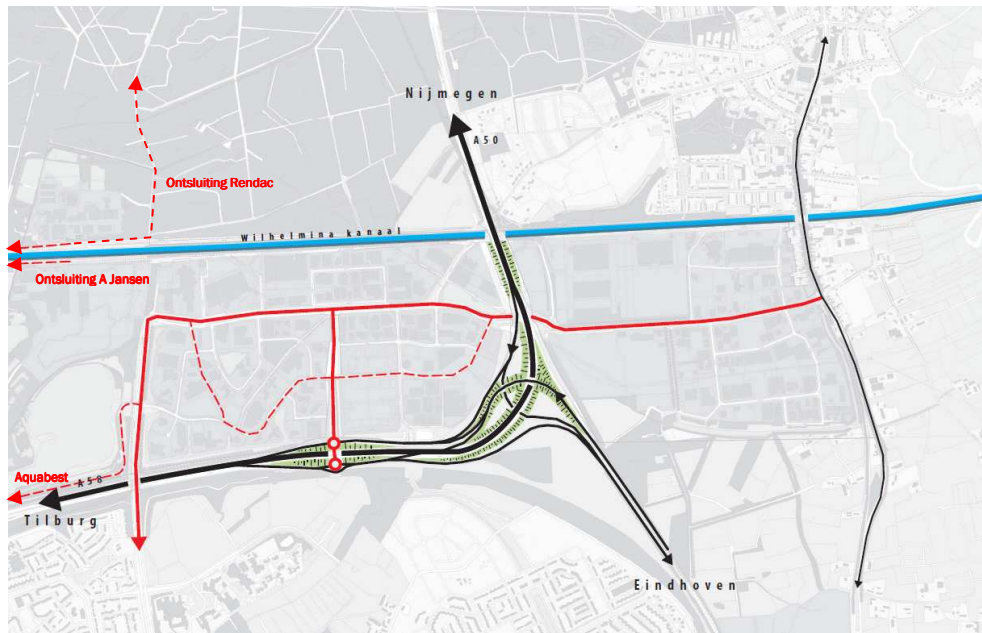


3.2 Ontsluiting

Ekkersrijt heeft een helder en functioneel wegenpatroon. Elk bedrijf ligt aan een weg en elke weg is geschikt voor vrachtwagens. Het wegenpatroon neemt in Ekkersrijt veel ruimte in beslag en bepaalt de uitstraling van het bedrijventerrein. De wegen worden veelal begeleid door bomen of andere groenvoorzieningen. Het bedrijventerrein wordt op een beperkt aantal punten ontsloten. Dit onder andere om vrachtverkeer in de rustige woonwijken in de omgeving te vermijden.

Momenteel wordt de hoofdontsluiting van het oostelijk deel van Ekkersrijt gevormd door Ekkersrijt 2000. Deze loopt vanaf de rotonde met de Kanaalstraat en de Eindhovenseweg in westelijke richting naar het westelijk deel van Ekkersrijt. Vanaf deze weg wordt het bedrijventerrein middels ringwegen ontsloten. De Ekkersrijt 2000 gaat via een viaduct onder de A50 door en sluit aan op de Ekkersrijt 6000.

Voor de ontsluiting van het oostelijk deel van Ekkersrijt worden gezocht naar een nieuwe verbinding die de A58/A50 verbindt met de N279. Deze route is nog in studie en is derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Wegenpatroon Ekkersrijt

Het westelijk deel van het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Ekkersrijt 6000. Deze weg loopt vanaf de ongelijkvloerse kruising met de A50 in westelijke richting naar de Huizingalaan. De Huizingalaan loopt in zuidelijke richting door tot in de Eindhovense wijk Achtse Barrier. Ook vanaf de Ekkersrijt 6000 loopt een aantal ringwegen door het bedrijventerrein. In het zuiden is een nieuwe aansluiting gerealiseerd op de A58, de Ekkersrijt 10000. Deze weg sluit aan op de hoofdontsluiting van het westelijk deel van het bedrijventerrein. Vanaf dit punt wordt het bedrijventerrein Ekkersrijt ontsloten.

Binnen de ontsluitingsstructuur van Ekkersrijt nemen de bedrijven Jansen en Rendac een bijzondere positie in. Beide bedrijven worden namelijk niet ontsloten via de wegenstructuur van Ekkersrijt. Rendac ligt aan de noordzijde van het kanaal en is bereikbaar via de Kanaaldijk Noord, die in westelijke richting aansluit op de Eindhovenseweg Zuid in Best en via deze weg op de op- en afrit van de A2. Het bedrijf Jansen is niet bereikbaar vanaf Ekkersrijt, ondanks zijn ligging naast Baetsen Recycling Son, dat wel via de wegenstructuur van Ekkersrijt wordt ontsloten.

De ontsluiting van Jansen vindt uitsluitend plaats via de Kanaaldijk Zuid, die in westelijke richting aansluit op de Eindhovenseweg Zuid in Best. De betreffende weg is ook een belangrijk onderdeel van een recreatieve fietsroute en is grotendeels gesitueerd op het grondgebied van de gemeente Best. Deze gemeente laat het gebruik van deze weg voor de ontsluiting van Jansen tijdelijk toe, maar ze heeft de wens om deze ontsluiting op termijn op te heffen.

3.2.1 Langzaam verkeer

Voetgangers en fietsers dienen op het bedrijventerrein vaak gebruik te maken van dezelfde wegen als de auto. Op een aantal punten zijn fiets- en voetpaden aangelegd die niet met de auto te betreden zijn. Deze paden dienen in de meeste gevallen voor recreatief verkeer. In het westelijk deel van Ekkersrijt is het netwerk aan fietspaden relatief groot.

In het westelijk deel is een fietsroute langs het kanaal aanwezig. Deze steekt over bij de Houtense Brug, direct ten oosten van de A50. Deze brug is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer en zorgt voor een snelle verbinding vanaf het bedrijventerrein naar Son. De fietsroute langs het kanaal is onderdeel van een regionale recreatieve fietsroute. De fietspaden op Ekkersrijt verbinden Eindhoven met deze route. Op twee plekken zijn fietspaden aanwezig die voor een directe verbinding zorgen met Eindhoven.

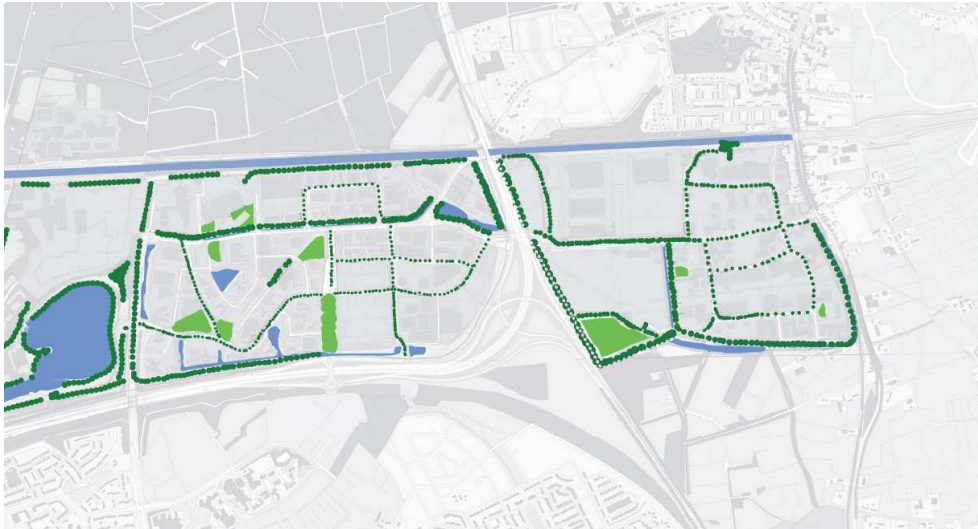
In de groenstructuur op het Sciencepark zijn tevens paden voor fietsers en voetgangers opgenomen. Deze dienen niet alleen als ontsluiting voor langzaam verkeer, maar bieden tevens mogelijkheden voor korte wandelingen.

Langs de centrale route door Ekkersrijt (Ekkersrijt 6000 en 2000) is een vrijliggend fietspad aanwezig. Voor langzaam verkeer is dit de belangrijkste ontsluitingsroute vanuit zowel Eindhoven als Son.

3.3 Groen en water

3.3.1 Groenstructuur

Ekkersrijt grenst zowel in het oosten als in het westen gedeeltelijk aan een groen gebied. In het oosten is dit het kleinschalige, agrarisch buitengebied van Son en Breugel en Eindhoven, in het westen zijn dit de Nieuwe Heide ten noorden van het Wilhelminakanaal en de recreatieplas Aquabest. Vooral aan de randen van het bedrijventerrein zijn deze landschappen zichtbaar en voor een gedeelte lopen ze door op het bedrijventerrein, onder andere ter plaatse van de visvijver in het westen van het plangebied. In het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein is een deel van het agrarisch gebied opgenomen binnen het plangebied. Het betreft een groene strook met kleine visvijver met verspreid liggende bebouwing. De strook is geen onderdeel van de groenstructuur maar vormt de overgang tussen Ekkersrijt en het buitengebied.



Structureel groen

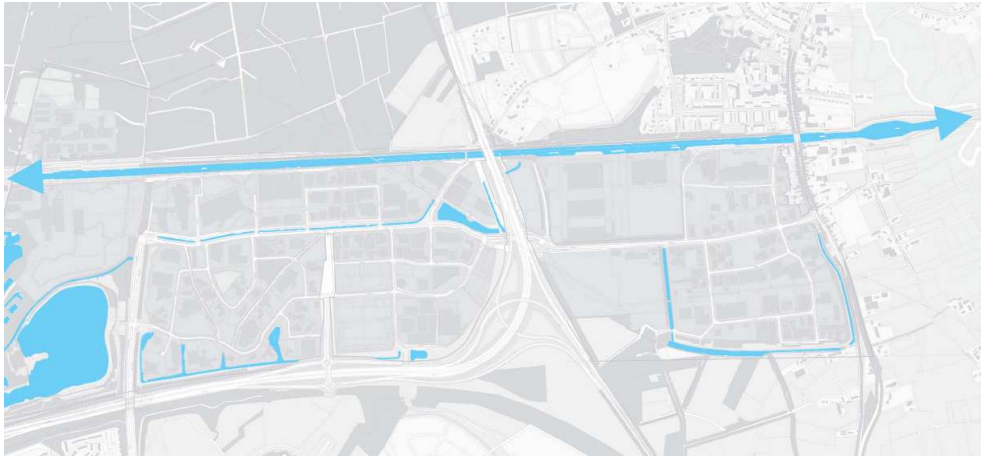
In het westen wordt de beplanting, in aansluiting op de bossen van de Nieuwe Heide, bepaald door bomen en hoog opgaand groen. Ook deze groenstroken vormen geen groenstructuur, maar zorgen wel voor een groene inkleding van de hier aanwezige bedrijfsbebouwing. In het zuidwesten van het plangebied is een grote visvijver aanwezig. Hier komen extensieve vormen van recreatie voor, waaronder vissen en wandelen. Ruimtelijk vormt dit gebied geen onderdeel van het bedrijventerrein. Qua functie sluit het meer aan op de naastgelegen recreatieplas Aquabest (gemeente Best).

Het groen binnen Ekkersrijt heeft voornamelijk een begeleidende functie voor wegen en bebouwing. Vooral de centrale route in het plangebied, Ekkersrijt 6000 en 2000, kent een breed profiel waarin met name in het westelijk deel ruimte is gereserveerd voor groen en bomen. Uitzondering hierop wordt gevormd door de groenstructuur in het Sciencepark. Hier is een groenstructuur aangelegd die zorgt voor een groene aankleding van het bedrijvenpark. Tevens biedt het ruimte voor wandelaars en fietsers. Het groen bestaat hier uit grasvelden en grasstroken met solitaire bomen en bosschages.

3.3.2 Waterstructuur

Ekkersrijt kent relatief veel open water. Ten noorden van het plangebied is de hoofdwatertgang het Wilhelminakanaal aanwezig. Deze watertgang wordt gebruikt door binnenvaartschepen en sporadisch door pleziervaart. Betonson is het enige bedrijf in het plangebied dat gebruik maakt van het kanaal.

Het kanaal maakt onderdeel uit van een ecologische hoofdstructuur en de paden en wegen langs het kanaal worden veel gebruikt door fietsers en wandelaars. De kades ter hoogte van het plangebied zijn openbaar, met uitzondering van de kade bij Betonson. De kade ten noorden van het kanaal is wel overal toegankelijk. Dit maakt doorgaand recreatief verkeer mogelijk. Doorgaand autoverkeer is niet mogelijk.



Belangrijkste oppervlaktewater

In het zuidwesten van het plangebied is een grote visvijver aanwezig. Deze watervlakte is niet zichtbaar vanuit het bedrijventerrein en de aanliggende wegen en speelt daarom geen structurerende rol binnen het bedrijventerrein. Dit gebied heeft met name een relatie met het naastgelegen recreatiegebied Aquabest.

Ten zuiden van het bedrijventerrein zijn ook waterlopen aanwezig. In het oostelijk deel heeft deze weinig waarde, maar in het westelijk deel dient de watergang als ruimte waaraan verschillende bedrijven zich presenteren. Tot slot is langs de Ekkersrijt 6000 een brede waterloop aanwezig, de Ekkersrijt, die de weg begeleidt en tevens zorgt voor een formele uitstraling van de centrale weg. Deze waterloop loopt door in zuidwestelijk en noordoostelijk richting en is onderdeel van een groter systeem aan waterlopen. De watergang is, net als het Wilhelminakanaal, op provinciaal niveau aangewezen als zoekgebied voor een ecologische verbindingzone.

De Groote Beek loopt vanuit Eindhoven tussen de Meubelboulevard en het knooppunt Ekkersrijt in noordelijke richting, om vervolgens ter hoogte van de Ekkersrijt 6000 samen te komen met de Ekkersrijt. In de zuidwesthoek van Ekkersrijt-Oost is de Herpenbeek gelegen, die vanuit het Eindhovens grondgebied, via het bedrijventerrein en onder de A50 door, naar de Groote Beek loopt.

Nadat de waterlopen tot één waterloop zijn samengekomen, loopt de Groote Beek onder de A50 en het Wilhelminakanaal door in noordelijk richting verder naar Son. Het beheer van de waterlopen op Ekkersrijt wordt mogelijk door het Industrieschap overgedragen aan Waterschap De Dommel.

4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het Masterplan is het bedrijventerrein opgedeeld in een aantal deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn uitgangspunten opgesteld. In voorliggend bestemmingsplan is in hoofdlijnen aangesloten bij de indeling zoals die is gehanteerd in het Masterplan. Elk deelgebied bestaat uit een aantal clusters bedrijven die van elkaar worden gescheiden door de wegen. In dit hoofdstuk worden de deelgebieden afzonderlijk beschreven en wordt een vergelijking gemaakt tussen het gestelde in het Masterplan en hetgeen uiteindelijk geregeld is in het bestemmingsplan. Het gebied ten noorden van de visvijver is niet opgenomen in het Masterplan. Dit deelgebied (deelgebied 2b) wordt als onderdeel van deelgebied 2 beschreven.

4.1 Algemene uitgangspunten

Voor het hele plangebied zijn enkele algemene uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn van toepassing op alle deelgebieden en worden in het vervolg dan ook niet afzonderlijk beschouwd. Een gedeelte van de uitgangspunten is rechtstreeks afgeleid van het provinciale beleid zoals opgenomen in de Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen 'Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' en/of de Verordening Ruimte. Aangezien op Ekkersrijt sprake is van een bestaande situatie kan niet worden voldaan aan alle eisen die door de provincie worden gesteld aan (nieuwe) bedrijventerreinen. Hierbij speelt mee dat Ekkersrijt niet geheel als regionaal bedrijventerrein kan worden aangemerkt, maar dat het oostelijk deel van het bedrijventerrein een lokaal en relatief kleinschalig karakter heeft. Hierna wordt ingegaan op de eisen vanuit het provinciaal beleid en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan zijn vertaald.

