

Bestemmingsplan Ekkersrijt; IKEA

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

Ekkersrijt; IKEA

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

december 2010

Vastgesteld:

27 januari 2011

Onherroepelijk:

24 maart 2011

Projectgegevens:

TOE03-KBH00001-01B

INS02-KBH00001-01C

REG03-KBH00001-01B

TEK03-KBH00001-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0848.BP701ekkersrijt-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

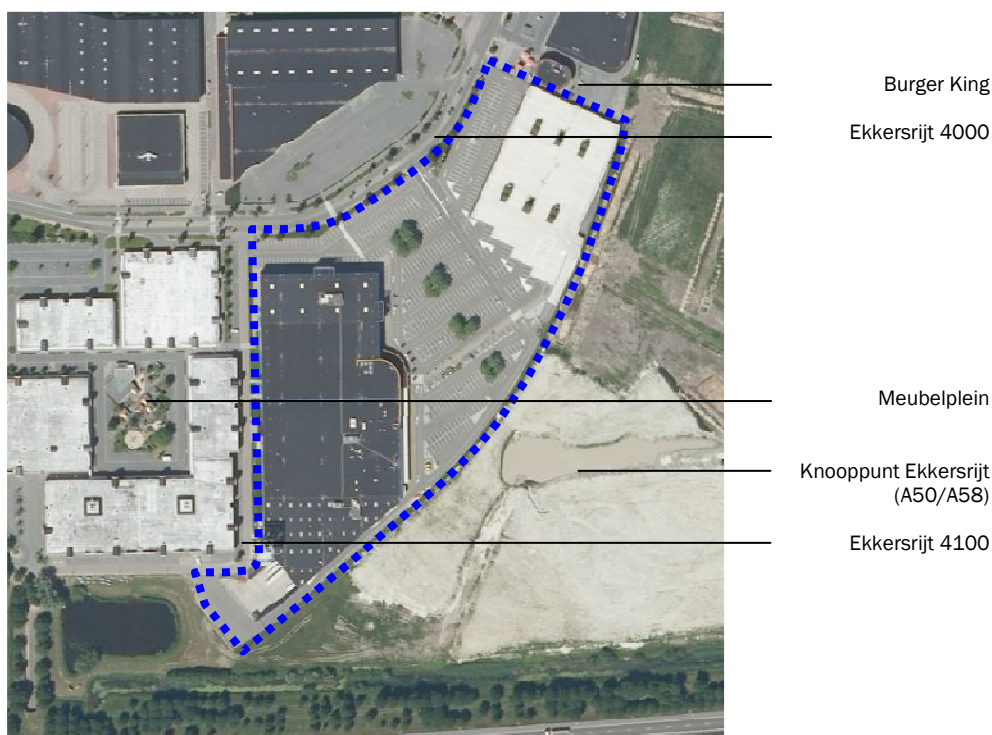
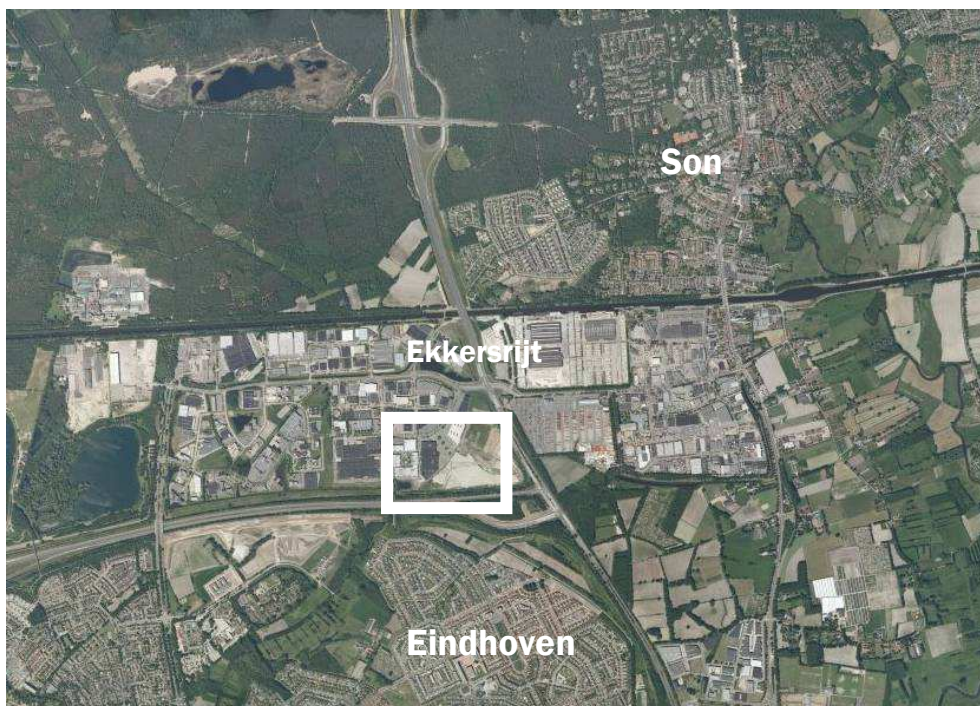
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	5
2.3	Ontsluiting en parkeren	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Bouwplan	7
3.2	Vertaling naar bestemmingsplan	9
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal	11
4.2	Provinciaal	11
4.3	Gemeentelijk	12
4.4	Conclusie	12
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
5.1	Water	13
5.2	Bodem	14
5.3	Verkeer	15
5.4	Geluid	19
5.5	Luchtkwaliteit	19
5.6	Hinderlijke bedrijvigheid	20
5.7	Externe veiligheid	21
5.8	Kabels en leidingen	23
5.9	Flora en fauna	23
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	24
5.11	Ruimtelijk-economisch onderzoek	25
6	Het bestemmingsplan	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Opzet van de planregels	28
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	29
7	Haalbaarheid	31
7.1	Financieel	31
7.2	Maatschappelijk	31
8	Bronnen	33
8.1	Boeken en rapporten	33
8.2	Websites	33

Bijlagen:

- BAAC bv, Archeologisch inventariserend veldonderzoek, februari 2010
- DHV BV, Actualisatie verkeer IKEA, april 2010 (concept)
- DHV BV, Aanvullend verkeerskundig onderzoek, 17 juni 2010
- DHV BV, Effect uitbreiding op luchtkwaliteit, 9 februari 2010
- DHV BV, Quicksan externe veiligheid uitbreiding IKEA, 5 februari 2010
- Milieudienst SRE, Onderzoek externe veiligheid uitbreiding IKEA, 7 oktober 2010
- DHV BV, Quicksan flora en fauna, 5 februari 2010 (concept)
- DHV BV, Ruimtelijk economische impactstudie, februari 2010 (concept)
- DHV BV, Ruimtelijke onderbouwing geluid, 5 februari 2010
- DHV BV, Verkennend Bodemonderzoek Ekkersrijt 4089, februari 2010 (concept)
- DHV BV, Watertoets Uitbreiding IKEA, februari 2010 (concept)
- Milieudienst SRE, Advies Archeologische Monumentenzorg 2010, nr. 44, 11 maart 2010
- Gemeente Son en Breugel, Nota vooroverleg, 4 november 2010 (kenmerk: INS02-KBH00001-01C)



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

IKEA wil graag haar huidige vestiging op bedrijventerrein Ekkersrijt uitbreiden. In combinatie daarmee dient het aantal parkeerplaatsen groter te worden. Inmiddels heeft IKEA een bouwplan ingediend bij de gemeente Son en Breugel.

Ten tijde van het indienen van het bouwplan bij de gemeente doorliep het ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt' reeds de procedure. In dit plan valt ook het terrein van IKEA. Omdat het bouwplan van IKEA echter bij aanvang van de bestemmingsplanprocedure 'Ekkersrijt' nog niet voldoende concreet was, is het bouwplan niet direct opgenomen in dit bestemmingsplan.

