

INSPRAAKNOTITIE

Voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ekkersrijt”

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Inspraakreacties	5
Reacties vooroverleg	22
Slot	30

Inleiding

In de periode 18 juni 2009 tot en met 16 juli 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ekkersrijt” in het kader van de “Algemene inspraakverordening gemeente Son en Breugel 2006” voor een ieder ter inzage gelegen.

In het kader van deze inspraakperiode is op 2 juli 2009 een openbare informatiebijeenkomst gehouden waar door de gemeente aan de aanwezigen een algemene toelichting is gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ekkersrijt”.

Bij de gemeente zijn 20 inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend. Het betreft:

1. A. Jansen B.V., Postbus 60, 5690 AB te Son;
2. MILON, Huygensweg 24, 5482 TG te Schijndel, namens Baetsen Recycling Son NB, Ekkersrijt 9002-9004 te Son;
3. de heer F. Ruigrok, Zandstraat 55, 5691 CD te Son;
4. Vastgoedmaatschappij Van der Loo, Postbus 13, 5720 AA te Asten;
5. Milieuwerkgroep IVN afdeling Son en Breugel, Neptunusstraat 3, 5694 TK te Breugel;
6. Bouwbedrijf H. Pennings en Zn. Bv, Postbus 24, 5240 AA te Rosmalen;
7. Ebbeng Advies, Hoogdijk 18, 5091 CH te Middelbeers, namens Ondernemersvereniging Ekkersrijt te Son;
8. Ebbeng Advies, Hoogdijk 18, 5091 CH te Middelbeers, namens Decor Handelsmaatschappij B.V., Decor Onroerend Goed B.V., Decor Productie B.V., Eurostrip B.V. en Nico Witlox Transport B.V.;
9. RICAS, Postbus 97, 6710 BB te Ede;
10. GDU Accountants en bedrijfsadviseurs B.V., Veldmolenweg 163, 5404 LB te Uden, namens H.H. Dijkstra Internationale Transporten, Ekkersrijt 7320, 5692 HH te Son;
11. De Burgh Remservice B.V., Postbus 7092, 5605 JB te Eindhoven;
12. Van der Vleuten – Raadgevers, Nijnselseweg 16, 5492 HE Sint Oedenrode, namens A.H.M. van Happen, Ekkersrijt 3304, M. van Happen en Zn. Container Exploitatie Beheer B.V. en Van happen Holding B.V.;
13. J.H.C. de Rooy Holding B.V., Ekkersrijt 2037, 5692 BB te Son;
14. De Jager AP&P b.v., Kievit 11, 5508 KZ te Veldhoven, namens de heer W.A.G. Raaijmakers, Ekkersrijt 1319 te Son;
15. De Jager AP&P b.v., Kievit 11, 5508 KZ te Veldhoven, namens de heren M. de Heijde en J. de Heijde;
16. De Jager AP&P b.v., Kievit 11, 5508 KZ te Veldhoven, namens de heer P.B. Overmans, Nieuwstraat 68 te Son;
17. De Jager AP&P b.v., Kievit 11, 5508 KZ te Veldhoven, namens de heer E. Mol, Ekkersrijt 1311 te Son;
18. De Jager AP&P b.v., Kievit 11, 5508 KZ te Veldhoven, namens de heer E. Groen, Ekkersrijt 1014 te Son;
19. De Jager AP&P b.v., Kievit 11, 5508 KZ te Veldhoven, namens mevrouw M.J.W.P.J. Spoormans, Röntgenlaan 6 te Son;
20. Royal Haskoning, Postbus 26, 7500 AA te Enschede, namens Rendac Son B.V..

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ekkersrijt” voor een reactie voorgelegd aan een aantal organisaties. Naar aanleiding hiervan zijn adviezen van de volgende organisaties ontvangen:

21. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch;
22. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regio afdeling Zuid, Postbus 850, 5600 AW te Eindhoven;
23. Gemeente Eindhoven, Postbus 90150, 5600 RB te Eindhoven
24. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA te Boxtel;
25. Regionale Brandweer, Postbus 252, 5600 AG te Eindhoven.

In deze inspraaknotitie voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ekkersrijt” wordt op de ontvangen inspraakreacties en adviezen ingegaan.

Inspraakreacties

Hierna wordt kort op de inhoud van de inspraakreacties ingegaan en is aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft tot bijstelling van de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ekkersrijt".

1. A. Jansen B.V.

- a. In het bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk gemaakt waar de 50 en 55 dB(A)-contouren van de geluidzone zijn gelegen. Dit geldt ook voor dat deel van de contouren, dat buiten het plangebied is gelegen.

Reactie gemeente:

Op de verbeelding is de 50 dB(A) zonegrens reeds afgebeeld, maar is niet goed zichtbaar. De vormgeving van de verbeelding is afgestemd met het verplicht digitaal maken van het bestemmingsplan. Als het plan straks digitaal beschikbaar is, dan is deze zone wel te zien. Ook in paragraaf 5.2.1 van de toelichting is in een kaartbeeld de ligging van de vast te stellen 50 dB(A) zonegrens van de geluidzone afgebeeld. De feitelijke ligging van de 55 dB(A) contour wordt niet vastgesteld en is steeds afhankelijk van de verleende milieuvergunning. Deze kan gedurende de planperiode van het bestemmingsplan variëren. Om die reden wordt de 55 dB(A) contour niet afgebeeld in het bestemmingsplan.

- b. In het bestemmingsplan wordt niet geanticipeerd op de wens tot realisatie van een (openbare) laad-/loskade aan het Wilhelminakanaal. In het plan dient daarvoor een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Het betreft een actualisering van de bestemmingsplansituatie, waarbij geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen in het plan worden opgenomen. De realisatie van een laad-/loskade aan het Wilhelminakanaal is een nieuwe ontwikkeling, waarvoor nog een integrale afweging moet worden gemaakt. Door de gemeente en het Industrieschap Ekkersrijt is daarvoor reeds een onderzoekstraject naar de haalbaarheid gestart.

- c. Feitelijk wordt met art. 14.1 het exploiteren van een openbare laad- en loskade positief bestemd, maar is een deel van de benodigde gronden bestemd tot groen en verkeer. Dit is strijdig met elkaar.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming Water-1 zijn laad- en losvoorzieningen voor schepen toelaatbaar. Dit is bedoeld voor watergebonden bedrijven, waarvan de gronden direct aan het kanaal grenzen, zoals Betonson. Indien er nog gronden met een andere functie tussen liggen, dient eerst de feitelijke functie worden veranderd voordat er laad- en losvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

- d. Jansen gaat er van uit dat een kade wordt aangemerkt als bouwwerk geen gebouw zijnde en derhalve buiten de werkingssfeer van art 14.2.1 valt.

Reactie gemeente:

Dit is correct.

- e. Jansen gaat er van uit dat o.b.v. art. 17.3 een kade of ontsluiting kan worden gerealiseerd ter hoogte van de brandstofleiding.

Reactie gemeente:

De ontheffingsmogelijkheid in dit artikel heeft alleen betrekking op de beperkingen vanwege de aanwezig leidingzone. Dit laat onverlet dat de onderliggende bestemmingen, zoals 'groen' blijven gelden.

- f. Op de lokatie Ekkersrijt 1502 is een betoncentrale gesitueerd. Dit is niet juist opgenomen in toelichting en plankaart.

Reactie gemeente:

De toelichting en de plankaart zullen op dit punt worden aangepast.