4.1.1 Relatie met provinciaal beleid

De volgende uitgangspunten hebben een relatie met het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de beleidsbrief respectievelijk de Verordening Ruimte:

- Het provinciaal beleid gaat uit van een **minimale perceelsgrootte** van 1.000 m². Deze eis is voor ruim 80% van het bedrijventerrein overgenomen in het bestemmingsplan. Alleen aan de oostzijde van Ekkersrijt is, vanwege het bestaande kleinschalige karakter, bedrijvigheid op kleinere percelen toegestaan. Dit deel van het bedrijventerrein moet als uitplaatsingsgebied kunnen fungeren voor bedrijven uit de kern. Hiervoor moet in de regels ruimte worden geboden. Tevens bevinden zich in dit gebied al veel 'kleine' bedrijven, waardoor deze specifieke regeling meer recht doet aan de bestaande situatie.
- Het **minimale bebouwingspercentage** (50%), zoals genoemd in de Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen 'Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' wordt gerespecteerd, met uitzondering van de locatie Science Park. Hier is een minimaal bebouwingspercentage aangehouden van 20%.

Hiervoor is gekozen om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, groen en open karakter, te kunnen waarborgen. Er is in de regels een algemene bouwregel opgenomen, waardoor in die gevallen waar in de huidige situatie reeds een lager bebouwingspercentage aanwezig is, dit lagere percentage maatgevend is. Hierdoor wordt voorkomen dat nieuwe bouwaanvragen moeten worden geweigerd omdat in de bestaande situatie al niet kan worden voldaan aan de bepaling met betrekking tot het minimum bebouwingspercentage.

- Het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de beleidsbrief en in de Verordening Ruimte, gaat er vanuit dat op bedrijventerreinen in stedelijke regio's geen bedrijven in **milieucategorie 1 en 2** worden toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 niet toegestaan op het bedrijventerrein. Voor bedrijven in milieucategorie 2 wordt wel beperkt ruimte geboden. Grote bedrijven in milieucategorie 2, zoals een groothandel, zijn niet wenselijk in een centrumomgeving of in een woongebied. Om toch ruimte te bieden aan deze bedrijven is ervoor gekozen deze toe te staan in het oostelijk deel van Ekkersrijt. Op dit gedeelte van het bedrijventerrein zijn in de huidige situatie reeds veel categorie 2 bedrijven gevestigd. Ook daar waar dit vanuit milieuoogpunt wenselijk is worden bedrijven in milieucategorie 2 specifiek toegestaan. Op grote delen van het bedrijventerrein (circa 70%) wordt bedrijvigheid in milieucategorie 2 niet toegestaan.
- **Minimale bouwhoogtes**, zoals opgenomen in de beleidsbrief, zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan, aangezien deze voor een bestaand bedrijventerrein tot een onwerkbare en lastig handhaafbare situatie leiden.
- Conform provinciaal beleid is de vestiging van **zelfstandige kantoren** uitgesloten.
- Conform provinciaal beleid is **zelfstandige detailhandel**, met uitzondering van de locatie meubelboulevard, niet toegestaan. Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte, aan de bedrijvigheid gerelateerde detailhandel, zijn wel toegestaan.
- In afwijking van het provinciaal beleid worden op Ekkersrijt-Oost **bedrijfswoningen** toegestaan. Ekkersrijt-Oost (het voormalige industrieterrein Heuvel) vervult een belangrijke rol voor de opvang van lokale bedrijven die worden uitgeplaatst uit de kern. In veel gevallen is het bij dergelijke bedrijven gewenst om een bedrijfswoning te kunnen realiseren. De gemeente is zich bewust van de nadelen van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein, maar ziet geen mogelijkheid om de bestaande rechten van de eigenaren van de bedrijfspercelen aan te tasten. In de geldende bestemmingsplannen zijn bedrijfswoningen namelijk toegestaan. Het aantasten van bestaande rechten kan mogelijk leiden tot (ongewenste) planschadeclaims. Bovendien heeft voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsdoelstelling, waarbij de geldende bestemmingsplan als uitgangspunt dienen voor het nieuwe plan. Het provinciaal beleid is met name van belang bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kan niet één op één van toepassing worden verklaard op bestaande bedrijventerreinen, waar sprake is van afwijkende situaties en vigerende rechten.

4.1.2 Overige uitgangspunten

Naast de uitgangspunten die een directe relatie hebben met het provinciaal beleid, gelden voor voorliggend bestemmingsplan de volgende algemene uitgangspunten:

- Er wordt gebruik gemaakt van **drie bestemmingen**; 'Bedrijventerrein - 1', 'Bedrijventerrein - 2' en 'Bedrijventerrein - 3'. 'Bedrijventerrein - 1' wordt toegepast voor het deel van Ekkersrijt dat is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het ongezzoneerde deel van Ekkersrijt is voorzien van de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 2' en 'Bedrijventerrein - 3'.
- Conform de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) is het bedrijventerrein **gezoneerd**. De maximaal toelaatbare milieucategorie is op de verbeelding aangegeven met een aanduiding. Op Ekkersrijt zijn bedrijven tot categorie 4.2 toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor het bestaande bedrijf Rendac. Gezien de grote afstand tot hindergevoelige functies (woningen) en de bestaande bedrijfsactiviteiten is hier bedrijvigheid in maximaal categorie 5.2 toegestaan.
- **Bestaande bedrijven** die niet passen binnen de opgestelde milieuzonering zijn specifiek aangeduid, evenals aanwezige bedrijven die niet voorkomen op de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Nieuwvestiging van **risicovolle inrichtingen** is niet direct toegestaan. Bestaande risicovolle inrichtingen zijn voorzien van een aanduiding.
- **Kleinschalige groenvoorzieningen** zijn veelal opgenomen in de verkeersbestemming met uitzondering van die plekken die bepalend zijn voor de beeldkwaliteit en uitstraling van Ekkersrijt.
- **Ecologisch waardevolle gebieden** zijn specifiek aangeduid of voorzien van een passende bestemming ('Bos').
- Voor de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de **systematiek van de komplannen**.

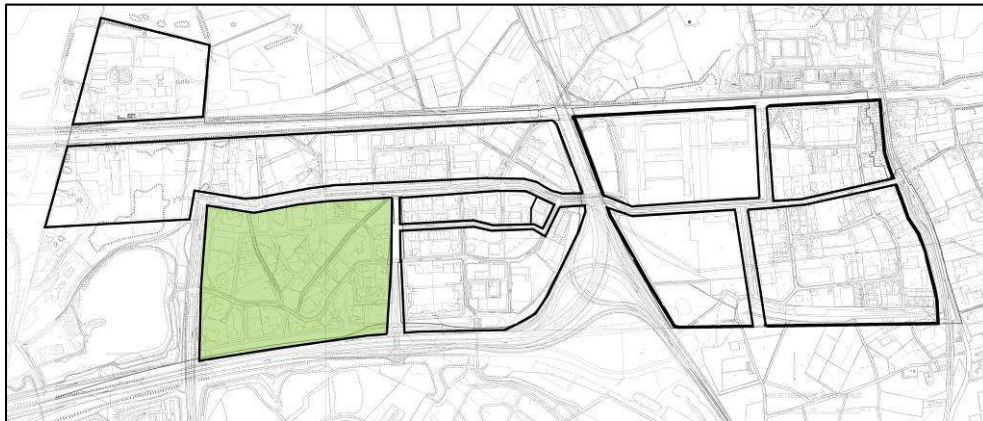
4.2 Deelgebied 1 – Sciencepark

4.2.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Dit deelgebied is ruim opgezet waarbij de ontsluitingswegen worden begeleid door brede groenstroken en water. In deze parkachtige omgeving zijn kantoren en bedrijven gevestigd met een relatieve hoge beeldkwaliteit. Deze huidige kwaliteiten van het gebied dienen in de toekomst versterkt te worden. Uitgangspunt hierbij is dat nieuw te vestigen bedrijven actief zijn in de branches 'high-technologie' en 'science'. De koppeling en doorschakeling van onderwijsinstellingen en ondernemingen is een belangrijke factor in de versterking van het karakter van dit deel van Ekkersrijt.

Voor de stijgende parkeerdruk in het gebied dienen oplossingen te worden gezocht. Door meer centrale parkeervoorzieningen te realiseren kan op termijn het parkeren langs de straten verboden worden.

In dit deelgebied zijn twee ontwikkelingen voorzien die worden meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. In de volgende paragrafen wordt hier kort ingegaan.



Deelgebied 1: Sciencepark

4.2.2 Deelgebied 1 in het bestemmingsplan

Deelgebied 1 is opgedeeld in een aantal bebouwingsclusters die van elkaar gescheiden worden door wegen en groenstroken. Het grote aandeel groen en water is belangrijk voor de uitstraling van het deelgebied. De groenstroken en watergangen zijn daarom specifiek bestemd. De watergang ten noorden van de Ekkersrijt 6000 en de groene oevers rond deze watergang, die samen met de weg de scheiding vormen tussen deelgebied 1 en deelgebied 2a, zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie'. Ter bescherming van de ecologische waarden van het gebied is een omgevingsvergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden opgenomen.

De gronden hebben de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' gekregen. Binnen deze bestemming is het mogelijk naast bedrijven onzelfstandige kantoren te vestigen. Ontwikkelings- en researchbedrijven zijn hier beoogd. De hoogwaardige uitstraling van het gebied kan hierdoor beter worden vormgegeven.

Voor elk cluster is uitbreiding van de huidige bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Om het open karakter en de hoogwaardige uitstraling van het gebied te behouden is voor vrijwel alle percelen een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 50%. Om te kunnen sturen op intensief ruimtegebruik is ook een minimaal bebouwingspercentage opgenomen (20%). Deze ligt lager dan in de provinciale beleidsbrief is aangehouden. Gezien het karakter van dit gebied wordt dit wenselijk geacht om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden. Voor de bouwhoogte is een gebiedsgerichte afweging gemaakt. Er is in de meeste gevallen een maximale bouwhoogte van 20 of 25 meter toegestaan. Voor de bedrijfsperven die direct zichtbaar zijn vanaf de A58 (de meest zuidelijke percelen) is een bouwhoogte van 25 meter toegestaan. Onder andere voor de locatie van Strukton is van de 'standaard' bouwhoogte afgeweken; de maximaal toelaatbare bouwhoogte bedraagt hier 30 meter.

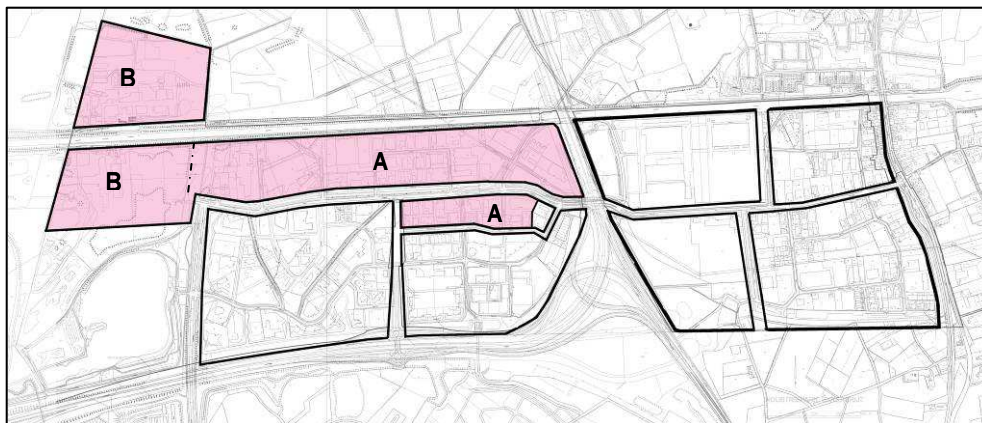
Om de parkeerdruk in de toekomst te verminderen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een centrale parkeerplaats ten noorden van de Ekkersrijt 5000.

Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de parkeervoorzieningen moeten worden ingepast in een groene omgeving. De wijzigingsbevoegdheid maakt het ook mogelijk om de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 3', waardoor dit onbebouwde perceel kan worden ingevuld met bebouwing. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid zijn onder meer de maximaal toegestane milieucategorie en de maximale bouwhoogte opgenomen.

4.3 Deelgebied 2 – Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal

4.3.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Deelgebied 2 wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Hierbij is onderscheid te maken tussen het gedeelte van het deelgebied dat aan het kanaal ligt, en het gedeelte in het westen, waar de bedrijven Rendac, Jansen en Baetsen Recycling Son zijn gevestigd. Voor beide delen zijn aparte uitgangspunten opgesteld.



Deelgebied 2: westelijke zone langs het Wilhelminakanaal

Deelgebied 2a: westelijke zone langs het Wilhelminakanaal ('regulier')

Momenteel worden de ligging aan het kanaal en de ligging nabij de nieuwe afslag van de A58 niet optimaal benut. Voor het gebied langs het Wilhelminakanaal wordt vooral gestreefd naar de vestiging van vestiging van transport- en distributiebedrijven. Hierdoor zal de gunstige ligging van het gebied meer uitgebuit worden.

Waar mogelijk zal ook meer gebruik worden gemaakt van vervoer over water. De vestiging van een ROC (Regionaal Overslag Centrum) is goed mogelijk langs het kanaal. De uitstraling van het gebied zal ook in de toekomst sober en doelmatig blijven en zal vooral gericht zijn op de gevestigde bedrijven.

Deelgebied 2b: westelijke zone langs het Wilhelminakanaal (Rendac, Jansen en Baetsen Recycling Son)

Dit gebied is niet meegenomen in het Masterplan. De aanwezige bedrijven wijken qua maat en schaal nadrukkelijk af van de overige bedrijven op Ekkersrijt. De bebouwing bevindt zich verspreid over het terrein en buitenopslag komt veelvuldig voor.

De terreinen liggen echter grotendeels verscholen achter opgaande beplanting, waardoor de ruimtelijke relatie met de omgeving beperkt is. Voor dit deelgebied is geen specifiek beleid geformuleerd.

4.3.2 Deelgebied 2 in het bestemmingsplan

Deelgebied 2a in het bestemmingsplan

In dit gedeelte van deelgebied 2 is de vestiging van bedrijven tot en met categorie 4.2 mogelijk gemaakt. In de zone ten noorden van de Ekkersrijt 6000 komt de nadruk te liggen op bedrijven in de transportsector. Vestiging van transportbedrijven is specifiek mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - transportbedrijven'. Elders op het bedrijventerrein zijn transportbedrijven niet toegestaan. Ze zijn dan ook niet opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ook in dit gebied is de bebouwing opgenomen in een cluster waarin uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk is. Voor dit gedeelte van het bedrijventerrein is een maximaal bebouwingspercentage van 80% opgenomen en de maximaal toelaatbare bouwhoogte bedraagt grotendeels 25 meter. De regeling is afgestemd op de bestaande situatie. De percelen zijn over het algemeen meer bebouwd dan in deelgebied 1 het geval is, waardoor een ruimer bebouwingspercentage mogelijk is. Bovendien sluit dit aan bij het streven tot intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

Een uitzondering op deze regeling geldt voor het gebied dat wordt omringd door de Ekkersrijt 7200 t/m 7500. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Dit onderscheid is gemaakt vanwege de schaal van de bedrijven, die kleiner is dan in het overige deel van het deelgebied.

Langs het Wilhelminakanaal is in het Masterplan een laad- en loszone aangegeven. Aangezien realisering ervan binnen de planperiode financieel niet haalbaar is en er verder onderzoek naar de haalbaarheid en noodzaak van de laad- en loszone moet worden verricht, is de zone niet specifiek bestemd in het bestemmingsplan.