Derhalve past het bouwplan niet in het momenteel vigerend bestemmingsplan 'Industrieterrein Ekkersrijt' voor het plangebied. Wel past het plan in de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. De gemeente is daarom bereid medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling en heeft in het kader daarvan voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het volledige terrein in eigendom van IKEA Eindhoven: kadastraal bekend als 'Gemeente Son en Breugel, sectie B, nummers 2420, 2469, 2634, 2635'. IKEA is gevestigd op bedrijventerrein Ekkersrijt. Dit bedrijventerrein ligt pal naast de snelwegen A50 en A58. Het plangebied bevindt zich in de oksel van knooppunt Ekkersrijt tussen beide snelwegen.

De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de straat Ekkersrijt 4000 en de perceelsgrens met de Burger King. De oostelijke en zuidelijke grens worden gevormd door het knooppunt Ekkersrijt. De straat Ekkersrijt 4100, tussen IKEA en het Meubelplein bepaalt tenslotte de westelijke grens.

Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

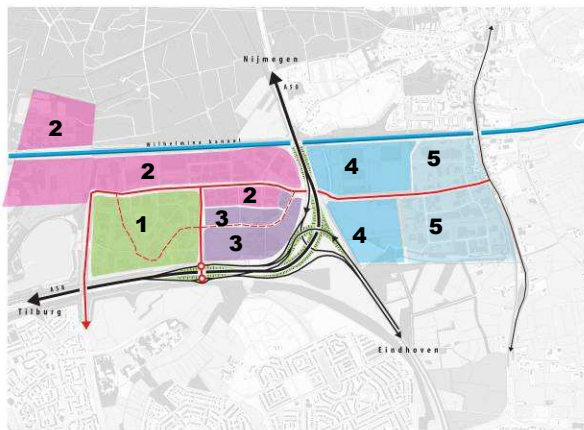
Ten tijde van het opstellen van bestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA' vigeerde voor het plangebied het bestemmingsplan 'Industrieterrein Ekkersrijt'. Dit plan is op 27 mei 1982 vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel en op 24 mei 1983 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Het plan is onherroepelijk geworden na het Kroonbesluit van 19 december 1985.

Inmiddels worden voor Ekkersrijt alle vigerende plannen herzien door middel van het nieuwe bestemmingsplan 'Ekkersrijt'.

Dit plan heeft in ontwerp ter visie gelegen en de verwachting is dat het plan op korte termijn wordt vastgesteld na bestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA'. Het plangebied krijgt in bestemmingsplan 'Ekkersrijt' de bestemming 'Detailhandel – Perifeer'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Deelgebieden:

- 1 Sciencepark
- 2 Westelijke zone langs Wilhelminakanaal
- 3 Meubelboulevard
- 4 Oostelijke zone langs A50
- 5 Oostelijke deel nabij de N265

Ekkersrijt: overzicht in deelgebieden (Bron: gemeente Son en Breugel, 2010)



Vogelvluchtperspectief plangebied (Bron: Bing Maps, 2010)

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ekkersrijt

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. Binnen het terrein zijn vijf deelgebieden te onderscheiden: het Sciencepark aan de A58, de westelijke zone langs het Wilhelminakanaal, de meubelboulevard, de oostelijke zone langs de A50 en het meest oostelijke deel van Ekkersrijt nabij de N265. Op nevenstaande illustratie zijn de vijf deelgebieden globaal weergegeven.

Meubelboulevard Ekkersrijt (deelgebied 3) behoort met een totaal oppervlak van circa 70.000 m² v.o.t. tot de grootste meubelboulevards van Nederland. De meubelboulevard is niet planmatig gerealiseerd en bestaat uit een ouder deel waarbij een groot aantal woonwinkels rond een centraal plein gesitueerd zijn (Meubelplein) en een nieuwer gedeelte. Door deze 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 allemaal 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.



Detailhandel aan Ekkersrijt 4000, ten noorden van plangebied



De meubelboulevard wordt gemarkeerd door de bebouwing en reclamemast van 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.

Door de in 2009 gerealiseerde aansluiting op de A58 beschikt de meubelboulevard over een nieuwe entree. Het gebied zal zich in de toekomst meer richting deze zijde ontwikkelen.

2.1.2 Plangebied

Aan de westzijde van het plangebied staat het winkelpand van IKEA, inclusief magazijnruimte. Dit gebouw heeft een hoogte van twee lagen en heeft een plat dak. Ramen zijn beperkt in de gevels aanwezig, de meeste bevinden zich aan de oost- en zuidkant van het gebouw op de eerste verdieping. Verder heeft het gebouw rondom 'IKEA-blauwe' gesloten gevels, met op enkele plekken vluchtrampen en -deuren.

De entree bevindt zich aan de oostkant en wordt geaccentueerd door een gele, half-ronde gevel. Tussen de entree en de uitgang, eveneens aan de oostkant, zorgt een luifel voor een overdekte galerij. Aan de achterzijde vindt bevoorrading plaats. Aan deze zijde is een laad/los-perron aanwezig.

Het overig deel van het plangebied is ingericht als parkeerterrein. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een parkeergarage van één laag hoog.

Groen is op enkele plekken op het terrein aanwezig in de vorm van kleine groepjes bomen. Verder vormt een bomenrij met lage struiken langs de weg Ekkersrijt 4000 een afscheiding met het parkeerterrein.



Entree



Luifel tussen entree en uitgang



Ekkersrijt 4100, rechts IKEA en links het Meubelplein



Expeditie



Panorama vanaf parkeergarage

2.2 Functionele structuur

Meubelboulevard Ekkersrijt, waar het plangebied deel van uit maakt, wordt gekenmerkt door vele grootschalige detailhandelszaken. Meubelzaken en bouwmarkten wisselen elkaar af. Ten westen van het plangebied ligt het Meubelplein, met een concentratie aan detailhandel gericht op wonen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Burger King, die een functie als horecagelegenheid vervult. Ook IKEA bevat, naast de detailhandelsfunctie, een horecafunctie in de vorm van het aanwezige restaurant.

2.3 Ontsluiting en parkeren

Bedrijventerrein Ekkersrijt beschikt over een directe ontsluiting op de A58. Door de aanleg van knooppunt Ekkersrijt (A50/A58/John F. Kennedylaan) is in 2009 een nieuwe op- en afrit op de A58, ten westen van het plangebied, gerealiseerd. De weg Ekkersrijt 4000, waar het plangebied aan ligt, leidt in westelijke richting naar het kruispunt met de weg Ekkersrijt 4600, die aansluit op de op- en afrit naar de A58.

De A58 leidt in oostelijke richting naar knooppunt Ekkersrijt, met verbindingen naar de A50 (Uden/Nijmegen) en de John F. Kennedylaan richting het centrum van Eindhoven. In westelijke richting leidt de A58 naar Tilburg en de A2 (Eindhoven/Maastricht-Den Bosch). Naast een ontsluiting op de snelweg is Ekkersrijt ook binnendoor vanuit Son en Eindhoven te bereiken, via de wegen Ekkersrijt 2000 en 6000.

Het plangebied wordt direct ontsloten op Ekkersrijt 4000. Aan de noordzijde beschikt het gebied over drie toegangen op Ekkersrijt 4000. Ook aan de zuidzijde heeft het plangebied een ontsluiting, echter deze is alleen in gebruik als uitgang. Verkeer via deze weg wordt via Ekkersrijt 4100 geleid richting Ekkersrijt 4000. Tevens vormt deze zuidelijke weg een route naar het afhaalmagazijn van IKEA, gelegen aan Ekkersrijt 4100 ten westen van het Meubelplein. Bevoorradingsverkeer wordt zoveel mogelijk via Ekkersrijt 4100 geleid, richting de aan deze zijde gelegen expeditieruimte.