- g. De maximale bouwhoogte op de locatie Ekkersrijt 1502 sluit niet aan bij de verleende bouwvergunning voor een silo à 18 meter en eventuele nieuwe, nog hogere silo's. Verzocht wordt om een maximale hoogte van 25 meter op te nemen.

Reactie gemeente:

De voorschriften zullen op deze punten worden aangepast.

- h. Onduidelijk is waarom de percelen aan de zuidzijde van Ekkersrijt Oost en groenbestemming hebben gekregen, terwijl de percelen grenzen aan het industrieterrein Esp.

Reactie gemeente:

De groenbestemming komt overeen met de bestaande functie en gebruik van de gronden. De percelen grenzen niet aan industrieterrein Esp, dat circa één kilometer zuidelijker in de gemeente Eindhoven is gelegen.

- i. Verwacht wordt dat de bestemming van de percelen ten zuiden en westen van Ekkersrijt 1502 tot 'industrie' niet past binnen de geluidzone. Gevreesd wordt dat bedrijfsactiviteiten op deze locatie leiden tot een beperking van de activiteiten op Ekkersrijt 1502.

Reactie gemeente:

De ontwikkelingsmogelijkheden ten zuiden en westen van Ekkersrijt 1502 zijn op dit moment inderdaad beperkt als uitgegaan wordt van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan betracht op dit punt flexibel te zijn voor het geval, dat bedrijven verhuizen binnen de planperiode van 10 jaar. Het leidt echter niet tot een beperking van de activiteiten op Ekkersrijt 1502, zolang deze binnen de vergunde situatie blijven.

- j. In het plan zijn de huidige activiteiten op de locatie Kanaaldijk Zuid 22-24 onvoldoende verwoord. De bestemming dient verruimd te worden tot 'afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf alsmede transport-, aannemers- en/of betonbedrijf'

Reactie gemeente:

De voorschriften zullen zodanig worden aangepast, dat de huidige activiteiten binnen het bestemmingsplan passen.

- k. Verzocht wordt om de bestemming op het perceel ten zuiden van Kanaaldijk Zuid 22-24 te wijzigen tot 'bedrijventerrein – 1' conform feitelijk gebruik en op basis van eerdere verzoeken, gesprekken en uitgevoerde onderzoeken.

Reactie gemeente:

Om deze bestemming 'groen' om te kunnen zetten tot de bestemming 'bedrijventerrein' dient voldoende natuurcompensatie te worden gerealiseerd. In de genoemde gesprekken zijn hierover afspraken gemaakt. Een deel van de compensatie zal plaatsvinden op de gronden van het bedrijf A. Jansen B.V. zelf. Het overige deel zal daarbuiten worden gecompenseerd. Zolang dit laatste niet is gegarandeerd, kan de gewenste bestemmingswijziging niet plaatsvinden.

- l. Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid "wro-zone – wijzigingsgebied -1" te leggen op de gronden van perceel sectie B, nr. 2774.

Reactie gemeente:

Dit is een nieuw verzoek dat buiten het 'afsprakenkader' valt, zoals beschreven onder 1k..

- m. Het tot 'bedrijventerrein -1' bestemde gebied op de locatie Kanaaldijk Zuid 22-24 is aan de noord- en westzijde kleiner dan de huidige bestemming in het geldende bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt, dat de geldende bestemmingen en bestemmingsgrenzen in principe worden overgenomen. Een voorwaarde is dat het moet aansluiten bij de feitelijke situatie (eigendom en gebruik) op dit moment. Om die reden zal de bestemming in de zuidwesthoek van de locatie Kanaaldijk 22-24 worden aangepast. Aan de noordzijde is grens van de bestemming 'bedrijventerrein – 1' gelegd op de kadastrale grens tussen gronden van A. Jansen B.V. enerzijds en Rijkswaterstaat en gemeente anderzijds. Dit wordt niet aangepast.

- n. Onduidelijk is waarom aan de gronden van de locatie Kanaaldijk Zuid 22-24 de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4' is toegekend.

Reactie gemeente:

De gemeente Son en Breugel heeft een archeologiebeleid opgesteld, dat op 22 april 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De genoemde dubbelbestemming is overgenomen van de beleidskaart, behorende bij het vastgestelde beleid.

- o. Het is niet duidelijk op de Kanaaldijk Zuid de bestemming 'verkeer - 1' of 'verkeer 2' geldt.

Reactie gemeente:

Hier geldt de bestemming 'verkeer – 1'.

- p. Het als 'wro-zone – wijzigingsgebied – 2' aangeduide gebied dient over de Kanaaldijk Zuid in westelijke richting te worden uitgebreid tot aan de tot 'verkeer' bestemde weg.

Reactie gemeente:

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

- q. Verzocht wordt om de gronden ten noorden van Kanaaldijk Zuid 22-24 geheel tot 'verkeer' te bestemmen analoog aan gehanteerde werkwijze bij Rendac.

Reactie gemeente:

De bestemming van de bedoelde gronden bij Rendac is ambtshalve gewijzigd. Vanwege het overwegend groene karakter van de Kanaaldijk-noord, aansluitend aan het bosgebied, worden de gronden ten noorden van het kanaal in hoofdzaak gewijzigd in de bestemming 'groen'. Hierdoor is de gemaakte opmerking niet langer relevant.

- r. Het tot 'wro-zone – wijzigingsgebied – 2' aangeduide gebied dient te worden bestemd tot 'verkeer'.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt, dat de geldende bestemmingen en bestemmingsgrenzen in principe worden over genomen. Een voorwaarde is, dat het moet aansluiten bij de feitelijke situatie (eigendom en gebruik) op dit moment. Om die reden kan aan dit verzoek niet worden voldaan.

- s. Onduidelijk is of het omleggen van de huidige fietsroute van Kanaaldijk Zuid naar Kanaaldijk Noord en de aanleg van een fietsbrug daarvoor in het bestemmingsplan is of moet worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat de geldende bestemmingen en bestemmingsgrenzen in principe worden over genomen. Een voorwaarde is dat het moet aansluiten bij de feitelijke situatie (eigendom en gebruik) op dit moment. Om die reden is de gesuggereerde aanleg van een fietsbrug niet in dit plan opgenomen.

- t. Onduidelijk is of het bestemmingsplan het realiseren van waterinlaten en/of lozingspunten (oprichten bouwwerken met een beperkte omvang) mogelijk maakt of belet.

Reactie gemeente:

Dit maakt onderdeel uit van waterhuishoudkundige voorzieningen, die binnen de bestemming 'Water-1' en 'Water-2' zijn toegestaan.

- u. Verzocht wordt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van een boven- of ondergrondse leiding tussen percelen Jansen en Rendac t.b.v. levering stoom.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat de geldende bestemmingen en bestemmingsgrenzen in principe worden over genomen. Een voorwaarde is dat het moet aansluiten bij de feitelijke situatie (eigendom en gebruik) op dit moment. Om die reden kan aan dit verzoek niet worden voldaan.

- v. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijden te verhogen naar 25 meter i.v.m. noodzakelijke akoestische voorzieningen, bouw van silo's, e.d.. Voor schoorstenen dient een maximale hoogte van 50 meter te worden opgenomen. Voor erfafscheidingen dient tenminste een bouwhoogte van 10 meter te worden toegestaan.

Reactie gemeente:

Uitgezonderd de wens voor de hoogte van erfafscheidingen worden de voorschriften op deze punten aangepast. De bouw van hogere erfafscheidingen is ruimtelijk ongewenst.

- w. De bedrijfswoningen Kanaaldijk Zuid 22, 22A en 23A zijn niet aangemerkt als bedrijfswoning. Jansen is van plan om deze woningen op termijn te slopen en te vervangen door één nieuw te bouwen bedrijfswoning. Verzocht wordt om dit op te nemen in het plan.