Deelgebied 2b in het bestemmingsplan

Deze gronden zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein-1'. Binnen deze bestemming is de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan, aangezien dit gedeelte van het bedrijventerrein gezoneerd is in het kader van de Wet geluidshinder. De aanwezige bedrijven zijn specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein - destructiebedrijf' (Rendac), 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf' (Jansen en Baetsen Recycling Son) en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonwarenfabriek' (Jansen). Deze bedrijfsactiviteiten komen namelijk niet voor op de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten, aangezien dergelijke bedrijvigheid niet overal op het bedrijventerrein gewenst is.

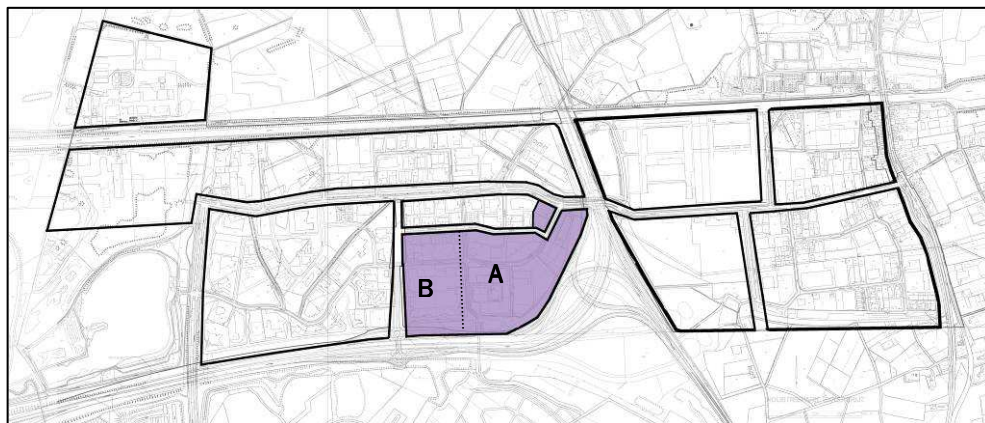
Bij de bedrijven zijn ontwikkelingen gaande, die deels gefaciliteerd worden door middel van voorliggend bestemmingsplan.

Allereerst is er de behoefte van de bedrijven A. Jansen en Baetsen Recycling Son om in zuidelijke richting uit te kunnen breiden. Beide bedrijven hebben deze gronden al in eigendom, maar het geldende bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als bedrijventerrein. Hoewel de gronden een natuurbestemming kennen, waren de betreffende gronden door de voormalige steenfabriek ooit al in gebruik genomen als leemgeving. De gronden kennen geen actuele natuurwaarden, zodat de geldende bestemming niet langer passend is. In voorliggend bestemmingsplan hebben de betreffende gronden daarom de bestemming 'Bedrijventerrein-1' gekregen.

Tevens is er de wens om de locatie van A. Jansen te ontsluiten via Ekkersrijt. Vanwege het tussenliggende bedrijfsperceel van Baetsen Recycling Son is de enige mogelijkheid daarvoor de Kanaaldijk Zuid. Om deze ontsluiting te kunnen realiseren, dient eerst een degelijk plan te worden ontwikkeld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontsluiting te realiseren, nadat een gedragen plan is ontwikkeld.

De gronden ten zuiden van deze bedrijven zijn voorzien van de bestemmingen 'Bos' en 'Recreatie'. De ecologische verbindingszone en de delen die behoren tot de EHS zijn als zodanig aangemerkt en voorzien van de bestemming 'Bos' of de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. De aanwezige ecologische en natuurwaarden worden hiermee voldoende beschermd.

4.4 Deelgebied 3 – Meubelboulevard



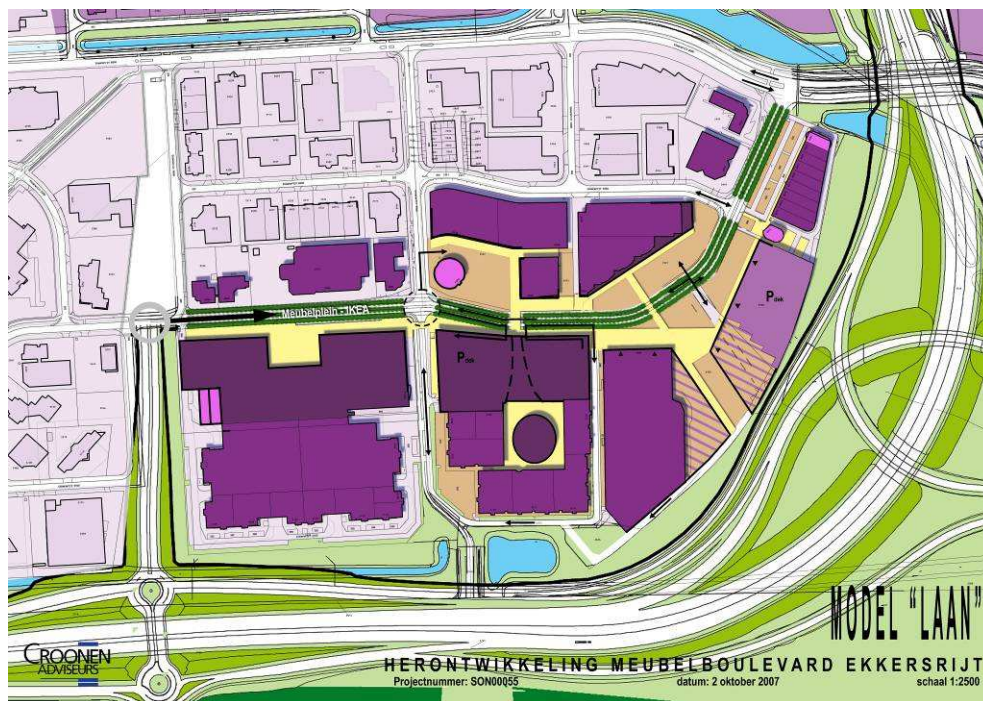
Deelgebied 3: Meubelboulevard

4.4.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Deelgebied 3a: Meubelboulevard

In het Masterplan is aangegeven dat Meubelboulevard Ekkersrijt de potentie heeft om uit te groeien tot het home & livingcentrum van Brabant. De geplande herontwikkeling van het meubelplein kan daarbij als een magneet werken. Bij de groei naar een bovenregionale meubelboulevard dient aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van zowel het aanbod, de ruimtelijke omgeving als het verblijfsklimaat op de boulevard.

Door middel van distributieplanologisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt welke invulling het label 'home & living' moet krijgen om de kwaliteit van het aanbod te behouden en te vergroten. Naar aanleiding hiervan is door de gemeente Son en Breugel en het Industrieschap Ekkersrijt gekozen voor een verdere ontwikkeling op het gebied van woninginrichting en doe-het-zelf, uitgebreid met de branche electro. Daarnaast is het gewenst om het aanbod te versterken met ondersteunende horeca. Het verrichte onderzoek is mede richtinggevend geweest voor het herontwikkelingsplan van het Meubelplein, en is gehanteerd bij de ruimtelijke onderbouwing van de gevoerde vrijstellingsprocedure. De provincie heeft in 2009 ingestemd met deze onderbouwing. Aangezien sprake is van een planologisch bestaande situatie, is de vrijstelling meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Ten behoeve van de uitbreiding van de Ikea en de naastgelegen parkeergarage is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Ook in dit geval is sprake van een planologisch bestaande situatie, die is overgenomen in het bestemmingsplan 'Ekkersrijt'.



De Meubelboulevard heeft zich de afgelopen decennia ad hoc en fasegewijs ontwikkeld. Hierdoor is een gefragmenteerd winkelgebied ontstaan zonder eenduidige uitstraling en met een individueel ingericht verblijfsgebied. Dit gekoppeld aan de langzame veroudering van de Meubelboulevard en de ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, vraagt om nieuwe impulsen in het gebied om de aantrekkingskracht van Ekkersrijt te kunnen handhaven en verder te versterken. Dit betekent herontwikkeling van de bestaande winkelpanden en een mogelijk uitbreiding in westelijke richting. Dit laatste is aan de orde nadat herontwikkelingsplannen in gang zijn gezet en indien op de bestaande locaties de vraag uit de markt onvoldoende gefaciliteerd kan worden.

Als uitvloeisel van het Masterplan is een ruimtelijke visie ontwikkeld, teneinde meer samenhang en een hogere ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Daarbij wordt de Meubelboulevard gezien als kralenketting, waarvan elke 'kraal' meerwaarde heeft voor het totaal. De kracht van het totaal wordt bepaald door de kwaliteit van de zwakste schakel. Als toekomstvisie is gekozen voor het 'Model Laan' (zie afbeelding), die leidend is voor het herinrichtingsplan van de openbare ruimte van de Meubelboulevard. In 2011 zal dit plan zijn uitgevoerd.

Deelgebied 3b: gebied ten westen van de huidige meubelboulevard

Dit gedeelte van deelgebied 3 kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bedrijven. Tevens maakt dit gebied, sinds de opening van de nieuwe ontsluiting vanaf de A58 in 2009, onderdeel uit van de nieuwe entree van Ekkersrijt. Waar het gebied in het recente verleden nog de achterkant van de Meubelboulevard vormde, vormt het nu de entree van dit winkelgebied. Vandaar dat dit deelgebied in de toekomst kan dienen als uitbreiding van de Meubelboulevard, zoals hiervoor is beschreven onder deelgebied 3a. Vanwege de centrale ligging en goede ontsluiting van het gebied, is dit deel van Ekkersrijt ook geschikt voor de vestiging van een centraal facilitycentrum, waarin allerlei ondersteunende voorzieningen voor de bedrijven kunnen worden ondergebracht.

4.4.2 Deelgebied 3 in het bestemmingsplan

Deelgebied 3a in het bestemmingsplan

De gronden zijn bestemd als 'Detailhandel - Perifeer'. Het aanwezige fastfood-restaurant is aangeduid als 'horeca'. Op de verbeelding is per bouwvlak de maximale bouwhoogte opgenomen. De bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd en zijn zo gekozen dat voldoende uitbreidingsruimte over blijft. Door het opnemen van bouwvlakken kan meer gestuurd worden op de uitbreidingsrichting van de afzonderlijke bedrijven. Hierdoor kunnen de doelen uit het Masterplan beter worden gerealiseerd.

De ontsluiting van de Meubelboulevard is concreet vastgelegd. Voor de ontsluiting van de Meubelboulevard is een visie opgesteld, dat geresulteerd heeft in het model 'Laan'. Het ruimtelijke voorstel 'Laan' is gebaseerd op het handhaven van het doorgaande karakter van de hoofdontsluiting Ekkersrijt Industriepark 4000. Binnen de bestaande maatvoering en breedtemaat van het wegprofiel wordt de inrichting en vormgeving van de weg aangepast.

Het model 'Laan' heeft als doel:

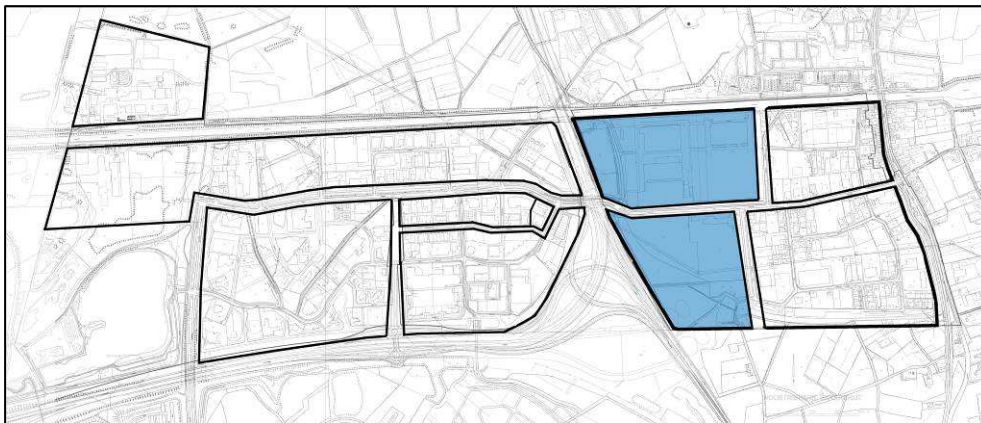
- de oversteekbaarheid en veiligheid van de langzaam verkeersdeelnemers te verbeteren;
- de verblijfskwaliteit te verbeteren;
- de verkeersbewegingen herin te richten en te verbeteren en de overzichtelijkheid te verbeteren;
- het herinrichten van de parkeervelden middels herbestrating en aanleg voetgangers-'lopers' tussen de noordelijke en zuidelijke meubelboulevard.

Deelgebied 3b in het bestemmingsplan

De visie van de gemeente Son en Breugel is om de meubelboulevard uit te breiden in westelijke richting. In deze ontwikkeling wordt in het Masterplan voorzien. Vanwege de nieuwe ruimtelijke context van dit deelgebied in combinatie met de grote ambities ten aanzien van de Meubelboulevard is uitbreiding van de meubelboulevard in westelijke richting binnen de komende tien jaar zeer goed denkbaar. Omdat eerst een uitbreiding en herstructurering op de bestaande meubelboulevard zal plaatsvinden, is aan de gronden van deelgebied 3b nog geen directe bestemming voor perifere detailhandel toegekend. De gronden ten westen van de huidige meubelboulevard zijn wel voorzien van een wijzigingsbevoegdheid die de uitbreiding van de meubelboulevard mogelijk maakt. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn strikte voorwaarden gekoppeld, onder andere in de vorm van een distributieplanologisch onderzoek. De toevoeging van horeca ten dienste van de meubelboulevard wordt toegestaan. De ideeën uit het Masterplan zijn derhalve niet rechtstreeks vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Het betreft geen ontwikkelingsplan. Dit deelgebied heeft echter wel de meeste potentie voor functieveranderingen. Nieuwe initiatieven zullen individueel worden beoordeeld en waar gewenst zal medewerking worden verleend in de vorm van een bestemmingsplanherziening of een wijziging van het bestemmingsplan. In het kader van dat plan dient de ondernemer wel door middel van een DPO aan te tonen dat de voorgenomen vestiging geen duurzame ontwrichting van de gevestigde detailhandel tot gevolg zal hebben.

De gronden in dit deelgebied zijn bestemd conform de opgestelde milieuzonering. Bedrijven tot en met categorie 4.2 zijn hier toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80% en de maximale bouwhoogte varieert van 15 tot 20 meter, afhankelijk van de bestaande bebouwing.

4.5 Deelgebied 4 – Oostelijke zone langs de A50



Deelgebied 4: Oostelijk deel langs de A50

4.5.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Deelgebied 4 ligt ten oosten van de A50 en wordt extensief gebruikt. Een groot gedeelte van het deelgebied is in gebruik als opslagterrein.

In de toekomst dient de uitstraling van dit deelgebied naar de A50 en het toekomstige traject van de A50/A58 naar de N279 te verbeteren.

Dit deelgebied zal ook ruimte moeten bieden aan bedrijven met een perceelsgrootte van circa 10.000 m². Handhaving van Betonson is gewenst, dit bedrijf maakt als enige gebruik van het Wilhelminakanaal. Aan de westzijde van dit bedrijf is nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk die de uitstraling van het bedrijventerrein richting de A50 kan opwaarderen. Om de kwaliteit in het meest oostelijk deel van Ekkersrijt te verhogen zal dit deelgebied als overstapgebied gaan gelden voor bedrijven die dit gebied 'ontgroeien'. Op deze manier kan de gewenste kwaliteitsverbetering in het meest oostelijk deel van Ekkersrijt een nieuwe impuls krijgen en kan het oorspronkelijke, kleinschalige karakter worden hersteld. Deze ontwikkeling kan overigens alleen plaatsvinden als Betonson haar huidige locatie heeft verlaten. Daarvoor is nu nog geen aanwijzing. Een belangrijke ambitie voor dit deelgebied is het verkrijgen van de gewenste beeldkwaliteit als noordelijke entree van de stadsregio Eindhoven.