Openbaar vervoer is beperkt aanwezig. Er is één buslijn (lijn 11 richting Eindhoven) die bedrijventerrein Ekkersrijt bedient. De dichtstbijzijnde bushalte in de buurt van het plangebied bevindt zich aan Ekkersrijt 4400, ten noorden van het Meubelplein.

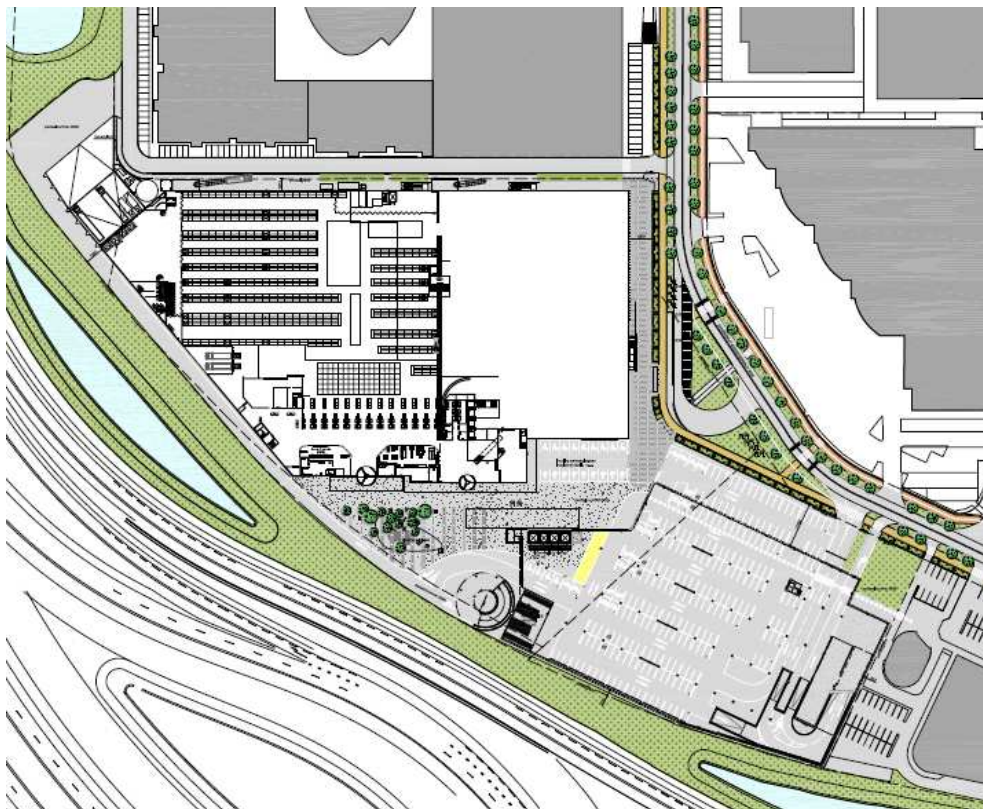
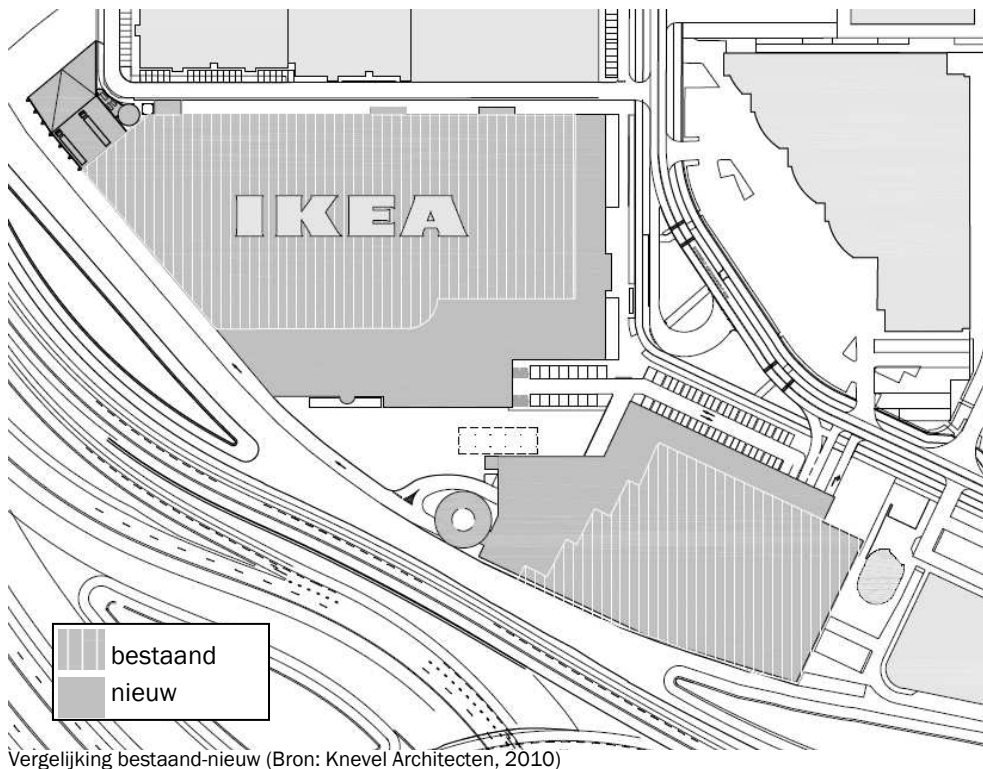
Parkeren vindt plaats op het parkeerterrein en in de parkeergarage. Er zijn in de omgeving vrijwel geen parkeerplekken langs de openbare weg, parkeren gebeurt op aparte terreinen bij de detailhandelszaken.



Parkeerterrein



Parkeergarage



3 Planbeschrijving

3.1 Bouwplan

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft de uitbreiding van het winkel- en restaurantoppervlak van het huidige gebouw van IKEA. Daarmee samen hangt de benodigde uitbreiding van de parkeergelegenheid. Op nevenstaande afbeelding is weergegeven hoe de bestaande situatie verandert.

Gekozen is voor een uitbreiding van het bestaande pand in zowel noordelijke als oostelijke richting. De hoogte blijft twee lagen. Aan de noordzijde komt de gevel van het nieuwe pand dicht bij de weg te liggen, waarbij de rooilijn ongeveer in het verlengde van de nieuwbouw van het Meubelplein ligt. Het parkeerterrein aan deze zijde van het pand verdwijnt.

Aan de oostzijde verdwijnt de huidige halfronde entree. Het gevelbeeld aan deze zijde kent in de nieuwe situatie een geel blok dat enkele meters naar voren steekt. Dit blok markeert de nieuwe entree van de winkel. De uitgang blijft op de huidige plek in het gebouw, maar komt enkele meters naar voren. De gevel aan de zijde van knooppunt Ekkersrijt wordt in een rechte lijn vanaf het bestaande pand doortrokken.

Door de uitbreiding van het winkelpand gaan parkeerplaatsen op het maaiveld verloren. Bovendien trekt het grotere winkeloppervlak meer bezoekers aan, zodat meer parkeergelegenheid benodigd is. De toekomstige parkeerbehoefte wordt daarom opgevangen in een parkeergarage van 5 parkeerlagen, waarmee dit gebouw enkele meters hoger wordt dan het huidige winkelpand. De gevel van de parkeergarage volgt het verloop van de A50 en vormt daarmee in ruimtelijk opzicht de ontbrekende schakel tussen de gevels van het winkelpand van IKEA en de ten noorden gelegen bebouwing (onder andere de Burger King). Met de hogere en grotere parkeergarage krijgt dit deel van de Meubelboulevard een sterkere uitstraling richting de A50/A58. Dit draagt bij aan een sterkere profilering van het gebied.