Reactie gemeente:

De drie bedrijfswoningen zullen op de verbeelding worden opgenomen als aanduiding.

De voorschriften m.b.t. bedrijfswoningen worden aangepast teneinde meer flexibiliteit te bieden ten aanzien van de bedrijfsvoering. Indien het uit oogpunt van de bedrijfsvoering gewenst is om de inrichting van het kavel aan te passen, zal in de voorschriften worden geregeld dat een bestaande bedrijfswoning op deze kavel kan worden verplaatst.

- x. Graag meer duidelijkheid over art. 4.3.2 over de vraag hoeveel en wanneer een bedrijfswoning is toegestaan.

Reactie gemeente:

Waarschijnlijk wordt hier art. 4.2.3 bedoeld. Het plan kent als uitgangspunt, dat alle bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd en dat er geen nieuwe bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden. Dit betekent, dat het aantal bestaande bedrijfswoningen per bedrijf niet relevant is. De voorschriften worden op dit punt aangepast.

- y. Uit het plan blijkt niet duidelijk het verschil tussen bouwperceel en bouwvlak.

Reactie gemeente:

Met het bouwperceel wordt bedoeld het perceel zoals kadastraal bekend. Dit kan niet op de verbeelding worden vastgelegd, omdat de perceelgrenzen kunnen veranderen door grondtransacties. De huidige situatie is wel als ondergrond van de verbeelding gehanteerd.

- z. Als terreinverharding niet wordt aangemerkt als bebouwing dan is het opgenomen minimale bebouwingspercentage onhaalbaar.

Reactie gemeente:

De voorschriften worden op dit punt aangepast. Voor enkele bedrijven met extensief ruimtegebruik, zoals A. Jansen B.V. wordt een lager bebouwingspercentage gehanteerd.

- z1. Diverse op- en aanmerkingen over de toelichting.

Reactie gemeente:

Naast alle hiervoor genoemde reactiepunten op de plankaart en voorschriften heeft A. Jansen B.V. een groot aantal op- en aanmerkingen over de toelichting meegestuurd. Deze leiden op diverse punten tot aanpassing van de toelichting, die sowieso in samenhang met de aanpassingen van plankaart en voorschriften wordt aangepast.

2. MILON, namens Baetsen Recycling

- a. Verwacht dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'bos' van het kavel ten zuiden van het bedrijf Baetsen wordt omgezet in de bestemming 'Industrie', conform gemaakte afspraken. De nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid past niet bij deze afspraken.

Reactie gemeente:

Zie reactie 1k.

- b. Verzocht wordt om een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de realisatie van een laad- en loszone langs het Wilhelminakanaal.

Reactie gemeente:

Het betreft een actualisering van de bestemmingsplansituatie, waarbij geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen in het plan worden opgenomen. De realisatie van een laad-/loskade aan het Wilhelminakanaal is een nieuwe ontwikkeling, waarvoor nog een integrale afweging moet worden gemaakt. Door de gemeente en het Industrieschap Ekkersrijt is daarvoor reeds een onderzoekstraject naar de haalbaarheid gestart.

- c. Verzoekt om voor het gronden tussen de locatie van Baetsen en de Verlengde Huizingalaan, ruimte te creëren voor de bouw van een kantoorpand ten behoeve van Baetsen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat de geldende bestemmingen en bestemmingsgrenzen in principe worden over genomen. Een voorwaarde is dat het moet aansluiten bij de feitelijke situatie (eigendom en gebruik) op dit moment. Om die reden kan aan dit verzoek niet worden voldaan.

- d. Sluit aan bij de inspraakreactie van A. Jansen BV, voor zover ook van toepassing voor de locatie van Baetsen.

Reactie gemeente:

Wordt voor kennis aangenomen. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van A. Jansen B.V.

- e. Onduidelijk is wat de 'geluidzone – industrie' inhoudt ten opzichte van binnen deze zone aanwezige bedrijfswoningen.

Reactie gemeente:

Bedrijfswoningen worden door de Wet Geluidhinder niet aangewerkt als geluidsgevoelig object. Dit wil zeggen, dat bedrijfswoningen geen beperkingen opleveren voor bedrijfsontwikkelingen op het gebied van geluid.

3. De heer Ruigrok

Gesteld wordt dat de bestemming en toegestane bebouwingshoogte voor het perceel 2521 (in de oksel A50 en Wilhelminakanaal) niet past bij de ambitie om dit deel van Ekkersrijt te ontwikkelen tot Poort van Son.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om via een wijzigingsplan op specifieke plekken een bouwhoogte van maximaal 60 meter toe te staan. De betreffende locaties worden in het beeldkwaliteitsplan onderzocht en vastgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan zal te zijner tijd ter visie worden gelegd en tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

4. Vastgoedmaatschappij Van der Loo bv

Verzocht wordt om de toelichting aan te passen ten aanzien van de beoogde ligging van een facility center op Ekkersrijt, zoals eerder verwoord in het Masterplan.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden genuanceerd.

5. Milieuwerkgroep IVN, afd. Son en Breugel

Aandacht wordt gevraagd voor de waterlopen in het plangebied:

- het kanaal en de kanaaldijken behoren tot de EHS;
- De Groote Beek, Ekkersrijt en de Herpenbeek dienen beter aangeduid te worden.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

6. Bouwbedrijf H. Pennings en Zn. b.v.

Verzocht wordt om het minimale bebouwingspercentage van 40%, zoals genoemd in art. 6.2.1c, uit het plan te verwijderen.

Reactie gemeente:

Het minimale bebouwingspercentage wordt voor het Sciencepark verlaagd, omdat de gestelde 40% niet aansluit bij de ruimtelijke ambities voor dit gebied. Gestreefd wordt naar bebouwing in een hoogwaardige groene omgeving.

7. Ebbeng Advies, namens OVE

- a. Het bestemmingsplan levert, door de doorwerking van de indeling van het bedrijventerrein conform het Masterplan, beperkingen op voor de gebruiksmogelijkheden door bedrijven.

Reactie gemeente:

De gebruiksmogelijkheden van bedrijven worden in het bestemmingsplan met name bepaald door de milieuzonering en provinciaal beleid. Het Masterplan is beperkt van invloed op de gebruiksmogelijkheden voor bedrijven: alleen in de gebieden Sciencepark en Meubelboulevard zijn de gebruiksmogelijkheden specifiek benoemd vanuit het Masterplan. Daarnaast wordt in een groot deel van Ekkersrijt, conform het Masterplan, de vestiging van nieuwe transportbedrijven tegengegaan.

- b. De verbeelding is moeilijk leesbaar

Reactie gemeente:

De verbeelding is op dit moment inderdaad moeilijk leesbaar. De vormgeving van de verbeelding komt namelijk voort uit het verplicht digitaal maken van het bestemmingsplan. Als het plan straks digitaal beschikbaar is, dan is de plankaart wel goed leesbaar.

- c. De verplichting voor archeologisch onderzoek, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, werkt vertragend en kostenverhogend voor ondernemers

Reactie gemeente:

Het verrichten van archeologisch onderzoek is al jaren een wettelijke verplichting bij bouwplannen. Tot enkele maanden geleden werd aan de hand van een globale kaart van de provincie Noord-Brabant beoordeeld of voor een bouwplan minimaal een afzonderlijk archeologisch bureau-onderzoek diende te worden verricht. In de praktijk betekende dit dat archeologisch onderzoek voor het grootste deel van de bouwplannen noodzakelijk was. Aan de hand van het verrichte bureau-onderzoek werd bepaald of nader onderzoek van de bodem nodig was.