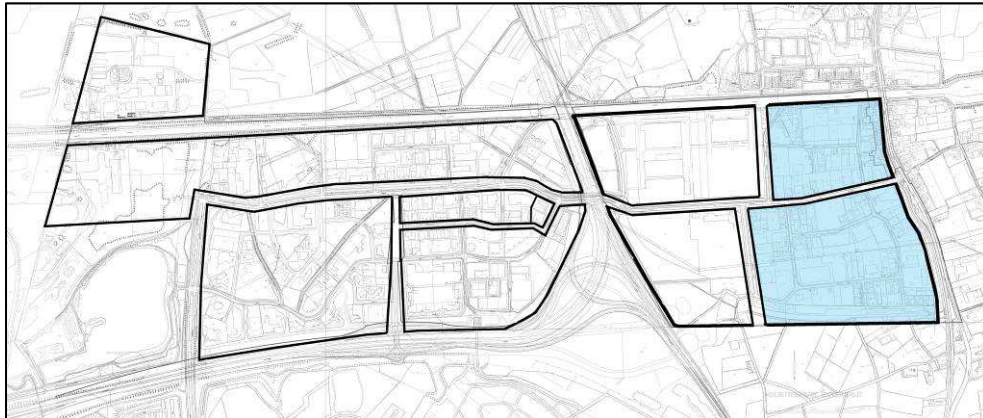
4.5.2 Deelgebied 4 in het bestemmingsplan

In overeenstemming met het Masterplan is de ontwikkeling van de gronden langs de A50 en het toekomstig tracé van de verbinding tussen de A50/A58 en de N279 in het bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt. Hierin wordt niet alleen de bouw van bedrijven mogelijk gemaakt, maar ook de aanleg van wegen en groen. Hierdoor is het mogelijk het gebied in de toekomst flexibel in te delen. Voorop staat dat de toekomstige bedrijven zich naar de omliggende (snel)wegen oriënteren. Hiermee krijgt de entree van het bedrijventerrein meer uitstraling dan momenteel het geval is.

In het gebied zijn bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2 toegestaan, met uitzondering van de noordelijke strook waar uitsluitend bedrijven in milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. De aanwezige betonwarenfabriek (Betonson) en de aanwezige betonmortelcentrale (Jansen) zijn specifiek aangeduid. Ook het bestaande transportbedrijf (De Rooij) is van een aanduiding voorzien. De bestemmingsvlakken mogen voor 80% worden bebouwd en de maximale bouwhoogte mag 15 meter bedragen. Voor de bestaande menggebouwen op het terrein van Betonson is een grotere hoogte (35 meter) opgenomen.

In dit deelgebied moet wel rekening worden gehouden met de aanwezige hoogspanningsleiding en de aanwezige brandstofleiding. De relevante leidingen zijn op de verbeelding aangegeven. In de dubbelbestemming 'Leiding' zijn een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

4.6 Deelgebied 5 – Oostelijke deel nabij de N265



Deelgebied 5: Meest oostelijk deel van Ekkersrijt

4.6.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Dit deel van het bedrijventerrein fungeert van oudsher als lokaal bedrijventerrein voor Son. Hier zijn onder andere bedrijven gevestigd die uit de kern geplaatst werden omdat ze te veel overlast veroorzaakten binnen de kern. Hierdoor is de diversiteit (zowel qua grootte als qua type bedrijven) in dit gebied erg groot. In de toekomst zullen op dit deel van het bedrijventerrein voornamelijk bedrijven met een perceelsgrootte van 1.000 – 10.000 m² gerealiseerd worden.

Momenteel heeft het bedrijventerrein geen uitstraling naar de omgeving (Eindhoven-seweg en toekomstig verbinding van de A50/A58 en de N279). Op dit moment manifesteren de bedrijven zich met de achterkanten naar de Eindhovenseweg. Om dit te verbeteren wordt de vestiging van bedrijven in de strook ten oosten en zuiden van het huidige bedrijventerrein voorgesteld. De lintbebouwing tussen het Wilhelminakanaal en de 2000-weg blijft gehandhaafd.

4.6.2 Deelgebied 5 in het bestemmingsplan

De huidige bedrijven in het deelgebied worden positief bestemd met kleine uitbreidingsmogelijkheden. Indien de verbindingsweg tussen de A50/A58 en de N279 wordt gerealiseerd, dient de uitstraling van deelgebied 5 in zuidelijke richting te worden opgewaardeerd. Er zijn op dit moment nog geen concrete initiatieven om dit mogelijk te maken. Derhalve zijn de gronden bestemd conform de vigerende situatie.

Aan de achterzijde van de woningen aan de Kanaalstraat zijn, in verband met de milieuzonering, uitsluitend bedrijven van categorie 2 toegestaan. Aan de randen van het deelgebied zijn bedrijven van milieucategorie 3.1 of 3.2 mogelijk en in het westelijk deel zijn bedrijven in milieucategorie 4.1 of 4.2 toegestaan.

De woningen aan de Kanaalstraat zijn voorzien van een woonbestemming. Hierbij is aangesloten op de bestemmingsplansystematiek zoals deze is gebruikt bij de plannen. Het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen is positief bestemd.

5 (Milieu)planologische aspecten

In voorliggend bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingen meegenomen. Voor twee van deze ontwikkelingen is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen waardoor deze kunnen deze worden gezien als bestaande situatie, te weten Prodrive en de ontwikkeling op het meubelplein. De ontwikkeling van Strukton was reeds mogelijk in het vigerende bestemmingsplan en kan derhalve niet worden aangemerkt als planologische verandering. De uitbreiding van de IKEA en de naastgelegen parkeergarage zijn mogelijk gemaakt via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA' vastgesteld, zodat ook deze ontwikkeling als bestaande situatie kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zal derhalve niet concreet aandacht worden besteed aan de (milieu)planologische aspecten voor deze ontwikkelingen.

5.1 Bedrijven in relatie met milieuzonering

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voor het bedrijventerrein Ekkersrijt in een zonering conform de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Hierbij is op perceelsniveau bepaald welke categorieën bedrijven zijn toegestaan. Daarnaast zijn delen van het bedrijventerrein gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder en daarmee voorzien van een 50 dB(A)-contour. Deze (dubbele) zonering is in voorliggend bestemmingsplan vertaald door middel van verschillende bestemmingen en aanduidingen:

- De zonering op basis van de **Wet geluidhinder** is vertaald in de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1', 'Bedrijventerrein - 2' en 'Bedrijventerrein - 3'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-1' zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. Binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein-2' en 'Bedrijventerrein - 3' zijn dergelijke inrichtingen uitgesloten.
- De zonering in milieucategorieën op basis van de **VNG-brochure**, die zowel voor de bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' als de bedrijven binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 2' en 'Bedrijventerrein - 3' geldt, is geregeld door middel van aanduidingen. Hierbij is per bedrijfsperceel aangegeven welke milieucategorie maximaal is toegestaan.

In paragraaf 5.1.1 wordt ingegaan op de milieuzonering conform de VNG-brochure. Paragraaf 5.1.2 betreft de zonering in het kader van de Wet geluidhinder.

5.1.1 Milieuzonering conform VNG-brochure

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering.

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Son en Breugel de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009)

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor dergelijke gebieden is in de VNG-brochure een specifieke bedrijvenlijst opgenomen.

Milieuzonering Ekkersrijt

Voor het bedrijventerrein Ekkersrijt is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. De milieuzonering richt zich uitsluitend op de het bedrijventerrein Ekkersrijt en de bedrijven Rendac, Baetsen Recycling Son en Jansen. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in het plangebied en de omgeving ervan zijn indicatieve afstanden (zoals opgenomen in voorgaande tabel) uitgezet. Hierbij is voor de volgende gebieden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk':

- het gebied ten noorden van het kanaal, oostelijk van de A50;
- het gebied aan weerszijden van de Kanaalstraat, noordelijk gedeelte;
- het gebied ten zuiden van de A58, tussen de A2 en de A50;
- het gebied tussen de A50 en de Eindhovenseweg.

Het gebied ten oosten van de Eindhovenseweg is als gemengd gebied aangemerkt. Op het bedrijventerrein zelf bevindt zich een aantal bedrijfswoningen. Voor deze woningen kan worden uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen. Bedrijfswoningen hebben daarom geen invloed op de milieuzonering, zeker niet als ze op een geluidgezoneerd bedrijventerrein zijn gesitueerd. In dat geval worden bedrijven voor het aspect geluid namelijk niet getoetst op de gevels van nabijgelegen bedrijfswoningen (de bedrijfswoningen zijn voor wat betreft industrielawaai 'vogelvrij').

Vanuit de aanwezige gevoelige functies (woningen) zijn indicatieve cirkels uitgezet. Op basis van het gemeentelijk beleid is bepaald dat in het plangebied bedrijvigheid van categorie 4.2 en hoger niet wordt toegestaan, met uitzondering van het terrein van Rendac, waar in de huidige situatie reeds een bedrijf in milieucategorie 5.2 is gevestigd. Gezien de grote afstand tot woningen en de geïsoleerde ligging van dit bedrijfsperceel is er geen bezwaar om deze relatief hoge milieucategorie op dit terrein te handhaven. Op het overige deel van het bedrijventerrein komt bedrijvigheid met een hogere milieucategorie dan 4.2 in de huidige situatie niet voor.

De theoretische zonering, in de vorm van indicatieve cirkels, is vertaald in een concrete zonering op perceelsniveau. De bestaande kadastrale grenzen vormen hierbij de grens tussen de verschillende zones met bedrijvigheid. Indien dit door de grootte van sommige percelen niet mogelijk is, is in die gevallen gekozen voor een logisch te verklaren lijn op het perceel. Uitgangspunt hierbij is dat voor één gebouw slechts één maximale milieucategorie geldt. De zonering is hier door middel van aanduidingen met maximale milieucategorieën opgenomen.

Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 worden, conform het provinciaal beleid, in principe niet toegestaan op een bedrijventerrein in het stedelijk concentratiegebied. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun beperkte milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op relatief zware bedrijventerreinen zoals Ekkersrijt. Voor het oostelijk deel van Ekkersrijt (ten oosten van de lijn Ekkersrijt 3300-1500) is vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 2 juist wel goed voorstelbaar, aangezien dit gedeelte van het terrein van oudsher dienst doet als uitplaatsingslocatie voor bedrijven die in een woonkern te veel hinder veroorzaken of niet meer kunnen uitbreiden. Ook ter plaatse van het Sciencepark (bestemming 'Bedrijventerrein - 3') is de vestiging van categorie 2 bedrijven, gezien de aard van de bedrijvigheid (ontwikkeling en research), goed voorstelbaar. Vestiging van categorie 2 bedrijven is in de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1', 'Bedrijventerrein - 2¹' en 'Bedrijventerrein - 3' derhalve op een aantal locaties rechtstreeks toegestaan. Om te voorkomen dat ruimte die geschikt is voor de vestiging van zware bedrijvigheid (milieucategorie 4.1 of 4.2) 'dichtslibt' met categorie 2 bedrijven, zijn categorie 2 bedrijven alleen toegestaan op die bestemmingsvlakken waar bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan.

1 In de strook ten oosten van Ekkersrijt 3000 zijn, uit het oogpunt van milieuzonering ten opzichte van de woningen aan de Eindhovenseweg, uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. Bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie zijn hier voorzien van een specifieke aanduiding.

Bestaande bedrijven

Ekkersrijt is een bestaand bedrijventerrein waarop in de loop der jaren bedrijven in verschillende milieucategorieën zijn gevestigd. De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein zijn zeer verschillend van omvang. Daarnaast loopt de mate van hinder die zij veroorzaken sterk uiteen. De milieucategorie varieert. In de huidige situatie komt een aantal bedrijven voor die formeel niet passen binnen de nieuwe bestemming, omdat ze niet in de toegestane milieucategorie vallen. De betreffende bedrijven zijn echter door middel van de milieuvergunning/milieuregelgeving zodanig in hun activiteiten beperkt, dat hinder naar de omliggende woningen beperkt blijft.

Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief zijn bestemd. De bedrijven die niet passen binnen de aanduiding waarbinnen ze zijn opgenomen, zijn daarom voorzien van een specifieke milieucategorie-aanduiding, waardoor zij hun activiteiten op de huidige locatie voort kunnen zetten. Voor burgemeester en wethouders wordt de mogelijkheid geboden om via een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding te verwijderen en derhalve geen nieuwvestiging van zwaardere of vergelijkbare bedrijven toe te staan.

Daarnaast komen op het bedrijventerrein meerdere (bestaande) bedrijven voor die qua uitstraling of aard van de bedrijfsactiviteit uitsluitend wenselijk zijn op de huidige locatie of op een specifiek gedeelte van het bedrijventerrein. Het betreft met name de aanwezige betonmortelcentrales, betonwarenfabrieken, afvalverwerkings- en recyclingsbedrijven, het destructiebedrijf en de transportbedrijven. Deze bedrijfsactiviteiten komen dan ook niet voor op de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Om deze bedrijven toch positief te bestemmen is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen. Aan deze aanduiding is gekoppeld dat het betreffende bedrijf haar bedrijfsactiviteiten op die plek mag voortzetten. De betreffende activiteit is specifiek genoemd in de begripsomschrijving en/of de bestemmingsregels.

Daarnaast is ook een toename van het aantal autoshowrooms op Ekkersrijt niet wenselijk. Garagebedrijven waarvan de activiteiten met name zijn gericht op onderhoud en reparatie en waarbij de verkoop van auto's plaatsvindt in de vorm van ondergeschikte, aan de bedrijfsactiviteit gerelateerde detailhandel, zijn wel toegestaan. Nieuwe autoshowrooms, waarvan de activiteiten vrijwel volledig zijn gericht op de verkoop van auto's, worden aangemerkt als detailhandelsvestigingen en zijn daarom niet gewenst op het bedrijventerrein. Garagebedrijven zijn rechtstreeks toegestaan doordat ze zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bestaande autoshowrooms zijn aangeduid op de verbeelding, zodat ze positief zijn bestemd. Vestiging van autoshowrooms op een locatie waar geen aanduiding is opgenomen, is niet toegestaan. Ten slotte is er in voorliggend bestemmingsplan voor gekozen om verkooppunten voor motorbrandstoffen niet onbeperkt toe te staan. De bestaande verkooppunten zijn daarom voorzien van een aanduiding. Tankstations voor eigen gebruik (bijvoorbeeld bij een transportbedrijf) maken deel uit van de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf en zijn daarom wel toegestaan.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bedrijven voorzien van een specifieke aanduiding.