Impressies, vanaf A50 (links) en A58 (rechts)
(Bron: Knevel Architecten, 2010)



De parkeergarage krijgt de inrit aan de noordkant van het plangebied, tegenover de inrit naar het parkeerterrein van de tegenover gelegen detailhandelszaken. Allereerst biedt deze inrit direct toegang naar parkeerplaatsen op maaiveld (circa 320 plaatsen).

Een langwerpige hellingbaan aan de noordkant zorgt voor de toegang naar de bovenliggende parkeerlagen (elk circa 308 plaatsen). In totaal bevat de parkeergarage circa 1.552 parkeerplaatsen.

De primaire uitrit van de parkeergarage bevindt zich ook aan de noordzijde, naast de inrit. Tevens beschikt de parkeergarage over een secundaire uitrit aan de zuidzijde van het gebouw, die uitsluitend bedoeld is voor mensen die naar het afhaalmagazijn van IKEA (gelegen aan de Ekkersrijt 4100) gaan.



Impressie vanaf de weg Ekkersrijt 4000

(Bron: Knevel Architecten, 2010)



Impressie van het plein tussen winkel en parkeergarage

De ruimte tussen de entree/uitgang van het winkelpand en de parkeergarage wordt ingericht als plein, waarbij autoverkeer wordt geweerd. Het plein krijgt een invulling met bomen en bankjes. Mogelijk wordt een luifel gerealiseerd tussen het winkelpand en de parkeergarage. Aan de zuidzijde van de parkeergarage bevinden zich 4 liften die toegang bieden tot de verschillende parkeerlagen. De liften komen direct uit op het plein.

Aan de noordzijde van het plangebied is op het terrein van IKEA op korte afstand van de entree ruimte voor de realisatie van een bushalte. Deze kan worden gerealiseerd zodra de huidige route van de buslijn over Ekkersrijt wordt aangepast.



Nieuwe situatie in vogelvluichtperspectief vanuit het noorden (Bron: Knevel Architecten, 2010)

De situering van de nieuwe bebouwing in het plangebied zorgt voor een doorgetrokken bebouingswand langs de weg Ekkersrijt 4000. Ter plaatse waar deze weg een bocht maakt, maakt de bebouingswand ruimtelijk een 'knik'. De 'knik' is in werkelijkheid open en biedt direct zicht naar de entree van de winkel. Tussen de weg en de 'knik' is de keerlus van de bus gesitueerd. De overige ruimte in dit deel van het plangebied krijgt een groene invulling.

Ook de ruimte tussen de inrit van de parkeergarage en de noordelijke grens van het plangebied, bij de Burger King, krijgt een groene invulling. Doordat deze ruimte onbebouwd blijft, is er vanaf de weg Ekkersrijt 4000 nog steeds sprake van voldoende zicht op het pand van de Burger King.

3.2 Vertaling naar bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is het met de verbeelding en regels juridisch mogelijk gemaakt dat het hiervoor beschreven bouwplan uitgevoerd kan worden. Daarbij biedt het bestemmingsplan nog enige flexibiliteit voor een andere uitwerking van het bouwplan. Bij de vertaling van het bouwplan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de plansystematiek zoals gehanteerd in het nieuwe bestemmingsplan 'Ekkersrijt'.

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Detailhandel – Perifeer' toegekend, net als in het nieuwe bestemmingsplan 'Ekkersrijt' wordt opgenomen. Binnen deze bestemming mag zowel bebouwing worden opgericht als verkeers- en groenvoorzieningen worden aangelegd.

Hoofdbebouwing en overige bebouwing (vluchtrampen aan de buitenzijde van het winkelpand inclusief afscherming, tourniquet en laad- en losperrons) mogen binnen deze bestemming alleen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voor het winkelpand en de parkeergarage is elk een bouwvlak opgenomen. Daarbij is voor het bouwvlak van de parkeergarage door middel van een aanduiding aangegeven dat binnen dit vlak alleen een parkeergarage mag worden gerealiseerd.

De maximale bouwhoogte voor het winkelpand (20 meter) is overgenomen uit het nieuwe bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Voor de parkeergarage geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter. Dit is hoger dan de in het bouwplan beschreven hoogte van vijf parkeerlagen, om een eventuele toekomstige uitbreiding direct mogelijk te maken.

De mogelijk te realiseren luifel tussen het winkelpand en de parkeergarage is in de regels van het bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt, tot een hoogte van 4,5 meter.

Naast de bestemming 'Detailhandel – Perifeer' is voor een deel van het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Mogelijk aanwezige archeologische waarden worden met deze bestemming beschermd. Verder is ook de 'geluidzone – industrie' overgenomen uit het nieuwe bestemmingsplan 'Ekkersrijt', behorend bij het oostelijk deel van bedrijventerrein Ekkersrijt.

4 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van IKEA mogelijk, inclusief realisatie van een parkeergarage. De ontwikkeling moet echter wel passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierna volgt een conclusie van de verschillende beleidsuitgangspunten die voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling relevant zijn.

4.1 Nationaal

De voorgenomen ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Daarnaast ligt de gemeente Son en Breugel in het stedelijk netwerk Brabantstad. 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.

Verder heeft het locatiebeleid in de Nota Ruimte een brede doelstelling, namelijk een zodanige locatie voor bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het stedelijk netwerk en het landelijk gebied. Hierbij is het voornamelijk een taak van provincies en gemeenten om de afweging te maken tussen economie, bereikbaarheid en leefbaarheid.

4.2 Provinciaal

In de provinciale Interimstructuurvisie (2008) ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied. In het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2004) is voor dit gebied een strategie toegekend van beheer en intensivering. Tevens is de meubelboulevard opgenomen als te ontwikkelen stedelijk knooppunt. In de uit het Uitwerkingsplan voortgekomen gebiedsuitwerking van de A2-zone 'De geniale Brainportlocatie' (2008) wordt knooppunt Ekkersrijt (A50/A58/John F. Kennedylaan) gezien als oostelijke toegangspoort. Rond het knooppunt is ruimte voor intensieve en hoge bebouwing waarmee deze poort wordt gemarkeerd.

In de (ontwerp)verordening Ruimte 1^e fase van de provincie (2009) is het plangebied eveneens tot bestaand stedelijk gebied gerekend en ligt het binnen een stedelijke regio. Provinciaal uitgangspunt is dat het leeuwendeel van de woningbouw en de aanleg van (middel)zware bedrijventerreinen en infrastructuur plaats moet vinden binnen de vijf stedelijke regio's in Noord-Brabant.

Het hiervoor bij het rijksbeleid aangehaalde locatiebeleid is door de provincie verder uitgewerkt in de beleidsbrief 'Handleiding Ruimtelijke Plannen Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' (2004). Wat betreft detailhandel in specifieke branches, waaronder detailhandel in woninginrichting onder andere meubelen (IKEA), geldt dat dergelijke detailhandel zich, bij voorkeur geconcentreerd, dient te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden.

Verder wordt in de beleidsbrief aangegeven dat bij uitbreiding van de bestaande detailhandelsvestigingen op Meubelboulevard Ekkersrijt 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. Op basis van deze Beleidsbrief is deze onderbouwing voornamelijk van belang voor grootschalige detailhandel en niet voor perifere detailhandel, zoals IKEA. Om de uitbreidingsbehoefte te kunnen motiveren is in paragraaf 5.11 toch een onderbouwing gegeven.

4.3 Gemeentelijk

De gemeente Son en Breugel heeft voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Ekkersrijt het 'Masterplan bedrijventerrein Ekkersrijt' (2003) opgesteld. Hierin is aangegeven dat de huidige diversiteit van de bedrijvigheid op Ekkersrijt verder wordt versterkt. Aan de hand van een gebiedsindeling met vijf deelgebieden is aangegeven dat elk deelgebied een meer eigen identiteit krijgt, ingegeven door de huidige of gewenste kwaliteit en segmentering die verder wordt versterkt. De gebiedsindeling is al benoemd in de beschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 2), het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 3: Meubelboulevard.