Inmiddels heeft de gemeente Son en Breugel een gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld, dat op 22 april 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan. Het voordeel van dit beleid is, dat archeologisch onderzoek alleen in die gebieden dient te worden uitgevoerd, die concreet op de kaart zijn aangegeven. En dat zijn minder gebieden dan voorheen. Tevens is het vooraf al duidelijk voor initiatiefnemers of er

onderzoek noodzakelijk is. Tenslotte is met het gemeentelijk beleidsrapport reeds het bureauonderzoek verricht, zodat direct nader onderzoek verricht kan worden.

- d. Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van een minimaal bebouwingspercentage in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het opnemen van een minimaal bebouwingspercentage is een vereiste van de provincie, met als doel om het intensief ruimtegebruik te stimuleren.

- e. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van bedrijfswoningen is te ongeclausuleerd en in strijd met de rechtszekerheid van de betreffende eigenaar.

Reactie gemeente:

Het plan kent als uitgangspunt, dat alle bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd en dat er geen nieuwe bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden. Burgerwoningen zijn uit oogpunt van milieu sowieso uitgesloten. Dit uitgangspunt is in lijn met het provinciaal beleid, dat is gericht op zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Bij beëindiging van de woonfunctie kan de gemeente via een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding 'bedrijfswoning' van de plankaart halen. Deze bevoegdheid zal de gemeente alleen gebruiken indien sprake is van een definitieve beëindiging van de woonfunctie. Dit laatste is het geval indien een woning wordt gesloopt en niet wordt terug gebouwd of als een woning een andere functie krijgt, bijvoorbeeld kantoor. In de voorschriften is dit verwoord met het criterium dat "het gebruik van de bebouwing als bedrijfswoning is beëindigd". Voor de duidelijkheid zal hieraan het woord "definitief" worden toegevoegd.

- f. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van een 'bedrijf van categorie 4' is te ongeclausuleerd en in strijd met de rechtszekerheid van de betreffende eigenaar.

Reactie gemeente:

Deze wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op bestaande bedrijven van categorie 4, die zijn gelegen in een gebied waar een lagere categorie is toegestaan. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid op de plankaart. De bevoegdheid kan alleen worden opgepakt indien de betreffende bedrijfsactiviteit ter plaatse definitief is beëindigd en wordt opgevolgd door een bedrijfsactiviteit die in een lagere categorie valt. Voor de duidelijkheid zal hieraan het woord "definitief" worden toegevoegd.

- g. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van 'risicovolle inrichtingen' is te ongeclausuleerd en in strijd met de rechtszekerheid van de betreffende eigenaar.

Reactie gemeente:

Het beleid ten aanzien van risicovolle inrichtingen is gericht op het beheersen en verantwoorden van de risico's. Dit betekent dat bij elke nieuwe ontwikkeling met betrekking tot een risicovolle inrichting de maximale afweging gemaakt moet kunnen worden, waaronder een afweging over de locatie in relatie tot de activiteiten. Maatwerk is dan steeds vereist. Om dit te kunnen doen is het gewenst om de aanduiding "risicovolle inrichting" van de plankaart te kunnen halen, nadat een risicovolle inrichting is beëindigd. De bevoegdheid kan dan ook alleen worden opgepakt

indien de betreffende bedrijfsactiviteit ter plaatse definitief is beëindigd en wordt opgevolgd door een bedrijfsactiviteit die niet tot een risicovolle inrichting wordt gerekend. Voor de duidelijkheid zal hieraan het woord “definitief” worden toegevoegd.

- h. Verzocht wordt om binnen het plangebied fysieke maatregelen te nemen om de overlast van geparkeerde voertuigen langs de wegen weg te nemen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan belemmert het nemen van fysieke maatregelen in de openbare ruimte in verband met parkeerproblemen niet. Echter, het bestemmingsplan is niet het sturingsinstrument voor de gesuggereerde maatregelen. Daarnaast is het oplossen van de problematiek ook een zaak van de ondernemers zelf.

- i. In relatie tot de watertoets wordt opgemerkt dat op korte termijn dringende maatregelen nodig zijn om de wateroverlast, die regelmatig in Ekkersrijt Oost wordt ondervonden, te voorkomen.

Reactie gemeente:

De genoemde wateroverlast vindt incidenteel plaats in een beperkt deel van Ekkersrijt Oost, maar wordt veroorzaakt door de terreinindeling en –inrichting van de bedrijven zelf. Het onderhavige bestemmingsplan belemmert het nemen van de noodzakelijke fysieke maatregelen niet, maar het plan is niet het sturingsinstrument om het probleem op te lossen.

8. Ebbeng Advies, namens Decor, Eurostrip, Nico Wilox

- a. Verzocht wordt om voor een tweetal locatie's alle percelen in één bouwvlak onder te brengen met aanduiding '(b≤4.2)'.

Reactie gemeente:

De milieuzonering is opgesteld aan de hand van afstanden tot de omgeving van het bedrijventerrein ter bescherming van het woon- en verblijfsklimaat. Aan het verzoek kan niet worden voldaan zonder deze bescherming aan te tasten.

- b. Verzocht wordt om het transportbedrijf gevestigd op het adres Ekkersrijt 1200, 1400, 1100 en 1000 specifiek te bestemmen tot 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf'.

Reactie gemeente:

Door de gemeente wordt de hoofdactiviteit van het betreffende bedrijf aangemerkt als groothandel. Transport en logistiek is daarbij een belangrijk onderdeel, maar geen hoofdactiviteit. Voor de duidelijkheid wordt in het bestemmingsplan de bedrijfsactiviteit transportbedrijf als hoofdactiviteit nader gedefinieerd.

- c. De verplichting voor archeologisch onderzoek, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, werkt vertragend en kostenverhogend voor bouwplannen. Dit wordt niet redelijk geacht.

Reactie gemeente:

Zie reactie 7c.

- d. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van bedrijfswoningen is te ongeclausuleerd en in strijd met de rechtszekerheid van de betreffende eigenaar.

Reactie gemeente:

Zie reactie 7e.

9. RICAS

Verzocht wordt om het bestemmingsplan ter plaatse van de bedrijfslocatie in overeenstemming te brengen met de bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente:

Het bedrijf is al enige tijd op deze locatie gevestigd, maar was door een ommissie bij de inventarisatie niet in beeld. Het bestemmingsplan zal op deze locatie in overeenstemming worden gebracht met de bestaande situatie.

10. GDU, namens H.H. Dijkstra Internationale Transporten, Ekkersrijt 7320

- a. Wat is het standpunt ten aanzien van bedrijfswoningen in deelgebied 2a.

Reactie gemeente:

In dit deelgebied geldt voor bedrijfswoningen hetzelfde beleid als op het gehele bedrijventerrein. Zie reacties 1w, 1x en 7e.

- b. Is de bedrijfswoning op dit adres positief bestemd?

Reactie gemeente:

Ja

- c. Mag de bedrijfswoning aan eenieder worden verkocht en wat zijn de consequenties hiervan?

Reactie gemeente:

Een bedrijfswoning is bedoeld als woning, die bij het bedrijf hoort. Op grond van het bestemmingsplan mag de woning niet afzonderlijk worden doorverkocht, alleen als onderdeel van het gehele bedrijfsperceel. Er mag dus geen kavelsplitsing plaatsvinden.

- d. Indien het bedrijf wordt beëindigd, kan de eigenaar dan nog in de woning blijven wonen?