Bedrijf	Type bedrijf	Aanduiding
Rendac	Destructiebedrijf, waarvan de hoofdactiviteiten zijn gericht op het inzamelen, opslaan en verwerken van dierlijke (rest)materialen en andere afvalstoffen en waar tevens open overslagactiviteiten van dierlijke (rest)materialen plaatsvinden. Daarnaast ook hieraan gerelateerde activiteiten, zoals het verwerken van veren, het verwerken van mest, het vergisten van categorie 2 en 3 dierlijke restmaterialen conform de Dierlijke bijproductenverordening en afvalstoffen zoals slibben en putvetten. Tenslotte is een bij de inrichting behorende waterzuiveringsinstallatie (capaciteit van ruim 350.000 inwonersequivalenten) in bedrijf.	- destructiebedrijf
Jansen (oost)	Betonmortelcentrale inclusief de productie van betonwaren	- betonmortelcentrale
Jansen (west)	Afvalverwerkings- en/of recyclingsbedrijf en betonwarenfabriek, daarnaast ook aannemersbedrijf (past binnen staat van bedrijfsactiviteiten (SBI 41, 42, 43) en hoeft daarom niet te worden aangeduid) en transportbedrijf (maakt onderdeel uit van de totale bedrijfsvoering en hoeft daarom niet te worden aangeduid) Het bedrijf is voornemens om op korte termijn een thermische reiniging te beginnen op de locatie. Deze activiteiten kunnen als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het afvalverwerkings-/recyclingsbedrijf plaatsvinden binnen de aanduiding 'afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf'.	- afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf - betonwarenfabriek

Baetsen Recycling Son	Afvalverwerkings- en/of recyclings-bedrijf	- afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf
Betonson	Betonwarenfabriek en betonmortel-centrale	- betonwarenfabriek - betonmortelcentrale
RICAS	Opleidingscentrum voor bedrijfs-hulpverlening	- opleidingscentrum
Van Happen	Vuiloverslag	- vuiloverslag
De Rooij Transport	Transportbedrijf	- transportbedrijf*
Nico Witlox Transport	Transportbedrijf	- transportbedrijf*
Autolichtstad (Ekkersrijt 1001)	Showroom voor de verkoop van auto's inclusief werkplaats	- autoshowroom
Autobedrijf gebr. De Heijde (Ekkersrijt 2008)	Showroom voor de verkoop van auto's inclusief werkplaats	- autoshowroom
verkooppunt motorbrandstoffen Ekkersrijt 3133	Verkooppunt motorbrandstoffen	- verkooppunt motorbrandstoffen
verkooppunt motorbrandstoffen Ekkersrijt 3172	Verkooppunt motorbrandstoffen	- verkooppunt motorbrandstoffen
Tankstation v.d. Hurk (Ekkersrijt 3012)	Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	- verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

* In deelgebied 2a, ten noorden van de Ekkersrijt 6000 is nieuwvestiging van transportbedrijven, conform het Masterplan, wel aan de orde. Daarom heeft dit hele gebied de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - transportbedrijf' gekregen. De in de tabel opgenomen bedrijven bevinden zich buiten dit deelgebied en zijn daarom op perceelsniveau aangeduid.

Lijst van toegelaten bedrijfstypen

Als bijlage bij de regels is een lijst van toegelaten bedrijfstypen opgenomen, de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is toelaatbaar door middel van afwijking.

De Staat van bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, detailhandel, en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen.

Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd. Tenslotte is de lijst gefilterd op basis van de gewenste invulling van het bedrijventerrein.

Bedrijfsactiviteiten die niet overal op Ekkersrijt gewenst zijn, zoals de afvalverwerkingsbedrijven, de betonbedrijven en de transportbedrijven, zijn niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.1.2 Zonering in het kader van de Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluid-zoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder²), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd door alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd, niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij worden niet alleen de geluidzoneringsplichtige inrichtingen, maar alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd, betrokken. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend.

Het doel van het vaststellen van een geluidzone is tweeledig. Enerzijds worden geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen en scholen) beschermd tegen een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai. Anderzijds wordt door het vastleggen van een geluidzone akoestische ruimte gecreëerd waarover de bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein maximaal kunnen beschikken. Gezien de koppeling tussen de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet zowel bij ruimtelijke plannen als bij het verlenen van milieuvergunningen rekening worden gehouden met de vastgestelde geluidzone rond een industrieterrein.

Bedrijventerrein Oost en West Ekkersrijt

Het bedrijventerrein Ekkersrijt/Heuvel (het huidige Ekkersrijt Oost en West) is een krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Op 29 februari 1998 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een geluidzone rond dit terrein vastgesteld. Het gezoneerde industrieterrein wordt globaal begrensd door het Wilhelminakanaal in het noorden, de Eindhovenseweg in het oosten, de gemeentegrens van Eindhoven in het zuiden en de Huizingalaan in het westen. Het terrein wordt doorsneden door de rijksweg A50.

2 Industrieterrein: terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (begrip conform artikel 1 Wet geluidhinder)

Op het gedeelte van het industrieterrein ten westen van de A50 zijn geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen (inrichtingen die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht³) gevestigd.

Daarnaast komen er in de directe omgeving van dit gedeelte van het industrieterrein geen geluidgevoelige objecten of terreinen voor. Er is derhalve geen noodzaak om de zonering op dit deel van het bedrijventerrein te handhaven. Voor het gedeelte van het industrieterrein ten oosten van de A50 geldt dat er wel geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd en dat het wordt omgeven door een aantal woningen. Voor dit gedeelte van Ekkersrijt is het daarom noodzakelijk/wenselijk dat er wordt voorzien in een adequate geluidzone.

Om deze redenen is ervoor gekozen om het gedeelte van bedrijventerrein Ekkersrijt ten westen van de A50 (Ekkersrijt West) te dezoneren. Voor het gedeelte ten oosten van de A50 (Ekkersrijt Oost) wordt de zonering gehandhaafd en bestaat de wens om een nieuwe, actuele geluidzone vast te leggen. Door het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ekkersrijt', in combinatie met een parapluplan, wordt hierin voorzien.

Ekkersrijt Noordwest

In het noordwestelijk deel van Ekkersrijt, aan weerszijden van het Wilhelminakanaal, is een aantal inrichtingen gevestigd, waaronder geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Dit gedeelte van het bedrijventerrein Ekkersrijt is momenteel niet gezoneerd. Vanwege de aanwezigheid van geluidzoneringsplichtige inrichtingen is het echter wettelijk vereist om dit deel van het bedrijventerrein te zoneren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze verplichting, in combinatie met het bestemmingsplan 'Zonering bedrijventerrein Ekkersrijt' en het bestemmingsplan 'Zonering bedrijventerrein Ekkersrijt' van de gemeente Best.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de uitgevoerde zoneringsonderzoeken en de daaruit voortkomende zonegrens en de grens van het gezoneerde bedrijventerrein.

5.2 Geluid

5.2.1 Industrielawaai

Door de Milieudienst van de Regio Eindhoven is een zoneringsonderzoek uitgevoerd voor industrieterrein Ekkersrijt. Er zijn twee afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd, één voor Ekkersrijt Oost (rapportage d.d. 25 maart 2008) en één voor Ekkersrijt Noordwest (rapportage d.d. 29 juli 2009). Ekkersrijt Oost is reeds een gezoneerd bedrijventerrein, dit in tegenstelling tot Ekkersrijt Noordwest. Beide onderzoeken zijn als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

³ De lijst met inrichtingen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht heeft de lijst met inrichtingen zoals opgenomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer vervangen. Het Inrichtingen- en vergunningenbesluit is inmiddels vervallen vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Bor.

Industrieterrein Ekkersrijt Oost

Voor de nieuwe zone Ekkersrijt Oost is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende zone voor het oostelijk deel van Ekkersrijt. De zonegrens die in het onderzoek wordt voorgesteld volgt in het zuiden, oosten en noorden grotendeels de vigerende zonegrens. Het westelijk deel van de zonegrens ligt op het bedrijventerrein Ekkersrijt, ten westen van de A50. Hier wordt het stratenpatroon gevolgd, zodat geen gebouwen worden doorsneden.

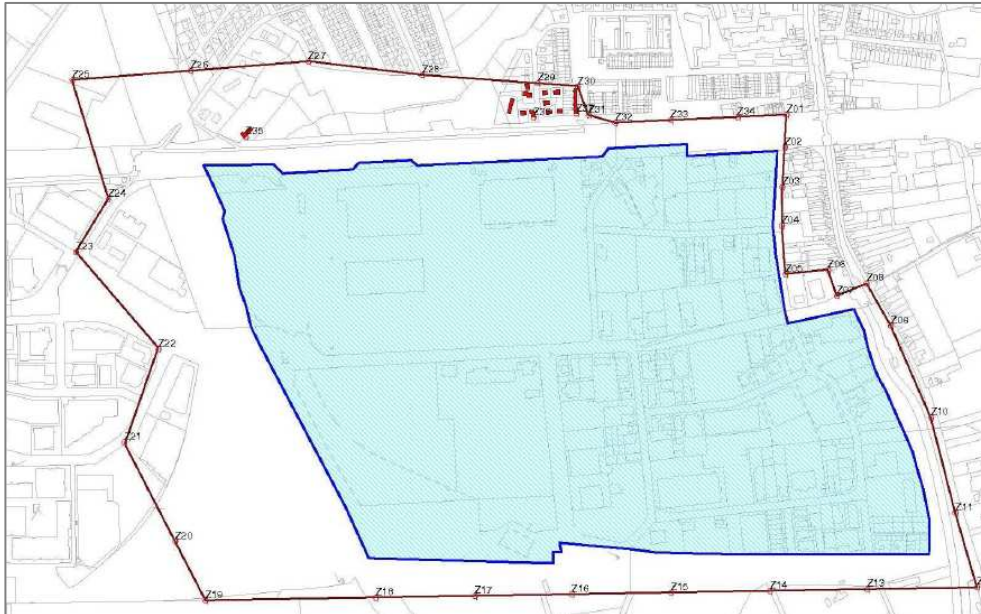
Op basis van een inventarisatie van alle inrichtingen op Ekkersrijt Oost is de 50 dB(A) etmaalwaarde geluidcontour berekend. Gebleken is dat deze contour de nieuwe zonegrens fors overschrijdt. Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat de afgelopen jaren, zeker voor AMvB-bedrijven (bedrijven die vallen onder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer: Barim, oftewel het Activiteitenbesluit), geen adequate zonetoetsing is verricht. Vervolgens is berekend welke reductie van de geluidmissie per inrichting mogelijk is zonder de normale bedrijfsvoering te beperken: een zogenaamde papieren sanering. Een dergelijke sanering betekent dat de vergunde geluidruimte van bedrijven wel wordt beperkt, maar dat de betreffende bedrijven op dezelfde wijze kunnen blijven functioneren. In het zonebeheermodel zijn deze reducties doorgevoerd. Na berekening van de 50 dB(A) etmaalwaarde geluidcontour blijkt dat deze nergens de nieuwe zonegrens overschrijdt. De nieuwe zonegrens kan derhalve in het bestemmingsplan worden vastgelegd, mits de voorgestane papieren sanering wordt uitgevoerd.

Door het college van burgemeester en wethouders wordt, conform artikel 67 van de Wet geluidhinder, een geluidreductieplan vastgesteld, aangezien in de huidige situatie (uitgaande van de vergunde geluidruimte van de bedrijven) de 50 dB(A) etmaalwaarde op de zonegrens wordt overschreden. In het geluidreductieplan wordt vastgelegd op welke wijze de overschrijding van de 50 dB(A) etmaalwaarde wordt aangepakt. Belangrijk onderdeel hiervan is de papieren sanering op Ekkersrijt Oost. Na vaststelling van het geluidreductieplan is het, op grond van artikel 2.14 (lid 1 sub c onder 3) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk om vergunningen te verlenen voor bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in het geluidreductieplan. Dit maakt het mogelijk om in het geval van 'akoestisch volle' terreinen toch vergunningen te verlenen aan bedrijven, mits wordt voldaan aan het geluidreductieplan⁴. Aangezien het geluidreductieplan een bindend instrument is, zijn er in onderhavig geval geen belemmeringen voor het vastleggen van de beoogde geluidzone.

Binnen de voorgestelde zonegrens, maar buiten de grens van het gezoneerde terrein zelf, bevindt zich een aantal woningen. Deze woningen bevinden zich merendeels ook binnen de vigerende zone.

⁴ Deze mogelijkheid is geïntroduceerd met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet (Chw). Vóór de inwerkingtreding van de Chw was het niet mogelijk om aan bedrijven een resisievergunning te verlenen indien de 50 dB(A) etmaalwaarde van alle bedrijven tezamen op de zonegrens werd overschreden. Zelfs als de nieuwe vergunning tot gevolg had dat de geluidbelasting van een bedrijf werd verlaagd, maar dat (vanwege het geluid van andere bedrijven) niet aan de grenswaarde kon worden voldaan, moest deze worden geweigerd. Door de introductie van het geluidreductieplan is verlening van een dergelijke vergunning nu wel mogelijk, mits wordt voldaan aan de bepalingen uit het geluidreductieplan.

Ten tijde van de vaststelling van de vigerende zone rond Ekkersrijt is voor de woningen binnen de geluidzone een hogere waarde van 55 dB(A) verleend. Uit de berekeningen blijkt dat deze waarde in de nieuwe situatie niet wordt overschreden. Een wijziging van de vastgestelde waarde is voor die woningen daarom niet nodig. De waarde van 55 dB(A) op de gevels van deze woningen blijft maatgevend voor de geluidsproductie van het industrieterrein.



Begrenzing gezoneerd bedrijventerrein (blauw vlak) en **voorste** nieuwe zonegrens

Daarnaast bevindt zich ten zuiden van de bestaande betoncentrale van Jansen aan de Ekkersrijt 1502, ter hoogte van de Kievit eveneens een woning buiten het gezoneerde industrieterrein, doch binnen de geluidzone van Ekkersrijt-Oost (Ekkersrijt 1513). Deze woning wordt echter niet met naam genoemd. In het rapport 'Akoestisch onderzoek industrieterrein Heuvel/Ekkersrijt nr. 2035/mRA117 d.d. mei1985' van Milieuzaken Eindhoven, behorende bij het besluit nr. 21795 d.d. 29-2-1988 van Gedeputeerde staten van Noord-Brabant is onderzocht wat de geluidbelasting was van de woningen gelegen binnen de vastgestelde geluidzone. Hieruit bleek dat geen enkele woning een geluidbelasting had van meer dan 55 dB(A).

Ten tijde van de vaststelling van de zone luidde artikel 65 van de Wet geluidhinder: "De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, vanwege het industrieterrein, van de gevel van woningen die op het tijdstip van de vaststelling van een zone krachtens of met overeenkomstige toepassing van artikel 53 binnen de zone aanwezig, in aanbouw of geprojecteerd zijn, is 55 dB(A). Het betrof dus geen saneringssituatie omdat een geluidbelasting, ook voor de woning aan de Kievit, van 55 dB(A) de voorkeursgrenswaarde was voor aanwezige woningen.

Omdat de situatie voor deze woning niet veranderd blijft hier een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) gelden.

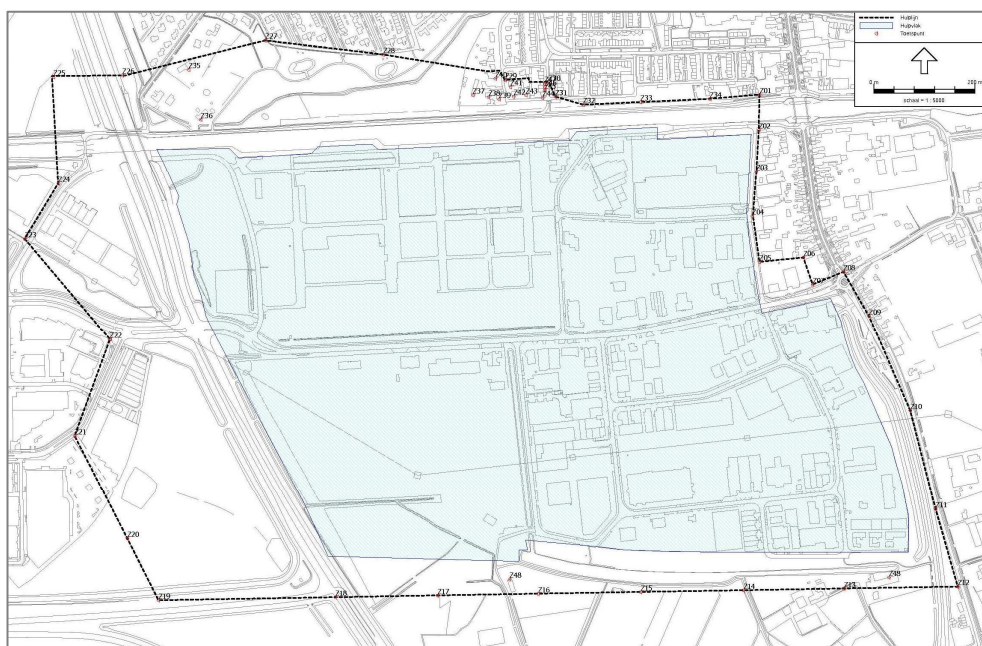
Industrieterrein Ekkersrijt Oost - gewijzigde zone

De zone zoals voorgesteld in het zoneringsonderzoek van de Milieudienst SRE (conform de rapportage d.d. 25 maart 2008, zie voorgaande paragraaf) is door de Milieudienst SRE vergeleken met de bestaande zone.