4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en is daarmee passend in nationaal en provinciaal beleid. Vanwege de bestaande situatie als winkelconcentratiegebied is uitbreiding van het winkeloppervlak eveneens mogelijk. Wel is het wenselijk dat een distributieplanologisch onderzoek de voorgenomen ontwikkeling onderbouwt. De conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.11.

Verder draagt de ontwikkeling bij aan de regionale functie van het bedrijventerrein en versterkt het de profilering van de Meubelboulevard. De bouwhoogte van de parkeergarage aan de zijde van knooppunt Ekkersrijt zorgt daarbij voor een grotere uitstraling van het gebied.

Er kan daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het vigerende beleidskader.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval.

5.1 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door DHV BV is hiertoe een watertoets verricht, waarvan de volledige rapportage (d.d. februari 2010) als separate bijlage is opgenomen.

In de 'Handreiking watertoets II' zijn wateraspecten genoemd die relevant kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. De wateraspecten die voor deze watertoets relevant zijn, zijn riolering, veiligheid en waterkwaliteit. Overige waterhuishoudkundige aspecten zijn niet van toepassing of vereisen op dit planniveau geen nadere invulling, omdat deze geen beperkingen leggen op de ruimtelijke inrichting.

5.1.1 Riolering

Op het industrieterrein Ekkersrijt ligt een gescheiden rioolstelsel. Het totale verharde terrein van IKEA zit hierop aangesloten. De voorgenomen uitbreiding van 9.110 m² en ook de nieuwe parkeergarage leiden niet tot een toename van het areaal verhard oppervlak. Formeel gezien zou IKEA Ekkersrijt de voorgenomen uitbreiding daarom mogen aansluiten op het gescheiden rioolstelsel van de gemeente.

De gemeente wil echter dat bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk regenwater wordt afgekoppeld en niet meer wordt aangesloten op het gescheiden stelsel. De gemeente heeft daarom aan IKEA verzocht de voorgenomen uitbreiding niet aan te sluiten op het gescheiden stelsel, maar het dakoppervlak en zo mogelijk ook de parkeergarage af te koppelen en te lozen op de watergang van de gemeente, die binnen Ekkersrijt ligt. Het afgekoppelde hemelwater mag niet rechtstreeks aangesloten worden op de watergang van het waterschap, omdat deze watergang een beperkte afvoer heeft richting de Grote Beek. Het water moet daarom eerst uitgebufferd worden in de watergang van de gemeente, waarna het vertraagd wordt afgevoerd naar de watergang van het waterschap.

Naar aanleiding van het overleg tussen gemeente en IKEA is de concrete uitwerking van de waterafvoer bepaald. Regenwater van het dak van de winkel, de voetgangerszone en de rijbanen (behalve de parkeergarage) wordt rechtstreeks op het open water aan de zuidzijde afgevoerd. Regenwater wat op de parkeergarage en het parkeerterrein valt, wordt via een lamellenfilter op het open water aan de zuidzijde afgevoerd. Het afvalwater (droogweerafvoer) wordt geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

5.1.2 Veiligheid

Het aspect veiligheid heeft betrekking op het overstromingsgevaar vanuit het nabij gelegen oppervlaktewater. Het plangebied wordt begrensd door een watergang van de gemeente en een watergang van het waterschap. In het waterbeheersplan van waterschap De Dommel is opgenomen dat voor leggerwatergangen met een bovenbreedte tot 7,00 meter een 4 m obstakelvrije zone langs de watergang moet worden aangehouden ten behoeve van uitvoering van onderhoud. Bij voorkeur moet deze zone aan beide kanten van de watergang komen.

Om veiligheid te kunnen waarborgen mag in deze strook geen bebouwing of infrastructuur gerealiseerd worden. Voor de voorgenomen uitbreiding is dit ook niet het geval. Hierdoor vindt door het plangebied geen aantasting van de ruimte voor de afvoer en berging van regenwater in het oppervlaktewater plaats. Hiermee is de veiligheid gewaarborgd en zal naar verwachting geen overstromingsgevaar plaatsvinden.

5.1.3 Waterkwaliteit

Voor het schoonhouden van het afstromende regenwater worden bronmaatregelen toegepast, zoals:

- geen toepassing van uitlogende (bouw)materialen, zoals zink, lood, koper;
- geen gebruik van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding;
- goede voorlichting aan gebruikers.

Indien besloten wordt het hemelwater van het parkeerdek af te koppelen, moeten extra zuiveringsvoorzieningen toegepast worden. Dit gebeurt door middel van een lamellenfilter, waarna het water gezuiverd de watergang in kan stromen.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan 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. DHV BV heeft daarom een verkennend bodemonderzoek in het plangebied verricht, waarvan de volledige rapportage (d.d. februari 2010) als separate bijlage is opgenomen.

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat van enkele stoffen in de grond de zogenoemde trigger- en streefwaarde wordt overschreden.

De analyseresultaten geven echter geen aanleiding tot het instellen van een nader of aanvullend onderzoek naar de verontreiniging. In het freatisch grondwater is geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit levert daarom geen belemmeringen op voor het beoogde gebruik.

5.3 Verkeer

De voorgenomen uitbreiding van IKEA brengt effecten op het parkeren en de verkeersstromen met zich mee. DHV BV heeft de gevolgen van de uitbreiding op de toekomstige parkeersituatie en de verkeersstromen door middel van een studie in kaart gebracht. Hierna zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen, inclusief een toetsing aan gemeentelijke parkeernormen. De volledige concept-rapportage van het onderzoek, d.d. april 2010, is als separate bijlage opgenomen.

In het onderzoek heeft DHV zich gebaseerd op kerncijfers van IKEA. Het robuuste karakter van deze kerncijfers komt neer op een 'worst case'-scenario:

- het aantal bezoekers wordt overdreven en zal in werkelijkheid waarschijnlijk lager zijn;
- het aantal autobewegingen wordt overdreven door uit te gaan van een gemiddelde autobezetting van 2,0 personen; de gemiddelde autobezetting ligt in werkelijkheid minimaal op 2,2 personen en tijdens de piekuren op zaterdag geldt een nog hogere autobezetting.

Deze punten leiden ertoe dat het aantal autobewegingen en het aantal geparkeerde auto's in werkelijkheid waarschijnlijk 10 á 20% lager liggen dan in deze studie. De conclusies zijn derhalve sterk en veilig.

5.3.1 Parkeren

IKEA gaat in haar verbouwplannen uit van 1.552 parkeerplaatsen. Dit komt neer op 56% meer parkeerplaatsen dan in de huidige situaties. Het aantal bezoekers stijgt slechts met maximaal 12%. Ten opzichte van de huidige situatie is daarom sprake van een sterke verbetering van de parkeersituatie.

Op doordeweekse dagen zal nimmer sprake zijn van parkeerkrapte. Ook tijdens de drukste doordeweekse uren in de piekperioden zal het aantal parkeerplaatsen ruimschoots voldoende zijn.

Het drukst is het bij IKEA op zaterdagmiddag. Op gemiddelde zaterdagen zal de parkeercapaciteit voldoende zijn. Er staan dan 1.266 voertuigen geparkeerd. Gedurende een beperkt aantal weken per jaar kan het op zaterdagmiddag zó druk zijn (pieken) dat sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen. Dit tekort is zoals genoemd duidelijk kleiner dan in de huidige situatie. Vanwege het 'worst case' karakter van de uitgangspunten is het ook niet helemaal zeker of het tekort zich daadwerkelijk zal voordoen.

IKEA houdt in haar bouwplannen rekening met twee extra parkeerlagen in de toekomst. Als deze extra parkeerlagen zijn gerealiseerd, ligt de totale parkeercapaciteit op 2.168 plaatsen. Op dat moment zal zich nimmer parkeerkrapte manifesteren, ook niet tijdens de pieken. De reden dat IKEA rekening houdt met twee extra parkeerlagen, schuilt in de doorgevoerde internationale formule.