Reactie gemeente:

De bewoner van de bedrijfswoning dient een aantoonbare ('werk')relatie te hebben met het bedrijf dat op dezelfde locatie is gevestigd. Zie ook vorige reactie (10c.).

- e. Voorheen had de locatie 2 adressen, namelijk Ekkersrijt 7320 en 7322. Het nummer is 7322 verdwenen. Wat is de achtergrond hiervan?

Reactie gemeente:

De achtergrond van deze wijziging is niet achterhaald.

11. De Burgh remservice

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bepaling dat de bestemming van een bedrijfswoning, op welk tijdstip dan ook, vernietigd kan worden.

Reactie gemeente:

De veronderstelling dat een bedrijfswoning op welk tijdstip dan ook vernietigd kan worden is niet correct. Zie ook reactie 7e.

12. Van der Vleuten, namens Van Happen

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het niet meer toelaten van (nieuwe) bedrijfswoningen.

Reactie gemeente:

Zie reactie 7e.

- b. De inhoud van bedrijfswoningen wordt teveel beperkt.

Reactie gemeente:

Dit bezwaar wordt voor kennis aangenomen, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Bezwaar wordt gemaakt tegen de verkeersbestemming op gronden ter hoogte van de bedrijfswoningen Ekkersrijt 3304, waarvoor het geldende plan nu nog bouwmogelijkheden biedt.

Reactie gemeente:

De plankaart zal worden aangepast aan de feitelijke eigendomssituatie.

- d. Bezwaar wordt gemaakt tegen de belemmeringen, die vanuit archeologie worden opgeworpen.

Reactie gemeente:

Zie reactie 7c.

- e. De opgenomen bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede voor overige bouwwerken is onvoldoende voor lichtmasten en bijv. voorraadtanks t.b.v. sprinklerinstallaties.

Reactie gemeente:

De voorschriften worden op dit punt aangepast.

- f. Het is onduidelijk welke bedrijfscategorie is toegelaten op locatie Ekkersrijt 3131.

Reactie gemeente:

De plankaart is op dit punt wat onduidelijk, maar de aanduiding is wel opgenomen correct. Op deze locatie zijn de bedrijfscategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 toegelaten. De onduidelijkheid van de verbeelding hangt samen met de eisen die worden gesteld aan digitalisering van bestemmingsplannen. Als het plan straks volledig digitaal beschikbaar is, zal de onduidelijkheid zijn weggenomen.

- g. Bezwaar wordt gemaakt tegen het toelaten van maximaal bedrijfscategorie 3.2 op de locaties Ekkersrijt 3102 en 3108, terwijl uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat bedrijfscategorie 4.1 ook toelaatbaar zou zijn.

Reactie gemeente:

In de toelichting is de theoretische zonering verwoord, die leidt tot een situatie dat grenzen tussen toegelaten bedrijfscategorieën dwars over bedrijfsspercelen liggen. Dit is een onwerkbaar situatie. Om die reden is aansluiting gezocht bij perceelsgrenzen, waarbij het uitgangspunt geldt dat de woon- en verblijfskwaliteit optimaal wordt beschermd. Hierdoor zullen de toegelaten bedrijfscategorieën nooit te dicht bij woonbebouwing zijn gesitueerd.

13. J.H.C. De Rooy Holding B.V.

Wil graag de bevestiging dat de huidige bedrijfswoningen toegestaan blijven, zolang er geen andere bestemming voor de bedrijfslocatie komt

Reactie gemeente:

Dit wordt hierbij bevestigd. Zie ook reactie 7e.

14. De Jager AP&P, namens W.A.G. Raaijmakers

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijze waarop de gemeente omgaat met bedrijfswoningen. Er wordt voorbij gegaan aan het oorspronkelijke en kleinschalige karakter van het meest oostelijke deel van Ekkersrijt. Het niet toestaan van (nieuwe) bedrijfswoningen is beperkend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van gevestigde bedrijven. Daarnaast komt de sociale veiligheid erdoor in het gedrang.

Reactie gemeente:

Het uitgangspunt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden is in lijn met het provinciaal beleid, dat is gericht op zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

- b. Verzocht wordt om de bestaande bedrijfswoningen duurzaam op te nemen in de verbeelding en de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Reactie gemeente:

Alle bestaande bedrijfswoningen zijn duurzaam verankerd in het bestemmingsplan door middel van een aanduiding op de verbeelding. Slechts bij beëindiging van de woonfunctie kan de gemeente via een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding 'bedrijfswoning' van de plankaart halen. Deze bevoegdheid zal de gemeente alleen gebruiken indien sprake is van een definitieve beëindiging van de woonfunctie. Dit laatste is het geval indien een woning wordt gesloopt en niet wordt terug gebouwd of als een woning een andere functie krijgt, bijvoorbeeld kantoor. In de voorschriften is dit verwoord met het criterium dat "het gebruik van de bebouwing als bedrijfswoning is beëindigd". Voor de duidelijkheid zal hieraan het woord "definitief" worden toegevoegd.

- c. Bezwaar wordt gemaakt tegen het 'wegbestemmen' van bouwmogelijkheden van bedrijfswoningen, die nog niet zijn gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Dit bezwaar wordt voor kennis aangenomen, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Het vasthouden aan de huidige wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van bedrijfswoningen leidt tot planschade.

Reactie gemeente:

Dit bezwaar wordt voor kennis aangenomen, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.

15. De Jager AP&P, namens M. de Heijde en J. de Heijde

- a. Idem reactie 14 van De Jager AP&P, namens W.A.G. Raaijmakers

Reactie gemeente:

Zie reactie 14.

- b. Verzocht wordt om de twee vergunde, maar niet gerealiseerde woningen op Ekkersrijt 2008 in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente:

Deze vergunningen zijn niet bekend bij gemeente. Navraag bij de bezwaarmaker heeft geen antwoord opgeleverd, zodat het bestemmingsplan niet is gewijzigd op dit punt.

- c. Verzocht wordt om de vestiging van A, B, C bedrijven op de onderhavige bedrijfspercelen op te nemen.

Reactie gemeente:

Hier wordt de vestiging van perifere detailhandel bedoeld. Perifere detailhandel op Ekkersrijt is alleen mogelijk op de Meubelboulevard alsmede op de bestaande locaties. Elders wordt geen nieuwvestiging binnen dit bestemmingsplan toegestaan.

16. De Jager AP&P, namens P.B. Overmans

Idem reactie 14 van De Jager AP&P, namens W.A.G. Raaijmakers

Reactie gemeente:

Zie reactie 14.

17. De Jager AP&P, namens E. Mol

Idem reactie 14 van De Jager AP&P, namens W.A.G. Raaijmakers

Reactie gemeente:

Zie reactie 14.

18. De Jager AP&P, namens E. Groen

Idem reactie 14 van De Jager AP&P, namens W.A.G. Raaijmakers

Reactie gemeente:

Zie reactie 14.

19. De Jager AP&P, namens M.J.W.P.J. Spoormans

- a. Idem reactie 14 van De Jager AP&P, namens W.A.G. Raaijmakers

Reactie gemeente:

Zie reactie 14.

- b. Verzocht wordt om in navolging van het positieve collegebesluit ten aanzien van de bouw van een woning op het perceel met nr. 6919, een bouwblok op te nemen, die op de verbeelding wordt ingetekend.

Reactie gemeente:

Aan het positieve collegebesluit betreft een principebesluit, waaraan nog geen gevolg is gegeven door middel van het indienen van een bouwplan, het verrichten van de relevante onderzoeken en het doorlopen van een planologische procedure. Om die reden behoort de beoogde woningbouwontwikkeling tot een nieuwe ontwikkeling, die niet in dit bestemmingsplan kan worden meegenomen. De gemeente nodigt de initiatiefnemer uit om een bouwaanvraag in te dienen, waarna een procedure kan worden gestart.