In de memo 'wijziging geluidzone bestemmingsplan zonering bedrijventerrein Ekkersrijt Oost te Son' (rapportage d.d. 7 februari 2011) zijn de ligging van de oude zone en van de voorgestelde nieuwe zone exact in beeld gebracht. Deze memo is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Onderzocht is welke woningen ten tijde van de zonevaststelling in 1988 binnen de zone vielen. Voor deze woningen is een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A) toegestaan. Vervolgens is dit vergeleken met de zone zoals voorgesteld in het zoneringsonderzoek. Gebleken is dat in het noorden enkele woningen meer binnen de zone zouden komen te liggen. Voor deze woningen zou een hogere waarde moeten worden verleend. Mede om die reden is ervoor gekozen om de zone te wijzigen ten opzichte van de in het zoneringsonderzoek voorgestelde zone. De ligging van de zone is nu zodanig gekozen, dat binnen de zone uitsluitend woningen liggen die naar aanleiding van de zonevaststelling in 1988 reeds een hogere waarde hebben gekregen. Voor deze woningen is het (opnieuw) voeren van een hogere waardeprocedure niet aan de orde. Het betreft de volgende woningen:

- Kanaaldijk Noord 19;
- Lavendelstraat 1 en 2;
- Stokroosstraat 11, 12, 13, 14 en 15;
- Edelweissstraat 10, 12, 14 en 16
- Esp 4b;
- Ekkersrijt 1513.



Begrenzing gezoneerd bedrijventerrein (blauw vlak) en **voorste** nieuwe (gewijzigde) zonegrens: **deze zonegrens is vastgelegd in het bestemmingsplan**

De gewijzigde zone, zoals opgenomen in de memo 'wijziging geluidzone bestemmingsplan zonering bedrijventerrein Ekkersrijt Oost te Son' is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan en in het bestemmingsplan 'Zonering bedrijventerrein Ekkersrijt' (voor zover het de gronden binnen de zone, maar buiten de plangrens van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' betreft).

Industrieterrein Ekkersrijt Noordwest

In het onderzoek is onderzocht op welke wijze het industrieterrein gezoneerd kan worden. Op dit industrieterrein zijn momenteel vier inrichtingen gelegen, waarvan er één valt onder de aangewezen inrichtingen conform bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht. Voor deze inrichting bestaat een zone die echter nooit wettelijk is vastgelegd. De grens van het gezoneerde bedrijventerrein ('industrieterrein') is zodanig gekozen dat de gronden die behoren tot de volgende inrichtingen deel uitmaken van het gezoneerde terrein:

- Rendac Son BV, Kanaaldijk-Noord 20-21;
- Recycling Oost-Brabant BV (ROB), Ekkersrijt 9002;
- Baetsen Recycling Son BV, Ekkersrijt 9004;
- A. Jansen BV, Kanaaldijk-Zuid 24.

Het in de berekeningen meegenomen gezoneerde bedrijventerrein ligt hierdoor grotendeels (circa 45 ha) op het grondgebied van de gemeente Son en Breugel en ligt voor een klein deel (circa 7 ha) op het grondgebied van de gemeente Best.

Ten behoeve van het bepalen van de zonegrens is uitgegaan van de momenteel vergunde geluidruimte van de inrichtingen en, voor zover bekend, de geluidruimte die de bedrijven in de toekomst denken nodig te hebben. Het uitgangspunt is dat de zonegrens niet over het grondgebied van de gemeente Eindhoven komt te liggen, waardoor de zuidelijke grens van de geluidzone op de gemeentegrens is gelegd. Aan de noordzijde is ervoor gekozen om de woning aan de Joe Mannweg 8 (gemeente Best) juist buiten de zonegrens te laten vallen. In het noordoosten is de zonegrens iets ruimer gekozen, aangezien Rendac heeft aangegeven in de toekomst in de noordoostelijke hoek van zijn bedrijfsterrein meer activiteiten te willen ontwikkelen. Het oostelijk deel van de zonegrens loopt over het bedrijventerrein Ekkersrijt. Hier wordt het stratenpatroon gevolgd, zodat geen gebouwen worden doorsneden.

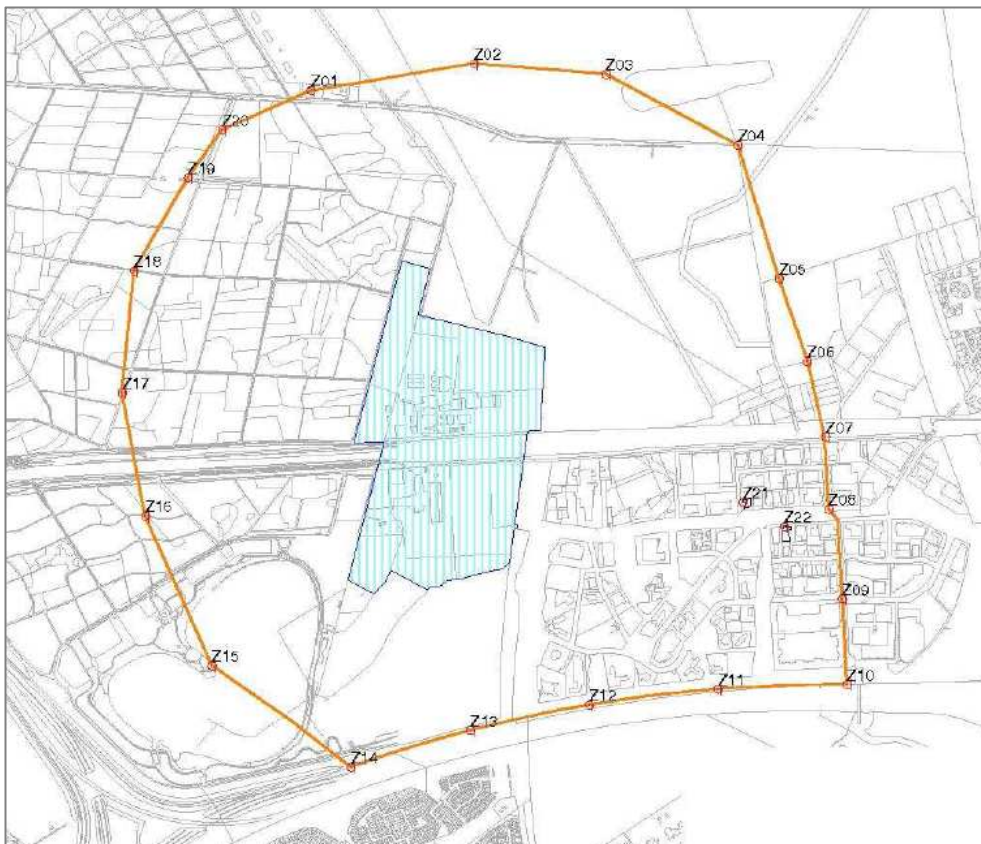
Vervolgens is de geluidbelasting van alle inrichtingen op de zonebewakingspunten berekend. Gebleken is dat er op de meeste zonebewakingspunten nog een ruimte is van 1 à 2 dB(A). De waarde van 50 dB(A) wordt op geen van de zonepunten overschreden. Op één van de zonepunten (langs de zuidelijke rand van de zone, op de gemeentegrens van Eindhoven) is weliswaar een lichte overschrijding berekend (waarde van 50,8 dB(A)), maar dit hangt samen met een te hoge geluidbelasting die voor dit punt is aangenomen ten gevolge van de inrichting Baetsen Recycling Son. Dit bedrijf heeft inmiddels een verzoek voor een revisievergunning ingediend bij de provincie.

Zodra deze vergunning wordt verleend, is er geen discrepantie meer tussen het akoestisch model van Baetsen Recycling Son en het zonebeheermodel. De verlening van de revisievergunning hangt samen met voorliggend bestemmingsplan.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorgestelde zonegrens voldoende geluidruimte biedt aan de bestaande inrichtingen op Ekkersrijt Noordwest. Deze nieuwe zonegrens kan derhalve in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Binnen de nieuwe zonegrens, maar buiten de grens van het gezoneerde terrein zelf, bevinden zich twee (bedrijfs)woningen:

- Ekkersrijt 7320;
- Ekkersrijt 6036.



Begrenzing gezoneerd bedrijventerrein (blauw vlak) en **voorstel** nieuwe zonegrens: **deze zone is vastgelegd in het bestemmingsplan**

De geluidbelasting op deze woningen ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het gezoneerde bedrijventerrein bedraagt 50,6 respectievelijk 48,7 dB(A). Dit is ruim beneden de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) die geldt voor nieuwe situaties. Voor deze woningen wordt een hogere grenswaardenprocedure doorlopen, waarbij een hogere waarde van 55 dB(A) wordt verzocht.

5.2.2 Zonegrens

Op basis van de resultaten van de akoestische onderzoeken is besloten om de geadviseerde geluidzones vast te leggen. Deze zones zijn voor zover mogelijk opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ekkersrijt'.

Daarnaast vallen delen van de zones binnen de bestemmingsplannen 'Son A50' en 'Blixembosch Noordoost'. Voor die delen van de geluidzones die niet binnen één van deze bestemmingsplannen vallen, is de geluidzone geregeld in twee parapluplannen: het bestemmingsplan 'Zonering bedrijventerrein Ekkersrijt' van de gemeente Son en Breugel en het bestemmingsplan 'Zonering bedrijventerrein Ekkersrijt' van de gemeente Best. De zone is op de verbeelding en in de regels opgenomen als 'geluidzone - industrie'.

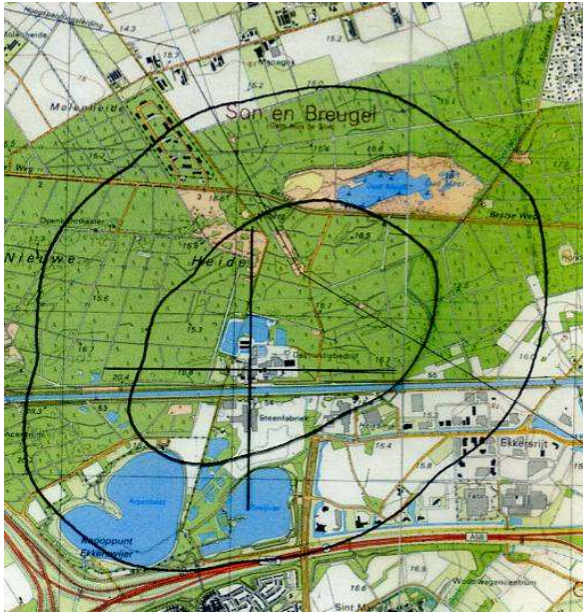
De zone betreft het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de 50 dB(A)-contour. Op het industrieterrein zelf (in het geval van het bestemmingsplan Ekkersrijt de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' met de daarbij behorende wegen, groenstroken en waterlopen) is de geluidzone niet opgenomen. In het akoestisch model voor Ekkersrijt Noordwest zijn de volledige kadastrale eigendommen van de beschouwde bedrijven meegenomen, mede in het licht van mogelijke toekomstige uitbreidingen (zuidzijde percelen Jansen en Baetsen Recycling Son). De gedeelten van de bedrijfspercelen die in voorliggend bestemmingsplan geen bedrijfsbestemming hebben gekregen (de gebieden met de bestemming 'Bos' op de percelen van Rendac, Jansen en Baetsen Recycling Son) zijn in het bestemmingsplan aangeduid als 'geluidzone - industrie'. Hierdoor wordt voorkomen dat er een 'gat' in de geluidzone ontstaat.

5.2.3 Verkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Voorliggend bestemmingsplan staat geen nieuwe geluidsgevoelige functies toe. De vigerende bouwrechten voor bedrijfswoningen zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen. Er is daarom geen akoestisch onderzoek verricht.

5.2.4 Geurhinder

In het plangebied is het bedrijf Rendac gevestigd. Op de onderstaande afbeelding is de geurcontour van Rendac weergegeven. De buitenste contour betreft de contour waarbinnen de bedrijfsspecifieke geurnorm van 1,9 geureenheid per m³ als 98 percentielwaarde wordt overschreden. Binnen deze geurcontour wordt middels onderhavig bestemmingsplan geen nieuwvestiging van (bedrijfs)woningen mogelijk gemaakt. Derhalve vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Geurcontour Rendac (gerurnorm 1,9 geureenheid per m3 als 95 respectievelijk 98 percentielwaarde)

5.3 Bodem en grondwater

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In voorliggend bestemmingsplan wordt geen functiewijziging van gronden mogelijk gemaakt via een directe bouwtitel. Een specifiek bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die leiden tot een functiewijziging van de betreffende gronden. In de desbetreffende wijzigingsregels is aangegeven dat er geen milieuhygiënische belemmeringen op mogen treden. In het kader van het wijzigingsplan dient het aspect bodem nader te worden bekeken.

5.4 Water

Door Tauw bv is in mei 2008 een watertoets opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen zijn in de watertoets opgenomen.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij een waterhuishoudkundig relevant ruimtelijk plan. De meerwaarde van de watertoets is dat vroegtijdige en systematische aandacht wordt besteed aan wateraspecten bij het bestemmingsplan en toekomstige functiewijzigingen.

De watertoets heeft betrekking op de herziening van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Binnen het plangebied dienen nieuwe ontwikkelingen te worden getoetst aan de uitgangspunten uit deze watertoets.

5.4.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt zuidwestelijk van de kern Son en ten noorden van de A58. De noordelijk grens van het plangebied is het Wilhelminakanaal. Het plangebied wordt doorkruist door de A50, waardoor het bedrijventerrein wordt opgedeeld in een oostelijk en westelijk deel van Ekkersrijt. In totaal zijn vijf gebieden te onderscheiden.

De bodemopbouw bestaat hoofdzakelijk uit leemhoudend fijn zand. De infiltratiecapaciteit van de bodem varieert van 0,2 meter tot 2,3 meter per dag. Over het algemeen is de infiltratiecapaciteit in het noordelijk deel van Ekkersrijt-West goed. Het zuidelijk deel wordt verstoord door leem, waardoor de infiltratiecapaciteit slecht is. In Ekkersrijt-Oost is de infiltratiecapaciteit matig.

In Ekkersrijt-West bevindt de GHG zich rond 1,0 m-mv. In Ekkersrijt-Oost bevindt de GHG zich op minder dan 0,6 m-mv.

5.4.2 Uitgangspunten waterbeheerder en gemeente

Gemeente en waterschap hanteren voor ruimtelijke ontwikkelingen basisrichtlijnen. Deze ontwikkelingen dienen hieraan getoetst te worden:

- voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater;
- het voorkomen van water- en bodemverontreiniging;
- acceptabele peilstijging van het oppervlaktewater;
- het voorkomen van grond- en wateroverlast;
- inrichting en beheer van watergangen en oevers.

In het kader van de watertoets is een startoverleg gevoerd met de gemeente Son en Breugel en Waterschap De Dommel.

5.4.3 Toekomstige situatie

De aanwezige voorzieningen voor het vuil-, hemel- en oppervlaktewater zijn in de jaren 70 van de vorige eeuw ontworpen en kunnen niet meer getoetst worden aan de vigerende basisrichtlijnen. Het ontwerp van destijds is gebaseerd op heel andere ontwerpgrondslagen.