Deze formule is gericht op het verlengen van de verblijfsduur van de klant bij IKEA. Als het bedrijf slaagt in deze doelstelling, vertaalt dat zich door in een grotere parkeerduur, lagere turn over en derhalve grotere parkeerbehoefte.

IKEA geeft aan de parkeerdruk in het nieuwe parkeergebouw nauwlettend in de gaten te gaan houden. Zodra zich een structureel parkeerprobleem dreigt voor te doen, zal het bedrijf de twee extra lagen realiseren.

Factoren die het moment van realisatie van twee extra parkeerlagen beïnvloeden, zijn:

- Economische situatie: Wanneer komt er een einde aan de recessie?
- Ontwikkeling verblijfsduur: Resulteert de internationale formulelijn daadwerkelijk in een langere verblijftijd bij IKEA?

Toetsing aan gemeentelijke normen

Voor het functioneren van de woonboulevard Ekkersrijt als geheel is het van essentieel belang, dat de parkeercapaciteit voldoende is om de grote aantallen bezoekers op alle momenten op te kunnen vangen. Om die reden wordt door de gemeente een groot belang gehecht aan het aantal parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente kent geen beleidsmatig vastgestelde parkeernormen en hanteert om die reden de parkeercijfers uit het ASVV om een beeld te krijgen van het gewenste aantal parkeerplaatsen per bouwplan. Het zijn geen 'harde' normen, maar kunnen wel gebruikt worden om een afweging te maken.

Het bouwplan betreft een uitbreiding van de bestaande vestiging van IKEA. Redelijkerwijs kunnen voor het aantal parkeerplaatsen alleen eisen worden gesteld in relatie tot de uitbreiding van de winkel. De realiteit mag daarbij echter niet uit het oog worden verloren.

In de huidige situatie zijn circa 1.000 parkeerplaatsen aanwezig. Hierdoor is er momenteel een parkeerverhouding van 4,5 pp/100 m² bvo. In het bouwplan worden in eerste instantie 552 parkeerplaatsen toegevoegd. Deze toename betekent, dat de parkeerverhouding:

- voor de uitbreiding 5,9 pp/100 m² bvo bedraagt;
- voor het gehele plangebied stijgt naar 5,0 pp/100 m² bvo.

Het bouwplan en het bestemmingsplan bieden de ruimte om de parkeergarage in de toekomst uit te breiden met twee extra lagen, waardoor dan 2.168 parkeerplaatsen geboden kunnen worden. Ten opzichte van de huidige situatie worden dan 1.168 parkeerplaatsen toegevoegd. Deze toename zou betekenen dat de parkeerverhouding:

- voor de uitbreiding van de winkel 12,5 pp/100 m² bvo zou bedragen;
- voor het gehele plangebied zou stijgen naar 6,9 pp/100 m² bvo.

Het bouwplan is door de gemeente vergeleken met de richtlijnen uit het ASVV 2004, die de meest recente (globale) richtlijnen voor te hanteren parkeercijfers voor dit bouwplan bevat. Voor de afweging is uitgegaan van de normen die gelden voor groot-schalige detailhandel in weinig tot matig verstedelijkt gebied.

Het ASVV geeft dan een norm van 6,0 – 8,5 pp/100m² bvo. Strikt formeel dient alleen de uitbreiding van de winkel aan deze norm te worden getoetst.

Uit bovenstaande cijfers, gecombineerd met het onderzoeksrapport van DHV, blijkt dat het bouwplan en het bestemmingsplan de ruimte biedt om voldoende parkeerplaatsen op deze locatie te realiseren.

5.3.2 Verkeersstromen

DHV heeft voor het maatgevende avondspitsuur op werkdagen in 2020 in beeld gebracht wat de invloed is van de opschaling van IKEA. Hierbij is uitgegaan van het verkeersmodel voor het SRE, zowel voor wat betreft de geprognostiseerde intensiteiten als de gehanteerde capaciteiten. Het extra verkeer dat IKEA door de opschaling genereert in het avondspitsuur, is opgeteld bij de geprognostiseerde intensiteiten in het SREmodel.

De opschaling van IKEA resulteert naar verwachting in circa 50 extra aankomende en vertrekkende voertuigen tijdens het maatgevende avondspitsuur op werkdagen. Dit is een dermate beperkte toename dat deze niet of nauwelijks invloed heeft op de doorstroming op de Ekkersrijt 4000.

De lay-out van het IKEA-terrein gaat uit van forse buffercapaciteit op eigen terrein. Dit impliceert dat de kans op terugslag van een eventuele wachtrij, naar de openbare weg, uiterst gering is. Ten opzichte van de huidige situatie is dit een sterke verbetering die bijdraagt aan een verbetering van de doorstroming op de Ekkersrijt 4000.

Het ontwerp van IKEA gaat er daarnaast vanuit dat bezoekers die het parkeergebouw aan de Ekkersrijt 4000 verlaten, verplicht rechtsaf slaan. Dit betekent een aanmerkelijke verbetering in de verkeersafwikkeling, die in positieve zin voelbaar zal zijn op de Ekkersrijt 4000 richting A58.

Al met al verwacht DHV dat de doorstroming op de Ekkersrijt 4000 in het avondspitsuur op werkdagen minimaal op hetzelfde niveau ligt als in de huidige situatie.

Maatregelen Ekkersrijt 4000

In aanvulling op het onderzoek van DHV kan worden gemeld dat door de gemeente fysieke maatregelen op de weg Ekkersrijt 4000 worden getroffen, zodat verkeer vanuit de parkeergarage gedwongen wordt rechtsaf te slaan. Door middel van duidelijke bewegwijzering wordt het verkeer via de weg Ekkersrijt 6000 naar de snelweg geleid, zodat de weg Ekkersrijt 4000 van verkeer wordt ontlast.



Situatietekening in-/uitrit parkeergarage op Ekkersrijt 4000 (Bron: Knevel Architecten, 2010)

Zaterdagmiddagsituatie

In aanvulling op het uitgevoerde verkeersstromenonderzoek is door DHV ook specifiek de zaterdagmiddagsituatie, een belangrijk wekelijks piekmoment, onderzocht. Het onderzoek, d.d. 17 juni 2010, is als bijlage opgenomen.

In het onderzoek is onder andere het ontwerp voor de verkeersafwikkeling getoetst en robuust genoeg bevonden. De toegangsweg heeft voldoende capaciteit om de bezoekers effectief naar de parkeervoorzieningen te leiden. Dit veroorzaakt tijdens een normale zaterdag geen probleem in de verkeersafwikkeling. De zaterdagmiddagsituatie wordt als maatgevend beschouwd. Omdat de restcapaciteit nog substantieel is, zal ook tijdens drukkere zaterdagen meestal voldoende capaciteit worden geboden.

Samenvattend verwacht DHV dat de plannen van IKEA niet leiden tot doorstromingsproblemen. Hierbij dient opgemerkt dat indien zich tijdens uitzonderlijke piekmomenten toch capaciteitsproblemen voordoen, dit resulteert in wachtrijvorming op het IKEA-terrein zelf (voor de uitrit); de doorstroming op de Ekkersrijt 4000 blijft op dat moment in orde.

5.3.3 Conclusie

Tegelijk met de uitbreiding van IKEA wordt voldoende parkeergelegenheid gecreëerd. Bovendien biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid de parkeergarage in de toekomst uit te breiden met twee extra parkeerlagen. IKEA zal hiertoe besluiten indien zich een structureel parkeerprobleem dreigt voor te doen.

Wat betreft de ontsluitingsstructuur is rekening gehouden met de toekomstige verkeersstromen. Bovendien is de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van IKEA beperkt.