- c. Verzocht wordt om de vestiging van A, B, C bedrijven op de onderhavige bedrijfspercelen op te nemen.

Reactie gemeente:

Zie reactie 15c.

20. Royal Haskoning, namens Rendac Son BV

- a. Niet alle bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten van Rendac lijken te passen binnen de bestemmingsomschrijving, die wordt voorgesteld voor deze locatie. Er zijn activiteiten, die niet worden genoemd alsmede activiteiten die behoren tot een hogere dan toegelaten milieucategorie. Diverse activiteiten behoren tot milieucategorie 5.1 of 5.2. Vanwege het specifieke karakter van het bedrijf wordt verzocht wordt om door middel van een maatwerkbestemming het plan aan te passen aan de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat alle bestaande en vergunde activiteiten van Rendac binnen het plan passen. Deze aanpassingen zijn aangebracht binnen de gehanteerde systematiek. Er wordt niet gebruik gemaakt van een specifieke maatwerkbestemming, omdat daarmee de flexibiliteit uit het plan verdwijnt.

- b. In de huidige situatie wordt de gestelde afstand van 5 meter uit een naar de weg gekeerde perceelsgrens op diverse plaatsen overschreden door bebouwing. Hier geldt dan het overgangsrecht. Dit is een onwenselijke situatie.

Reactie gemeente:

De regels worden op dit punt voor bestaande bebouwing aangepast.

c. Het is niet duidelijk wat wordt verstaan onder een zijdelingse perceelsgrens.

Reactie gemeente:

Op dit punt is het bestemmingsplan niet aangepast, omdat het begrip voor zich spreekt.

d. De minimale bouwhoogte van 4 meter is niet gewenst, vanwege bestaande bebouwing, die lager is. Hier geldt dan het overgangsrecht. Dit is een onwenselijke situatie.

Reactie gemeente:

De regels worden op dit punt aangepast.

e. Verzocht wordt om de maximale bebouwingshoogte voor opslagtanks, schoorstenen e.d. te verhogen.

Reactie gemeente:

De regels worden op dit punt aangepast.

f. Verzocht wordt om geurcontour planologisch vast te leggen.

Reactie gemeente:

De geurcontour van Rendac zal in de toelichting worden afgebeeld. Het vastleggen van deze contour op de plankaart is niet gewenst, omdat de contour bij wijziging van wetgeving of vergunning kan veranderen. Bovendien ligt de contour grotendeels buiten het plangebied.

g. Gesteld wordt dat op de verbeelding de geluidzone niet is opgenomen. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.

Reactie gemeente:

De geluidzones behorende bij Ekkersrijt zijn reeds opgenomen op de verbeelding, maar deze is op dit punt moeilijk leesbaar. In het plangebied zijn twee delen van het bedrijventerrein aangewezen als gezoneerd bedrijventerrein. De bijbehorende zones liggen deels in het plangebied en deels daarbuiten. Het deel van de zones gelegen in het plangebied worden geregeld in dit bestemmingsplan. Voor de buiten het plangebied gelegen delen van de geluidzone wordt een zogenaamd 'paraplu-bestemmingsplan' opgesteld als herziening van de relevante bestemmingsplannen die ter plaatse van de zonering gelden.

Reacties vooroverleg

Hierna wordt kort op de inhoud van de reacties uit het vooroverleg ingegaan en is aangegeven of de reacties aanleiding geven tot bijstelling van de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijven Ekkersrijt".

21. Provincie Noord-Brabant

- a. Het is wenselijk om het westelijk deel van het bedrijventerrein nadrukkelijk te bekijken in samenhang met het Masterplan.

Reactie gemeente:

Het westelijk deel van het bedrijventerrein maakt geen onderdeel uit van het Masterplan. Als toevoeging op het Masterplan zal de gevraagde samenhang in de toelichting worden beschreven. Hiervoor zal hoofdstuk 4 van de toelichting worden aangepast.

- b. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' is de GHS/EHS niet correct begrensd en vastgelegd.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat de geldende bestemmingen en bestemmingsgrenzen in principe worden over genomen. Een voorwaarde is dat het moet aansluiten bij de feitelijke situatie (eigendom en gebruik) op dit moment. Op plekken waar dit ten aanzien van GHS/EHS niet correct is gebeurd, zal de plankaart worden aangepast.

- c. De wijzigingsbevoegdheden behorende bij de 'Wro-zone wijzigingsgebieden -1 en -2' voor het omzetten van bos of groen naar bedrijventerrein schaadt de biodiversiteit. Daarnaast wordt de uitbreidingsbehoefte vooralsnog niet aangetoond.

Reactie gemeente:

De wijzigingsbevoegdheden kennen ieder een afzonderlijke achtergrond:

Wijzigingsbevoegdheid – 1 heeft betrekking op gronden, die in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd tot 'Bosgebied met natuurwetenschappelijke waarde', maar in de werkelijkheid altijd als bedrijfsgronden in gebruik zijn geweest. Ook bij de steenfabriek, die hier oorspronkelijk was gesitueerd, waren deze gronden reeds in gebruik voor opslag. Onderzoek en overleg met provincie, BMF en IVN heeft geleid tot een principe akkoord over de bestemmingswijziging. De voorwaarde is het realiseren van voldoende natuurcompensatie. Dit traject loopt nog. Zodra de vereiste natuurcompensatie is gerealiseerd, kan de bestemming worden gewijzigd. Gezien het draagvlak voor deze ontwikkeling, stelt gemeente Son en Breugel voor om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Wijzigingsbevoegdheid – 2 hangt samen met de ontsluitingsproblematiek van het bedrijf A. Jansen B.V.. Op dit moment verloopt de ontsluiting via de Kanaaldijk Zuid richting Best. Allerm minst een gewenste situatie', zoals ook in de reactie van de provincie benoemd (zie hieronder). Het omleggen van de ontsluiting richting Ekkersrijt hangt samen met het onderzoek, dat momenteel wordt uitgevoerd naar de mogelijkheden om een laad- en loskade aan het kanaal te realiseren ter hoogte van de bedrijven Jansen en Baetsen. Zodra besluitvorming over dit

onderwerp heeft plaatsgevonden, is duidelijk op welke wijze het bedrijf Jansen kan worden ontsloten via Ekkersrijt.

- d. Gevraagd om in overleg met de gemeente Best alternatieven in beeld te brengen voor de ontsluiting van de bedrijven Janssen en Baetsen.

Reactie gemeente:

Het bedrijf Baetsen heeft een directe ontsluiting via Ekkersrijt. Voor de problematiek omtrent de ontsluiting van A. Jansen B.V, wordt verwezen naar het vorige punt.

- e. Verzocht wordt om de geluidszone te regelen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het plangebied zijn twee delen van het bedrijventerrein aangewezen als gezoneerd bedrijventerrein. De bijbehorende zones liggen deels in het plangebied en deels daarbuiten. Het deel van de zones gelegen in het plangebied worden geregeld in dit bestemmingsplan. Voor de buiten het plangebied gelegen delen van de geluidzone wordt een zogenaamd 'paraplu-bestemmingsplan' opgesteld als herziening van de relevante bestemmingsplannen die ter plaatse van de zonering gelden.

- f. Het is van belang om de geurcontour van Rendac in het bestemmingsplan in beeld te brengen en op te nemen op de plankaart.