Wel wordt in de toekomstige situatie aangegeven in hoeverre nieuwe ontwikkelingen van invloed zijn of hiervoor andere uitgangspunten gelden. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is in ieder geval dat deze hydrologisch neutraal dienen te worden gerealiseerd.

Grondwater

Met uitzondering van het zuidwestelijk deel van Ekkersrijt-Oost, zijn er ten aanzien van de ontwateringsdiepte geen aanvullende eisen. In het zuidwestelijk deel van Ekkersrijt-Oost dient kruipruimteloos gebouwd te worden of is ophoging van het terrein wenselijk.

Droogweerafvoer

Droogweerafvoer wordt zonder problemen afgevoerd. Hiervoor is voldoende infrastructuur aanwezig in de vorm van vuilwaterstelsels. Nieuwe lozingen leveren geen problemen op, zolang dit geen grotere lozingen zijn met afvoer van meer dan 1,0 l/s per ha bruto bedrijventerrein.

Regenwater

De huidige gescheiden stelsels van zowel Ekkersrijt-Oost en als -West zijn gedeeltelijk uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel. Niet alle regenwateruitlaten zijn voorzien van een overstortmuur. De gescheiden stelsels functioneren daarom deels of niet als verbeterd gescheiden stelsels.

Het regenwaterstelsel van Ekkersrijt-Oost wordt aangepast tot een gescheiden stelsel, waarbij rekening gehouden moet worden met de waterkwaliteitsaspecten. In de huidige situatie wordt op diverse plaatsen water op straat berekend. Door het ombouwen naar een gescheiden stelsel wordt water op straat verminderd. Het rechtstreeks aansluiten van nieuwe verharding op het regenwaterstelsel heeft een negatief effect op het hydraulisch functioneren en leidt tot een verhoogde kans op water op straat of overlast.

De huidige afvoercapaciteit van het regenwaterstelsel van Ekkersrijt-West voldoet net niet aan de normen voor de afvoercapaciteit. Dit wordt echter niet als overlast ervaren. Alhoewel er nauwelijks knelpunten aanwezig zijn, heeft rechtstreeks aansluiten van nieuwe verharding niet de voorkeur. Voor beide gebieden worden de uitgangspunten van het waterschap gehanteerd, waarbij een maatgevende bui T=10 geborgen moet worden geborgen binnen het plangebied. De gehanteerde afvoernorm van 1,67 l/s/ha ligt hoger dan de landelijk gehanteerde norm van 0,87 l/s/ha. Hierbij mag een overloop naar het regenwaterstelsel worden gerealiseerd.

Oppervlaktewater

In en rondom het plangebied liggen diverse oppervlaktewateren. De van oorsprong door het gebied lopende Groote Beek, Ekkersrijt en Herpenbeek vormen de hoofdstructuur, waarmee het regenwater wordt afgevoerd naar de Dommel. Bij de realisering van het bedrijventerrein zijn diverse waterlopen toegevoegd aan de oorspronkelijke structuur. De berging in de Singelstructuur van Ekkersrijt-Oost is onvoldoende, maar levert geen problemen op. In Ekkersrijt-West is wel voldoende berging aanwezig.

Aanpassingen aan het oppervlaktewatersysteem zijn momenteel niet aan de orde. Bij eventuele aanpassingen wordt wel zoveel mogelijk rekening gehouden met natuurvriendelijke oevers en onderhoudsstroken. Zo zijn enkele waterlopen binnen Ekkersrijt aangeduid als ecologische verbingszone. Het betreft hier de Ekkersrijt en het Wilhelminakanaal.

5.5 Kabels, leidingen en straalpaden

5.5.1 Kabels en leidingen

Het plangebied wordt doorkruist door twee buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het betreft een hogedruk aardgastransportleiding en een ondergrondse militaire brandstofleiding voor kerosine. Aan de westzijde van het plangebied ligt een tweede hogedruk aardgasleiding, die grotendeels op het grondgebied van de gemeente Best (en dus buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan) ligt. Voor zowel de hogedruk gasleidingen als de brandstofleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat op 1 januari 2011 in werking is getreden. Conform het Bevb dient iedere leiding te worden voorzien van een dubbelbestemming met een breedte van 2 x 5 meter. Uitzondering zijn regionale gasleidingen met een druk van maximaal 40 bar; daarvoor volstaat een dubbelbestemming van 2 x 4 meter. In de dubbelbestemming dienen een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden te worden opgenomen.

De leidingen die relevant zijn voor voorliggend bestemmingsplan hebben de volgende kenmerken:

- hoofdaardgasleiding in plangebied (A-521-07): 18 inch, 66,2 bar;
- regionale aardgasleiding langs westelijke grens plangebied (Z-519-02): 4 inch, 40 bar;
- kerosineleiding in plangebied: 5,5 inch, 80 bar.

Conform het Bevb is voor de hoofdaardgasleiding en voor de kerosineleiding voorzien in een dubbelbestemming 'Leiding' met een breedte van 2 x 5 meter. Voor de regionale gasleiding is een dubbelbestemming 'Leiding' met een breedte van 2 x 4 meter opgenomen.

Conform informatie van de Gasunie, zoals aangegeven in de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, is voor geen van beide gasleidingen sprake van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (de PR 10^{-6} -contour ligt op 0 meter van de leidingen). Het PR vanwege de gasleidingen levert derhalve geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Voor het groepsrisico (GR) zijn de 1% letaliteitsgrens en de 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Binnen de 100% letaliteitsgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand bijdraagt aan een verhoging van het GR.

Voor de leidingen gelden de volgende afstanden:

Leiding	Diameter	Ontwerpdruk	Belemmerde strook	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens
Z-519-02	4"	40 bar	4 meter	45 meter	30 meter
A-512-07	18"	66,2 bar	5 meter	240 meter	110 meter

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het GR wordt ten gevolge van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan derhalve niet verhoogd.

Ter hoogte van de Kanaaldijk Noord bevindt zich een gasontvangststation. Conform het Activiteitenbesluit geldt voor een dergelijk gasontvangststation een minimale bebouwingsafstand voor kwetsbare objecten van 15 meter en een minimale bebouwingsafstand van 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. De Gasunie heeft in haar zienswijze verzocht om hier bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee te houden. Op dit moment zijn in de directe omgeving van het ontvangststation geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

5.5.2 Hoogspanningsverbinding

Het oostelijk deel van het plangebied wordt doorkruist door een hoogspanningsverbinding. De hoogspanningsverbinding heeft een bebouwingsvrije zone van 40 meter aan weerszijden van de leiding, die in voorliggend bestemmingsplan is vertaald in de dubbelbestemming 'Leiding'.

5.5.3 Straalpaden

Sinds maart 2000 is het verbidingsnetwerk van de Koninklijke Luchtmacht definitief buiten werking gesteld. De voorheen aanwezige straalpaden over het plangebied zijn daarmee vervallen.

5.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden; door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

5.6.1 Toetsingskader

Ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van transport is, in afwachting van de Basisnetten voor weg, spoor en water, de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvg) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

Plaatsgebonden risico (PR):

Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats aanwezig zou zijn. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Bij beperkt kwetsbare objecten is de waarde 10^{-6} /jaar een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn.

Groepsgebonden risico (GR):

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een grotere groep (meer dan 10) mensen tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De norm voor het groepsrisico is geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Het gebied dat beschouwd moet worden in verband met het groepsrisico heet het invloedsgebied.

5.6.2 Veiligheidsafstand:

Voor risicobronnen die niet onder het Bevi vallen gelden veiligheidsafstanden die in overeenkomstige regelingen zijn vastgelegd.

5.6.3 Risico's in en rond het plangebied

De externe veiligheidsaspecten die een rol spelen bij het bestemmingsplan Ekkersrijt betreffen de aanwezigheid van risicovolle bedrijven, transportassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Door de SRE Milieudienst is een onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsaspecten voor het plangebied⁵. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Bedrijven

In onderstaande paragraaf worden de bedrijven genoemd die als risicovol voor de omgeving kunnen worden aangemerkt. Het gaat om bedrijven die zowel binnen als buiten het plangebied gelegen zijn. Deze bedrijven kunnen belemmerend zijn in verband een plaatsgebonden risico hoger dan de grenswaarde (c.q. richtwaarde) buiten de terreingrens en/of een invloedsgebied buiten de terreingrens.

5 Externe Veiligheid bestemmingsplan Ekkersrijt, SRE Milieudienst, 7 december 2009

Lpg-tankstations

In het plangebied zijn momenteel drie lpg-tankstations aanwezig.

- 1 Schimmel, Eindhovenseweg 4;
- 2 Schimmel, Eindhovenseweg 23;
- 3 Van den Hurk, Ekkersrijt 3012.

Uit het onderzoek blijkt dat deze lpg-tankstations voldoen aan alle gestelde eisen voortkomende uit het Bevi.

Overige risicovolle bedrijven (binnen en buiten het plangebied)

Binnen het plangebied zijn nog drie bedrijven/objecten gelegen die als risicovol voor de omgeving moeten worden aangemerkt. Het betreft:

- 1 Distributiecentrum Van den Anker BV, Ekkersrijt 7604;
- 2 Decor Handelsmaatschappij, Ekkersrijt 1411;
- 3 Conlac, Ekkersrijt 1301;
- 4 Rendac Son, Kanaaldijk Noord 20.

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico van deze inrichtingen leveren geen knelpunt op.

Van Conlac strekt de PR10⁻⁶ contour zich uit tot over de perceelgrens. Binnen deze contour bevinden zich beperkt kwetsbare objecten. Omdat deze objecten qua aard en functie geheel passen binnen het beoogde gebruik van het gebied en er geen beperkt zelfredzame personen aanwezig zijn, acht de gemeente Son en Breugel deze situatie niet onwenselijk. Binnen de PR10⁻⁶-contour kunnen ingevolge de regels van dit bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Nieuwe situaties

Nieuwe risicovolle bedrijven zijn niet toegestaan in het plangebied.

Transport

Wegverkeer

Over de A50 en de A58, gelegen in en aan de rand van het plangebied, vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Uit het onderzoek blijkt, dat deze wegen geen knelpunten opleveren ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Buisleidingen

Binnen het plangebied bevinden zich twee leidingen: een hogedruk aardgasleiding en een kerosineleiding. Ten westen van het plangebied ligt een regionale aardgasleiding. Deze vormen geen belemmeringen voor de omgeving. In paragraaf 5.5.1 is reeds aandacht besteed aan deze leidingen.

5.6.4 Conclusies

De aanwezige risicobronnen vormen geen belemmeringen voor het plangebied. Het bestemmingsplan valt in het invloedsgebied van meerdere risicobronnen, daarom zijn de onderdelen van de verantwoordingsplicht uit artikel 13 van het Bevi voor dit plan ingevuld. (Zie rapport Externe Veiligheid Ekkersrijt). De regionale brandweer heeft advies uitgebracht over plan Ekkersrijt, dat verwerkt is in de verantwoording.

Met het uitvoeren van de volgende maatregelen acht het bestuur van de gemeente Son en Breugel het groepsrisico aanvaardbaar:

- 1 Aanbrengen van een zonering in risicovolle (deel)gebieden en werknemer-/publieksintensieve (deel)gebieden, gebruik makend van de wijzigingsbevoegdheden.
- 2 Hanteren van de Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid op perceel-niveau.
- 3 Verbeteren van de bereikbaarheid van het oostelijk deel van het bestemmingsplan voor hulpdiensten.
- 4 Functies voor groepen verminderd zelfredzame personen zijn niet toegestaan.

5.7 Luchtkwaliteit

Door de Milieudienst van de Regio Eindhoven is een onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. De onderzoeksrapportage (d.d. 6 mei 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

In de vigerende bestemmingsplannen is het gebruik van de percelen in algemene zin beschreven als bedrijfsdoeleinden ten dienste van (grootschalige) industriële en ambachtelijke activiteiten in de categorieën 1 tot en met 4, met uitzondering van detailhandelsbedrijven. Per deelgebied zijn hierin verschillen aangebracht ten aanzien van bebouwingspercentage en hoogte van de gebouwen. Bedrijfswoningen zijn toegestaan. In het oorspronkelijke bestemmingsplan en in herzieningen daarvan zijn de doeleinden van delen van het bestemmingplan aangepast om detailhandel en kantoren mogelijk te maken. De combinatie van bestemd gebruik en toegestane bebouwingsoppervlakte kan leiden tot grote populatiedichtheden, oplopend tot 400 personen per hectare. Het karakter van het industrieterrein is in de loop der jaren veranderd naar dienstverlenende bedrijvigheid, detailhandel, groothandel en woonboulevard. Behalve de arbeidsintensieve aard van de bedrijven heeft het industrieterrein daarmee een sterk publieksaantrekkende (en daarmee verkeersaantrekkende) werking gekregen.

Er is een aantal initiatieven in de particuliere sector waarvoor in het nieuwe bestemmingsplan ruimte moet worden geboden. Het betreft zowel uitbreiding van gevestigde bedrijven als nieuwbouw van kantoren en facilitaire bedrijven. De ontwikkelingen gaan gepaard met een verdere toename van het aantal aanwezigen en verkeersbewegingen in het plangebied. Dit heeft gevolgen voor de luchtkwaliteit, die in het luchtkwaliteitsrapport nader zijn uitgewerkt. Op dit moment zijn geen plannen bekend voor intensivering van industriële activiteiten.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens de Wet luchtkwaliteit (oftewel hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer), voldoen normaliter aan de Wet luchtkwaliteit.

Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen in de omgeving van het bestemmingsplan. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan aanzienlijke toename van de verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben, bestaat zowel voor fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) het risico van overschrijding van de grenswaarden uit de 'Wet luchtkwaliteit'. Daarom worden in dit onderzoek de gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor de stoffen fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) onderzocht.

De grenswaarden voor NO_2 zijn: maximaal $40 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en maximaal $200 \mu g/m^3$ voor de uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze waarde maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden. Als grenswaarde voor PM_{10} geldt $40 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en $50 \mu g/m^3$ voor de vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vijfendertig maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

De gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor de luchtkwaliteit zijn berekend met het rekenprogramma GeoSTACKS V1.13. Dit rekenmodel gebruikt hetzelfde rekenhart als het rekenprogramma STACKS+ welke geschikt is om verspreidingsberekeningen (ten behoeve van de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit bij wegen) uit te voeren volgens het Nieuw Nationaal Model (NNM).

Uit de berekening blijkt dat overal op en buiten de grens van het bedrijventerrein Ekkersrijt voor de stoffen NO_2 en PM_{10} voor alle toetsjaren (2010, 2015 en 2020) de concentratie minder dan de grenswaarden bedraagt:

- de jaargemiddelde concentratie van NO_2 bedraagt op bovengenoemde plaatsen in alle toetsjaren (2010, 2015 en 2020) minder dan $40 \mu g/m^3$;
- de maximaal toegestane uurgemiddelde concentratie van NO_2 ($200 \mu g/m^3$) wordt minder dan 18 maal per kalenderjaar overschreden;
- de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} bedraagt op bovengenoemde plaatsen in alle toetsjaren (2010, 2015 en 2020) minder dan $40 \mu g/m^3$;
- de maximaal toegestane uurgemiddelde concentratie van NO_2 ($50 \mu g/m^3$) wordt minder dan 35 maal per kalenderjaar overschreden.

De resultaten van de berekeningen zijn getoetst aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer gestelde grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Uit de resultaten blijkt dat de toename van NO_2 en PM_{10} ten gevolge van de activiteiten in het voorliggende bestemmingsplan (huidige bedrijvigheid plus toekomstige ontwikkelingen) de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en het maximaal toegestane aantal overschrijdingsdagen voor zowel NO_2 en PM_{10} nu en in de toekomst (toetsjaren 2010, 2015 en 2020) niet overschrijden.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ op gevoelige objecten op het bedrijventerrein zelf en in de omgeving van het bedrijventerrein niet zullen worden overschreden. De Wet luchtkwaliteit staat daarom de vergunningverlening niet in de weg.