Zodoende worden als gevolg van het bouwplan van IKEA geen problemen ten aanzien van de verkeersafwikkeling op en rondom Ekkersrijt verwacht.

5.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht, indien met een bestemmingsplan geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt binnen onderzoekszones van weg- en railverkeer en industrielawaai.

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de A50 en A58. Daarnaast is industrieterrein Ekkersrijt deels geluidgezoneerd, waarbij in het vigerend bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is opgenomen dat binnen de zone zonder ontheffing geen geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht. Een deel van de zone valt over het noordoostelijk deel van het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de uitbreiding van het winkel-pand en de realisatie van een parkeergarage.

Dit is geen geluidgevoelige bebouwing, zodat voor voorliggend bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Er zijn zodoende geen akoestische belemmeringen voor de ontwikkeling aan de orde.

5.5 Luchtkwaliteit

De voorgenomen uitbreiding van IKEA heeft een toename van het aantal voertuigbewegingen tot gevolg en dientengevolge een effect op de lokale luchtkwaliteit. Door DHV BV zijn, op basis van de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de uitbreiding, de planbijdragen aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ berekend (rapportage d.d. 9 februari 2010, opgenomen als separate bijlage). Tevens zijn de concentraties getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen uit de Wet Milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit, Wlk). De stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Nederlandse situatie het meest kritisch ten opzichte van de normen uit de Wlk. Voor de overige stoffen zijn geen overschrijdingen te verwachten.

5.5.1 Wettelijk kader

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, kunnen conform de Wlk altijd gerealiseerd worden (Wlk; art 5.16, lid 1 sub c). Dit geldt zelfs indien er sprake is van een overschrijdingssituatie. Sinds de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt hiervoor een grens van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (40 µg/m³) voor stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor NO₂ en PM₁₀ planbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³.

5.5.2 Bijdrage uitbreiding IKEA

Uit het door DHV verrichte verkeersonderzoek (zie paragraaf 5.3) blijkt dat de uitbreiding van IKEA zorgt voor maximaal 500 extra voertuigbewegingen per etmaal. 10 van deze voertuigbewegingen wordt uitgevoerd met middelzwaar en zwaar vrachtverkeer (2%).

De effecten van deze 500 extra voertuigbewegingen zijn berekend met de, door VROM en InfoMil ontwikkelde, NIBM rekentool, versie augustus 2009. Deze rekentool berekent de verkeersbijdrage aan de lokale luchtkwaliteit in een worstcase situatie. De berekende maximale bijdrage van de extra voertuigbewegingen aan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ is respectievelijk 0,6 µg/m³ en 0,2 µg/m³. Hiermee draagt het extra verkeer van en naar IKEA niet in betekenende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit.

5.5.3 Conclusie

De 500 extra voertuigbewegingen als gevolg van de uitbreiding dragen niet in betekende mate bij aan de jaargemiddelde concentratiewaarden NO₂ en PM₁₀. Hiermee voldoet de uitbreiding op grond van art 5.16, lid 1 sub c aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (Wlk).

5.6 Hinderlijke bedrijvigheid

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

Met voorliggend bestemmingsplan worden in het plangebied geen milieugevoelige functies mogelijk gemaakt. Een inventarisatie van mogelijke milieuhinder van omliggende bedrijven is daarom niet aan de orde.

Wel geldt de verwachting dat als gevolg van de voorgenomen uitbreiding van IKEA de geluidsuitstraling enigszins toeneemt vanwege een aantal extra installaties op het dak, verkeersbewegingen op het terrein en verkeer dat van en naar de inrichting rijdt. Door DHV BV is daarom een onderzoek naar de toekomstige geluidsuitstraling verricht, waarvan de rapportage (d.d. 5 februari 2010) als separate bijlage is opgenomen.

5.6.1 Directe geluidsuitstraling

Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit (BARIM). Ingevolge dit besluit zijn geluidsnormen van toepassing voor de maximaal toegestane geluidsniveaus op de gevels van woningen. De dichtst bij gelegen woningen zijn gesitueerd ten zuiden, op een afstand van ten minste 500 m van IKEA aan de Count Basiegracht, aan de overzijde van rijksweg A58.

De gemeente Eindhoven is bezig met een uitbreiding van de woonwijk Blixembosch-Noord. De verwachting is echter dat dit niet of nauwelijks leidt tot een kortere afstand van woningen tot het terrein van IKEA. Bovendien wordt er als gevolg van de aanleg van het knooppunt Ekkersrijt (A50/A58) een geluidswal gerealiseerd vanwege het wegverkeer op rijksweg 58, wat het geluid vanwege IKEA verder reduceert.

Vanwege deze relatief grote afstand van 500 m zal IKEA ruimschoots kunnen voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

Dit geldt zowel voor de huidige situatie, als de situatie na uitbreiding van de woonwijk Blixembosch-Noord. Bovendien is de verwachting dat het geluid vanwege IKEA bij deze woningen volstrekt onhoorbaar zal zijn, mede vanwege het hoge achtergrondgeluidsniveau veroorzaakt door rijksweg 58.

5.6.2 Indirecte geluidsuitstraling

Verkeersbewegingen van en naar IKEA zullen voor het merendeel plaatsvinden in de dag- en avondperiode (personenauto's). Vrachtwagens van leveranciers voornamelijk in de dagperiode. Dit verkeer van en naar IKEA zal vanaf het bedrijventerrein Ekkersrijt rechtstreeks naar rijksweg 58 rijden, en wordt hier direct opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Ter plaatse van woningen is geen sprake van een relevante verkeers-aantrekkende werking van IKEA.

5.6.3 Conclusie

Vanwege het aspect geluid worden geen belemmeringen voor de voorgenomen uitbreiding verwacht. Een nader onderzoek naar het aspect geluid wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7 Externe veiligheid

Door DHV BV is een quickscan externe veiligheid verricht naar de mogelijk aanwezige risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. De rapportage, d.d. 5 februari 2010, is als separate bijlage opgenomen. Uit de quickscan wordt het volgende geconcludeerd.

5.7.1 Risicovolle inrichtingen

Distributiecentrum van den Anker BV is gelegen op ongeveer 700 meter van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR) van deze inrichting reikt niet tot het plangebied. Er dient voor het groepsrisico rekening gehouden te worden met distributiecentrum van den Anker BV. Door de verwachte toename van het aantal bezoekers van IKEA na realisatie van de uitbreiding, wordt een geringe toename (gezien de vele bezoekers die zich jaarlijks op het bedrijventerrein bevinden) van het groepsrisico verwacht. De overige inrichtingen zijn niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.7.2 Transport door de lucht

Eindhoven Airport ligt op 6 km afstand van het plangebied. De aanvliegroutes liggen niet over het plangebied. Hierdoor wordt het vliegveld Eindhoven Airport buiten beschouwing gelaten. Transport door de lucht is niet relevant voor externe veiligheid.

5.7.3 Transport over het water

Op circa 600 meter is het Wilhelminakanaal gelegen. Binnen de circulaire RNVGS gelden geen beperkingen aan het ruimtegebruik in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Dit betekent dat het Wilhelminakanaal niet relevant is vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.7.4 Transport over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn kwalitatief bekeken en hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het plaatsgeboden risico. Het plangebied ligt voor beide wegen (A50 en A58) binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van 950 meter waardoor het groepsrisico nader moet worden bekeken. Door de verwachte toename van het aantal bezoekers van IKEA na realisatie van de uitbreiding, wordt een geringe toename (gezien de vele bezoekers die zich jaarlijks op het bedrijventerrein bevinden) van het groepsrisico verwacht.

Anticipatie Basisnet Weg

De veiligheidszone, berekend vanaf het midden van de weg, betreft 0 meter voor beide wegen.

5.7.5 Transport over het spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen routes of tracés waargenomen waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Het transport over het spoor is niet relevant voor de externe veiligheid.