Reactie gemeente:

De geurcontour van Rendac zal in de toelichting worden afgebeeld. Het vastleggen van deze contour op de plankaart is niet gewenst, omdat de contour bij wijziging van wetgeving of vergunning kan veranderen. Bovendien ligt de contour grotendeels buiten het plangebied.

- g. Binnen het plangebied mag geen ruimte worden geboden aan bedrijven in milieucategorie 2.

Reactie gemeente:

Het oostelijk deel van het bedrijventerrein is oorspronkelijk opgericht als lokaal bedrijventerrein. Vandaar dat dit deel een meer kleinschalig karakter heeft dan de overige delen van Ekkersrijt. Ook op dit moment functioneert het meest oostelijk deel van Ekkersrijt nog steeds als lokaal bedrijventerrein. De aldaar aanwezige bedrijven hebben vaak een directe relatie met Son en Breugel en indien mogelijk vinden lokale bedrijven, die niet langer in de kern of het buitengebied passen, hier een plaats. De mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in milieucategorie 2 zullen worden verkleind, maar niet geheel uitgesloten.

- h. De mate waarin ruimte wordt geboden voor bedrijfskavels kleiner dan 1.000 m² staat niet in verhouding tot de omvang van het totale (regionale) bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

Om dezelfde reden als bij de voorgaande reactie (20 g) komen in het oostelijk deel van Ekkersrijt veel bedrijfskavels kleiner dan 1000 m² voor. Vanwege de bestaande situatie kan het aandeel van relatief kleine kavels niet worden verminderd. Dit zou leiden tot een ondoelmatig en

inefficiënt ruimtegebruik, omdat bij verkoop van kavels kleiner dan 1000m² er zich dan geen nieuwe bedrijf zou mogen vestigen op basis van het bestemmingsplan.

- i. De behoefte aan uitbreidingsruimte voor perifere detailhandel via een wijzigingsbevoegdheid is niet onderbouwd.

Reactie gemeente:

De gemeente Son en Breugel heeft de ambitie om de Meubelboulevard te laten door ontwikkelen tot hét 'home en living' – centrum van Zuidoost Nederland. Deze ambitie wordt via het Industrieschap Ekkersrijt ondersteund door de gemeente Eindhoven. Om deze ambitie te kunnen realiseren wil de gemeente Son en Breugel sturen op kwaliteit en minder op kwantiteit. Om die reden mag het ontbreken van fysieke ontwikkelingsruimte geen issue zijn voor het moment dat zich kwalitatief hoogwaardige plannen aandienen. Om die reden is gekozen voor een systematiek van wijzigingsbevoegdheden.

De ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de Meubelboulevard wordt onderschreven door het provinciaal en regionaal beleid. In het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant staat uitdrukkelijk vermeld dat de meubelboulevard haar regiopositie nog verder kan uitbreiden. Volgens dit plan kan Ekkersrijt uitgroeien tot hét meubelcentrum van Brabant (en mogelijk van Nederland). De consequentie dat de keuze voor Ekkersrijt leidt tot een beperking van de groei elders in de regio wordt in het plan aanvaard.

In de visie op de 'geniale Brainportlocatie' wordt de woonboulevard Ekkersrijt als belangrijk element in de A2-zone benoemd. Het wordt als ontweropgave gezien om in te zetten op het versterken en het etaleren van het Home & Living Centre. In de business case is visie op de A2-zone omgedoopt tot 'Brainport Avenue'. In deze rapportage wordt door de regio richting het rijk aangegeven, dat het Home & Living centre kwalitatief zal worden versterkt en uitgebreid tot een centrum met nationale uitstraling en allure.

De provinciale en regionale visie ten aanzien van Ekkersrijt ondersteunt de gemeente in haar opvatting, dat ze beter kan sturen op kwaliteit dan op kwantiteit. Via de wijzigingsbevoegdheid kan de gemeente zelf regie houden en inspelen op goede plannen die een bijdrage leveren aan de realisering van de visie en ambitie om uit te groeien tot Home & Living Centre van tenminste Zuidoost Nederland.

Desondanks wordt, om tegemoet te komen aan de provinciale eis, aan de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde toegevoegd, dat door middel van distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond, dat de gewenste uitbreidingsbehoefte in de markt bestaat.

22. VROM Inspectie

- a. Verzocht wordt om in de toelichting gegevens van de aardgastransportleiding en de militaire brandstofleiding op te nemen;

Reactie gemeente:

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

- b. Verzocht wordt om de risicoafstanden van de leidingen op te nemen in de toelichting en de regels;

Reactie gemeente:

De risico afstanden worden alleen opgenomen in de toelichting.

- c. Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan aan te passen aan AMvB Buisleidingen, die in 2010 in werking zal treden;

Reactie gemeente:

Zolang de AMvB nog niet in werking is getreden, bestaat er onzekerheid. Om die reden wordt het bestemmingsplan op dit moment nog niet aangepast aan deze AMvB. Indien de AMvB in werking treedt voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt de AMvB verwekt in het vast te stellen bestemmingsplan.

- d. Opgemerkt wordt dat op de verbeelding de brandstofleiding niet helemaal correct is opgenomen.

Reactie gemeente:

De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

23. Gemeente Eindhoven

- a. Voor het deel van Ekkersrijt waar Jansen, Baetsen en Rendac zijn gelegen, is een nieuwe geluidszone berekend. Deze liep deels over het grondgebied van de gemeente Eindhoven. Om die reden is in overleg met de gemeente Eindhoven een nieuwe zone voor Ekkersrijt Noordwest opgesteld. Deze zone was nog niet beschikbaar op het moment, dat het voorontwerp bestemmingsplan Ekkersrijt ter inzage is gelegd.

Reactie gemeente:

Inmiddels is de 'nieuwe' zone bekend en deze zal in het ontwerp plan worden opgenomen.

- b. Voor het oostelijk deel van Ekkersrijt is een nieuwe geluidzone berekend. De nieuwe zone is op de gemeentegrens gelegd. Echter de gemeente Eindhoven wil de wijk Blixembosch uitbreiden in noordelijke richting tot in de oksel van het knooppunt A50/A58/Kennedylaan. Een deel van deze gronden behoort nu tot het grondgebied van Son en Breugel. Gemeente Eindhoven geeft aan dat er afspraken zijn gemaakt over een grenscorrectie. De nieuwe geluidzone ligt daardoor deels over het woninguitbreidingsplan van Eindhoven. De gemeente Eindhoven verzoekt om de geluidzone aan te passen.

Reactie gemeente:

Om andere redenen is inmiddels al besloten om de gronden van het knooppunt buiten het plangebied van bestemmingsplan Ekkersrijt te laten. Daarmee is dit punt voor dit bestemmingsplan niet meer aan de orde.

- c. In het bestemmingsplan voor Ekkersrijt is een milieuzonering opgenomen, waarmee wordt aangegeven waar welke bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Een deel van die zonering ligt over de geplande woningbouwuitbreiding Blixembosch (zie ook 22 b). De gemeente verzoekt om de milieuzonering aan te passen.

Reactie gemeente:

De milieuzonering is opgesteld op basis van zowel bestaande bedrijfsactiviteiten als op de bestaande woonomgeving, incl. planologisch harde plannen. Ten aanzien van de situatie in Eindhoven is uitgegaan van de bestaande woonwijk Blixembosch en niet van de nog 'zachte' plannen voor de uitbreiding van deze wijk. Deze uitbreiding is deels geprojecteerd binnen de milieuzonering van bestaande bedrijven op Ekkersrijt. Van een vastgesteld bestemmingsplan voor deze woningbouwuitbreiding is nog geen sprake. Tevens is er nog geen harde afspraak over de grenscorrectie. Op dit punt kan het bestemmingsplan op dit moment niet worden aangepast.