5.8 Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid stelt voorwaarden aan de afstand tussen gebouwen op een bedrijventerrein. Wat betreft brandgevaar voor de omgeving kan gezegd worden dat hiermee bij de indeling in hindercategorieën en de daarbij horende minimale afstanden tot andere functies ('Bedrijven en milieuzonering') onder meer rekening is gehouden. In geval van calamiteiten is het van groot belang dat de bereikbaarheid en de ontsluiting op het bedrijventerrein goed zijn.

Hiervoor wordt gezorgd door op het niveau van de individuele bebouwing de randvoorwaarde op te nemen dat gebouwen aan één zijde op 3 m uit de perceelsgrens liggen, zodat ruimte overblijft die de brandweer in noodgevallen een benaderingsmogelijkheid geeft. Hierbij wordt aangesloten op de landelijke richtlijn 'de omgeving van een brandveilig gebouw'. In deze richtlijn zijn duidelijke criteria opgenomen over de weginrichting en het bereiken van afzonderlijke objecten. Tevens dienen er 2 ontsluitingsroutes aanwezig te zijn.

De onderlinge afstand tussen de bedrijfsgebouwen is niet alleen van belang voor een slagvaardig repressief brandweeroptreden maar heeft, afhankelijk van de gebouwfuncties, ook te maken met de beperking van het gevaar van branduitbreiding doordat bijvoorbeeld lichtopeningen tegen elkaar liggen. Aangezien er ook gevallen denkbaar zijn waarbij twee bedrijfsgebouwen tegen elkaar aan worden gebouwd, is in voorliggend bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen hierdoor toestaan dat gebouwen aan weerszijden op de perceelsgrens worden gebouwd, mits dat uit oogpunt van ruimtelijke inpasbaarheid en brandveiligheid mogelijk is.

5.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied.

Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. In dit kader is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd (Croonen Adviseurs, september 2006).

Uit het onderzoek blijkt dat aanwezige natuurwaarden met name gekoppeld zijn aan de aanwezige groen- en waterstructuur en in mindere mate aan aanwezige bebouwing. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om algemene soorten, die geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het terrein. Strikt beschermde soorten zijn beperkt te verwachten, met name de soortgroepen vogels en vleermuizen vormen echter wel een belangrijk aandachtspunt.

Vleermuizen

In de regio komt een groot aantal vleermuissoorten voor waarvan enkele soorten, met name watervleermuis, laatvlieger en gewone dwergvleermuis, ook in en nabij het plangebied zijn aangetroffen. Het Wilhelminakanaal is van belang als trekroute en foerageergebied voor watervleermuizen. Verder zijn ondermeer langs de A50 gewone dwergvleermuizen en laatvliegers aangetroffen.

Verwacht mag worden dat deze laatste twee relatief algemene soorten in het hele plangebied foeragerend voorkomen, met name langs lijnvormige groenstructuren en bebouwingsstructuren. Verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen, maar de incidentele (tijdelijke) aanwezigheid van vleermuizen in bebouwing en oudere bomen valt in het algemeen niet uit te sluiten. Van de overige zoogdieren zijn uitsluitend algemene soorten bekend of te verwachten.

Vogels

Door het karakter van het gebied zijn vooral veel algemene (broed)vogels te verwachten. Van de minder algemene soorten is de alleen de groene specht nabij het plangebied aangetroffen, ten zuiden van de A58. Mogelijk komt deze ook foeragerend in het plangebied voor.

5.9.1 Ruimtelijke ontwikkelingen

In het bestemmingsplan worden ontwikkelingen binnen het bedrijventerrein mogelijk gemaakt die ook consequenties kunnen hebben voor aanwezige beschermde planten en dieren. De verschillende typen ontwikkelingen betreffen:

Directe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan maakt, veelal ter plaatse van de reeds intensief in gebruik zijnde terreinen, de uitbreiding en vestiging van bedrijvigheid en kantoren direct mogelijk, veelal in de vorm van clusters die worden gescheiden door bestaande wegen en water-/groenstroken.

Wijzigingsbevoegdheden

Een deel van de ontwikkelingsmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De concrete invulling hiervan zal pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nader worden uitgewerkt. Een concrete toets van deze ontwikkelingen is daarom vooralsnog niet aan de orde.

Groene uitloopgebieden

Het gebied met de visvijver Ekkerswijer (ten westen van Ekkersrijt) is gelegen binnen de grenzen van het plangebied. Dit gebied krijgt een recreatiebestemming en een bosbestemming. De ecologische verbindingzone is door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' specifiek bestemd als gebied met ecologische waarde. Ook de bosbestemming biedt voldoende beschermingsmogelijkheden voor de aanwezige natuurwaarden. In dit gebied zijn derhalve geen effecten op beschermde flora en fauna aan de orde. Ook zijn hier geen ontwikkelingen voorzien.

5.9.2 Consequenties voor het bestemmingsplan

Op de aanwezige algemene beschermde soorten, waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van de Flora- en faunawet, zullen de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen wezenlijke effecten hebben. Wel geldt voor de uitvoering een algemene zorgplicht.

Voor strikt beschermde soortgroepen als vogels en vleermuizen geldt dat ingrepen in de bebouwings- en beplantingsstructuur incidenteel ten koste kunnen gaan van broeden en verblijfplaatsen. Omdat het hier vooral om algemene soorten gaat zal dit naar verwachting geen effect hebben op de duurzame instandhouding van deze soorten in dit gebied. Desalniettemin dient in het uitvoeringstraject rekening te worden gehouden met deze soortgroepen. Vooruitlopend op kap- en sloopwerkzaamheden zal in het algemeen een controle dienen plaats te vinden op de aanwezigheid van broedende vogels en vleermuiskolonies. Zo nodig dient de planning van werkzaamheden te worden aangepast en dienen mitigerende maatregelen te worden toegepast. In het verkennend natuuronderzoek zijn hiervoor handreikingen beschreven. Verwacht mag worden dat op deze wijze een ontheffingsplicht Flora- en faunawet kan worden voorkomen en dat geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde zijn.

5.10 Archeologie

5.10.1 Archeologiebeleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, projectbesluiten en ontheffingen 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.

5.10.2 Archeologische beleidskaart Son en Breugel, selectiecriteria en planregels

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

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

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

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

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



	Waarde - Archeologie 1 (Archeologisch waardevol gebied A): 10 m ²
	Waarde - Archeologie 2 (Archeologisch waardevol gebied B): 100 m ²
	Waarde - Archeologie 3 (Archeologisch onderzoeksgebied A): 250 m ²
	Waarde - Archeologie 4 (Archeologisch onderzoeksgebied B): 1000 m ²
	Gebied met lage verwachting
	Gebied zonder verwachting (afgraving)

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel komen in het plangebied gronden voor met verschillende waarden, te weten;

- Waarde- Archeologie 1: De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 10 m² met een maximale verstoringsdiepte van 30 cm. Voor bodemversturende ingrepen, die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksverplichting.
- Waarde- Archeologie 2: De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 100 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemversturende ingrepen, die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksverplichting.
- Waarde- Archeologie 3: De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 250 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemversturende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksverplichting.
- Waarde- Archeologie 4: De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 1.000 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemversturende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksverplichting.
- Gebied met lage verwachting; In deze gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten.
- Gebied zonder verwachting In deze gebieden gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten.

Het voorliggende bestemmingsplan is primair gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen. Wanneer in de toekomst graaf- en bouwwerkzaamheden ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met het archeologiebeleid van de gemeente Son en Breugel. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn meerdere dubbelbestemmingen opgenomen.

In voorliggend bestemmingsplan zijn vier dubbelbestemmingen opgenomen, die zijn gebaseerd op bovenstaande gebiedsindeling. De aanvrager dient in geval van een bouwvergunning een rapport te overleggen waarin is aangetoond dat er geen archeologische waarden in het geding zijn of dat de archeologische waarden in voldoende mate worden veiliggesteld

6 Financieel-economische haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. Binnen het plangebied is nog een aantal ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig, die al bestonden op basis van het oude bestemmingsplan voor het plangebied. De financiële consequenties hiervan zijn ingebed in de financiële huishouding van Industrieschap Ekkersrijt op basis van de vroegere plannen voor Ekkersrijt. Verder heeft dit bestemmingsplan geen financiële consequenties. Een exploitatieplan hoeft derhalve niet te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

7 Het bestemmingsplan

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is grotendeels een beheerbestemmingsplan met een conserverend karakter. Daarnaast worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheid.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 24 december 2008). De hiervoor genoemde wetgeving en de SVBP 2008 zijn doorvertaald naar het 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen Son en Breugel (februari 2008)'. Dit handboek heeft tot doel standaarden en afspraken vast te leggen ten aanzien van het opstellen van bestemmingsplannen in analoge (papier) en digitale vorm. Deze gelden als werkafspraken voor de gemeente intern of voor externe opdrachtnemers.

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende bestemmingsplan.

7.2 Opzet van de planregels

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

7.2.1 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.

7.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend. In paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

7.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: met de regels over bestaande maten (lid 23.1) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk II - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen is dan niet nodig. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouwvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. De bestaande maat die in afwijking is van de bestemmingsregels zoals geformuleerd in hoofdstuk II geldt in dat geval als minimale dan wel maximale maat, ook voor een toekomstige invulling op het betreffende perceel. De afwijking heeft onder andere betrekking op afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die genoemd worden in hoofdstuk II;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gegeven voor gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen;

- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- overige regels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Vervolgens wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Tot slot is een voorrangregeling opgenomen.

7.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

7.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

7.3.1 Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg. Verder is op deze gronden ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

7.3.2 Bedrijventerrein - 1

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven met inbegrip van geluidzoneringsplichtige bedrijven die zijn genoemd in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen. Ter illustratie: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2 en 3.1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 en 5.2. Een aantal op een specifieke locatie binnen deze bestemming bestemde bedrijven en/of instellingen, is als zodanig bestemd.

Bedrijven behorend tot milieucategorie 1 zijn in het kader van zuinig ruimtegebruik bewust in deze bestemmingen niet mogelijk gemaakt, aangezien deze bedrijven qua hinder op de omgeving ook goed in een woonomgeving passen.

Verder is onder andere productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling binnen deze bestemmingen toegestaan en mogen de gronden ook worden ingericht met parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen en paden, groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Ook is verkoop voor motorbrandstoffen exclusief lpg toegelaten, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geven deze bestemmingen bouwregels.

7.3.3 Bedrijventerrein - 2

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Een aantal op een specifieke locatie binnen deze bestemming bestemde bedrijven en/of instellingen, is als zodanig bestemd.

Bedrijven behorend tot milieucategorie 1 zijn in het kader van zuinig ruimtegebruik bewust in deze bestemmingen niet mogelijk gemaakt, aangezien deze bedrijven qua hinder op de omgeving ook goed in een woonomgeving passen.

Verder is onder andere productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling binnen deze bestemmingen toegestaan en mogen de gronden ook worden ingericht met parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen en paden, groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geven deze bestemmingen bouwregels.

7.3.4 Bedrijventerrein - 3

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor ontwikkelings- en researchbedrijven en daaraan gerelateerde bedrijven met bedrijfsactiviteiten in de categorie 2 en 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

Tevens zijn de gronden bestemd voor onzelfstandige kantoren met daarbij behorende tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ontsluitings)wegen en paden. Tevens is een bedrijf van categorie 4.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

7.3.5 Bos

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen, paden, wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels. Ook mogen er een beperkt aantal schuilgelegenheden in de vorm van overkappingen worden gebouwd.

Voor de bescherming van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos en de bosgroeiplaats en het behoud van eventueel aanwezige ecologische waarden voor zover een gebied is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

7.3.6 Detailhandel – Perifeer

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen voor de woninginrichting. Het gaat hier vooral om detailhandel in meubels, keukens, badkamers en sanitair, maar ook bouwmaterialen, bruin- en witgoed.

Opslag en uitstalling van de goederen is uiteraard ook toegestaan. Horeca als ondergeschikte functie is toegestaan en tevens, als zelfstandige functie, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

De overige gronden binnen deze bestemming mogen onder andere worden ingericht met tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ontsluitings)wegen en paden.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

7.3.7 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, straatmeubilair, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen op de gronden binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

7.3.8 Recreatie

De gronden binnen deze bestemming betreffen een bestaand recreatiegebied en zijn bestemd voor extensieve dagrecreatie. Verder zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen een beperkt aantal kleine gebouwen ten behoeve van dagrecreatie worden gebouwd. Ook mogen er een beperkt aantal schuilgelegenheden in de vorm van overkappingen worden gebouwd.

Binnen de bestemming zijn hiervoor specifieke bouwregels voor opgenomen. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

7.3.9 Tuin

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor tuinen, erven en verhardingen, inritten ten behoeve van parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het overige mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voorover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming. Voor deze bouwwerken, maar ook voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

7.3.10 Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte onder andere voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen op de gronden binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

7.3.11 Water - 1

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor vaarwater, aanlegplaatsen voor schepen, laad en losvoorzieningen voor schepen, en daarbij behorende groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug' en voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder duikers en gelijksoortige voorzieningen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

7.3.12 Water - 2

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen. Verder zijn de daarbij behorende groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

7.3.13 Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor wonen, met daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is tevens een detailhandelsvestiging ten behoeve van een tankstation toegestaan. Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan, waarvoor in de gebruiksregels specifieke bepalingen zijn opgenomen.

Het hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de op de verbeelding aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden. Verder zijn de maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling ook op de verbeelding aangegeven.

Binnen en buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen de bestemming zijn voor alle bouwwerken bouwregels opgenomen.

7.3.14 Leiding

Binnen het plangebied zijn een ondergrondse gastransportleiding, een ondergrondse brandstofleiding (NAVO) en een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. Voor de gronden waar deze leidingen c.q. verbindingen liggen is een dubbelbestemming opgenomen. Naast de overige voorgaande aan de gronden toegekende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de aangegeven leidingen.

Op de als 'Leiding' aangegeven gronden mag in beginsel alleen bebouwing ten behoeve van de leidingen worden opgericht. Via afwijking mogen ook gebouwen ten behoeve van de overige aan de gronden toegekende bestemmingen worden opgericht, mits de veilige ligging en continuïteit van de leidingen wordt gewaarborgd.

In de planregels is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen ter waarborging van het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening.

7.3.15 Waarde- Archeologie - 1

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

In de planregels is het een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

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

7.3.16 Waarde - Archeologie - 2

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een vastgestelde hoge archeologische waarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 100 m².

In de planregels is het een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

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

7.3.17 Waarde - Archeologie - 3

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

In de planregels is het een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

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

7.3.18 Waarde - Archeologie - 4

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

In de planregels is het een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

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

7.3.19 Waarde - Ecologie

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische en biotische kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

In de planregels is het een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

8 Procedures

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juni 2009 tot en met 16 juli 2009 voor eenieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in die termijn de mogelijkheid gekregen zijn of haar reactie in te dienen.

Gedurende de inspraaktermijn zijn 20 inspraakreacties en 5 vooroverlegreacties ingediend. In de als bijlage toegevoegde nota inspraak en vooroverleg zijn de ingekomen reacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Op enkele punten hebben de reacties geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt' heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 24 december 2009 tot en met 3 februari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 30 zienswijzen ingediend.

De resultaten van de zienswijzenprocedure zijn verwerkt in de Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt', die als separate bijlage is opgenomen. In deze notitie zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

Op 26 mei 2011 is het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- 2004, ANWB *Topografische atlas*
- Grontmij, *Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt*
- Sdu Uitgevers bv, 2004, VNG-publicatie '*Bedrijven en milieuzonering*'

9.2 Websites

- *Microsoft Virtual Earth*, april 2009, maps.live.nl