De gronden gelegen tussen globaal het bedrijfsperceel van De Rooy en het knooppunt A50/A58 zijn nog niet uitgegeven. Voor deze gronden is de toegestane milieucategorie in het bestemmingsplan omlaag gebracht.

- d. De gemeente Eindhoven is niet op voorhand akkoord met de gehanteerde uitgangspunten bij het onderzoek naar externe veiligheid op Ekkersrijt.

Reactie gemeente:

Op dit moment is de procedure voor en revisievergunning voor het bedrijf Van den Anker opgestart. Hierin zullen de gehanteerde uitgangspunten worden vastgelegd.

- e. De gemeente Eindhoven wijst er op, dat ter plaatse van het knooppunt A50/A58 archeologisch onderzoek is verricht en dat derhalve de archeologische vereisten voor nieuwe activiteiten hier kan vervallen.

Reactie gemeente:

Om andere redenen is inmiddels al besloten om de gronden van het knooppunt buiten het plangebied van bestemmingsplan Ekkersrijt te laten. Daarmee is dit punt voor bestemmingsplan niet meer aan de orde.

24. Waterschap de Dommel

- a. Verzocht wordt om in paragraaf 3.3.2 op te nemen, dat het beheer van de waterlopen op Ekkersrijt mogelijk door het Industrieschap wordt overgedragen aan Waterschap De Dommel.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- b. Verzocht wordt om in de waterparagraaf (par. 5.4) op te nemen dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal gerealiseerd dienen te worden.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- c. Verzocht wordt om in paragraaf 5.4.3 toe te voegen dat bij het realiseren van een gescheiden stelsel in Ekkersrijt Oost ook rekening gehouden dient te worden met de waterkwaliteitsaspecten.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- d. In paragraaf 5.4.3.: de landelijk afvoer bedraagt 0,87 l/s/ha.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- e. Onduidelijk is of Ekkersrijt West ook wordt omgebouwd tot gescheiden stelsel.

Reactie gemeente:

Het rioolstelsel op Ekkersrijt West wordt niet gewijzigd.

- f. Verzocht wordt om in paragraaf 5.4.3 een omschrijving van de aanwezige EVZ op te nemen.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- g. Verzocht wordt om in de artikelen 6.1, 8.1 en 9.1 het begrip “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” op te nemen.

Reactie gemeente:

De regels worden op dit punt aangepast.

- h. Er wordt een voorstel gedaan om “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” in de begrippenlijst op te nemen.

Reactie gemeente:

Deze begrippen spreken zo voor zich, dat ze niet opgenomen hoeven te worden in de begrippenlijst.

- i. Verzocht wordt om in de regels op te nemen, dat hydrologisch neutraal een voorwaarde is voor een toename van verhard oppervlak.

Reactie gemeente:

Deze eis kan niet in de regels worden opgenomen, omdat het niet handhaafbaar is. De toe- of afname van verhard oppervlak wordt namelijk niet geregeld in het bestemmingsplan. Het zal wel in de toelichting worden verwoord.

- j. Op de verbeelding zijn watergang ER 51 en de Ekkersrijt slechts gedeeltelijk tot water bestemd. Verzocht wordt om alle leggerwatergangen als water te bestemmen.

Reactie gemeente:

De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

- k. Onduidelijk is waarom de visvijver niet als water is bestemd?

Reactie gemeente:

De visvijver is, samen met 'Aquabest', ontstaan als onderdeel van de grootschalige zandwinning in de jaren '70 en '80. De vijver heeft samen met de oevers een extensieve recreatieve functie en heeft geen functie voor waterhuishoudkundige systeem van het gebied. Om die reden is gekozen voor één samenhangende recreatieve bestemming.

- l. Verzocht wordt om de EVZ's op te nemen op de verbeelding.

Reactie gemeente:

De EVZ's zijn op de verbeelding opgenomen als aanduiding "Waarde – Ecologie" (WR-E). Aan deze aanduiding zijn regels gekoppeld, zoals verwoord in artikel 21.

25. Regionale Brandweer

De regionale brandweer heeft een uitgebreide reactie opgesteld ten aanzien van de situatie voor wat betreft het onderwerp 'externe veiligheid' op Ekkersrijt. Een deel van die adviezen heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan zelf, maar is gericht op vergunningverlening en inrichting openbare ruimte. In deze inspraaknotitie worden alleen de reacties op het bestemmingsplan verwoord.

- a. De vestiging van een kinderdagverblijf op Ekkersrijt zou uitgesloten moeten worden.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt geen kinderdagverblijf toegestaan.

- b. Verzocht wordt om risicovolle bedrijven alleen toe te laten in het westelijk deel van deelgebied 2a en de deelgebieden 4 en 5. Voor overige gebieden moet dan worden afgezien van ontheffingen en projectbesluiten voor dergelijke activiteiten.

Reactie gemeente:

De genoemde mogelijkheden voor ontheffingen en projectbesluiten via de Wet ruimtelijke ordening kunnen niet op voorhand in het bestemmingsplan worden 'gestuurd'. Wel bevat artikel 26 van het bestemmingsplan wijzigingsregels ten aanzien van 'risicovolle inrichtingen', waarmee op een zorgvuldige manier maatwerk kan worden geleverd bij nieuwe initiatieven, indien blijkt dat deze gewenst is. Deze regels zijn van niet toepassing voor gebieden waar relatief hoge concentraties van mensen voorkomen, zoals Meubelboulevard en Sciencepark.

- c. Verzocht wordt om een 'uitsterfbeleid' te voeren ten aanzien van risicovolle bedrijven op ongewenste, d.w.z. nabij publieksaantrekkende bedrijven of kwetsbare objecten.

Reactie gemeente:

Artikel 26 lid 2 voorziet in dit verzoek.

- d. Verzocht wordt om art. 26 ten aanzien van de wijzigingbevoegdheid voor de vestiging van risicovolle bedrijven aan te vullen met de eis dat de PR 10-6 contour van een bedrijf binnen de eigen perceelsgrens moet blijven.

Reactie gemeente:

Deze eis is wettelijk geregeld. Desondanks is het verzoek toch verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

- e. De risicocontouren van risicovolle inrichtingen en langs transportroutes moeten op de verbeelding worden weergegeven.

Reactie gemeente:

Het vastleggen van deze contour op de plankaart is niet gewenst, omdat de contour bij wijziging van wetgeving of vergunning kan veranderen, terwijl het bestemmingsplan een planperiode van 10 jaar kent.

Slot

Na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ekkersrijt” zijn nog enige omissies in het plan ontdekt. Deze omissies zijn in het ontwerp bestemmingsplan hersteld. Tevens zijn in het kader van de actualisering en standaardisering van alle bestemmingsplannen in Son en Breugel ook diverse aanpassingen aangebracht. Meest in het oog springend zijn de naamgeving van het plan en de aanpassing van de plangrenzen:

- “Bedrijventerrein Ekkersrijt” is veranderd in “Ekkersrijt”;
- het tracé van de A50 en het knooppunt A50/A58 zijn uit het plangebied gehaald, omdat hiervoor een apart bestemmingsplan wordt gemaakt in samenhang met de gehele A50.

Met de constructieve bijdragen en reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ekkersrijt” is bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan waar mogelijk regeling gehouden. Door de bijdragen heeft het ontwerp bestemmingsplan “Ekkersrijt” zeker aan kwaliteit gewonnen.