5.7.6 Transport buisleidingen

De hogedruk aardgastransportleiding en de PRB buisleiding is getoetst aan zowel het huidige als toekomstige beleid. De buisleidingen blijken niet relevant voor de externe veiligheid.

5.7.7 Conclusie

De realisatie van de uitbreiding zal een geringe verhoging van het groepsrisico met zich meebrengen. Teneinde een gedegen afweging van alle externe veiligheidsaspecten te kunnen maken is het noodzakelijk dat door het bevoegd gezag aan de regionale brandweer om advies wordt gevraagd in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Berekening groepsrisico

Ter aanvulling van het onderzoek van DHV is door SRE Milieudienst berekend of en in hoeverre het groepsrisico als gevolg van de voorgenomen uitbreiding van IKEA toeneemt. De berekening, d.d. 7 oktober 2010, is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Uit de berekeningen, waarbij gebruik is gemaakt van de verwachte transportintensiteit in 2020, blijkt dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie (na uitbreiding) de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt na realisatie van de geplande uitbreiding marginaal toe.

Op basis van paragraaf 4.3 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient bij ruimtelijke besluiten een verantwoording te worden afgelegd door het bevoegd gezag als het groepsrisico toeneemt of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Verantwoording

De gemeente Son en Breugel zal mede in overleg met de regionale brandweer vóór vaststelling van dit bestemmingsplan een verantwoording voor de toename van het groepsrisico afgeven.

5.8 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart (2010) geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door DHV BV is hiertoe in het plangebied een quickscan flora en fauna verricht, waarvan de volledige rapportage (d.d. 5 februari 2010) als separate bijlage is opgenomen.

Uit de globale quickscan blijkt het volgende:

- Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS, er worden derhalve geen effecten verwacht in het kader van de Provinciale wetgeving.
- Er worden geen effecten verwacht met in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden.
- In het plangebied is geen beschermde flora en fauna aanwezig van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Het is echter belangrijk dat bij de herinrichting van de onderzoekslocatie het besef bestaat dat er een 'zorgplicht' is voor planten en dieren. Dit betekent concreet dat er bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van planten en dieren en dat schade zoveel mogelijk voorkomen moet worden. De volgende maatregelen zijn mogelijk om de schade aan de natuur te voorkomen en/of te beperken:
 - het kappen van bomen dient minimaal buiten het broedseizoen (grofweg van 15 maart t/m 15 juli) en vanwege de aanwezigheid van zoogdieren bij voorkeur in september-oktober uitgevoerd te worden;
 - zorgen voor vluchtmogelijkheden voor grondgebonden zoogdieren en vogels.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen uitbreiding van IKEA geen belemmeringen ondervindt met betrekking tot het aspect flora en fauna.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Inventariserend veldonderzoek

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 omgevingsvergunningen voor het afwijken van een bestemmingsplan 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.

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

- Waarde – Archeologie 3: De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 250 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht.

Uit de bijbehorende beleidskaart blijkt dat voor ontwikkelingen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan dus een onderzoeksverplichting geldt.

Door BAAC bv is daarom met een archeologisch inventariserend veldonderzoek bepaald of er mogelijk archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. De rapportage van het onderzoek, d.d. februari 2010, is als separate bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de kans op intacte archeologische waarden binnen het plangebied erg klein is. Daarbij komt dat eventueel archeologisch relevante niveaus in de bodem niet bereikt zullen worden bij de voorgenomen ontwikkeling. Op grond van deze conclusies wordt geadviseerd dat een archeologisch vervolgonderzoek voor het plangebied niet noodzakelijk is.

Dit advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

5.10.2 Beoordeling

De Milieudienst van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) heeft het inventariserend veldonderzoek van BAAC bv beoordeeld. De beoordeling is samen met een concept-selectiebesluit opgenomen als separate bijlage (d.d. 11 maart 2010).

De Milieudienst kan zich vinden in het advies om geen vervolgonderzoek uit te voeren. De reden hiervoor is echter niet gebaseerd op de als laag geïnterpreteerde verwachting, maar op de beperkte oppervlakte van de verstoring.

De gemeente heeft ingestemd met het concept-selectiebesluit zoals voorgesteld door de Milieudienst. Er bestaan zodoende vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw.

5.10.3 Aanvullende bescherming

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is ondanks het uitgevoerde onderzoek toch een dubbelbestemming opgenomen, conform de beleidskaart van de gemeente. De aanvrager dient in geval van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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. Voor de uitbreiding van de IKEA is hieraan voldaan waardoor een omgevingsvergunning voor het bouwen zonder meer verkregen kan worden. Indien in de toekomst verdergaande ontwikkelingen gepland zijn, zal opnieuw door een onderzoek aangetoond moeten worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

5.11 Ruimtelijk-economisch onderzoek

Conform provinciaal beleid voor perifere detailhandelsvestigingen dient een ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd te worden bij onder meer uitbreiding van bestaande vestigingen. Voor de voorgenomen uitbreiding van IKEA is daarom door DHV BV de ruimtelijk-economische impact onderzocht. De betreffende rapportage, d.d. februari 2010, is als separate bijlage opgenomen.

5.11.1 Omschrijving uitbreiding

De beoogde uitbreiding met 9.110 m² bvo (waarvan ruim 7.100 m² wvo exclusief ondersteunende ruimte) motiveert IKEA vanuit argumenten van uitbreiding van het artikeleenaanbod (binnen het landelijke IKEA-aanbod), verbetering van de efficiency waarvoor nu te weinig ruimte is (meer op pallets, bredere paden), uitbreiding van de zelfbedieningsruimte in de vorm van ruimere pakplaatsen voor klanten en het op meerdere plekken (3-4 plaatsen) aanbieden van dezelfde artikelen (herhalingseffect).

Per saldo zal van de uitbreiding daarom een verhoudingsgewijs beperkter deel (69%) winkelvloeroppervlak beslaan (namelijk 7.100 m², van 14.650 m² wvo naar 21.750 m² wvo), dan normaal bij nieuwe winkelmeters.

Met het initiatief wil IKEA de vestiging Ekkersrijt vernieuwen en opschalen zonder af te wijken van de uitgangspunten op basis waarvan ruim twintig jaar geleden de status van PDV-vestiging is verkregen. Met een landelijk marktaandeel in het wonensegment van 7-8% wil IKEA inspelen op de consumentenwensen van vandaag en morgen. Uitbreiding op de locatie Ekkersrijt betekent daarbij een versterking van één van de belangrijkste PDV-concentraties in Zuid-Nederland, met een marktbereik dat zich uitstrekt over Midden en Oost-Brabant, Noord en Midden Limburg en de grensstreken van België en Duitsland. Een uitgebreide en krachtige IKEA formule draagt bij aan het vasthouden van de krachtige regionale positie (voor 1/3 van inwoners SRE nu al de belangrijkste woonboulevard) en bovenregionale positionering van Ekkersrijt. De uitbreidingsplannen van IKEA Ekkersrijt zijn bovendien complementair aan de plannen voor uitbreiding van de gehele woonboulevard.

5.11.2 Omzeteffecten

In termen van directe omzeteffecten zal de mogelijke uitbreiding van IKEA Ekkersrijt de situatie van de wonenbranche in Eindhoven/Son en Breugel en omliggende regio op circa 30 autominuten van IKEA Ekkersrijt niet of nauwelijks beïnvloeden. Uitgaande van een jaarlijkse omzetbehoefte van € 3.000 per m² wvo, bedraagt de omzetclaim van 7.100 m² nieuw IKEA wvo € 19 miljoen, waarvan € 13 miljoen betrekking heeft op de wonenbranche. Daarvan is 2/3 ofwel € 8-9 miljoen afkomstig uit dit gebied. Een toename van de omzetdruk die in theorie gelijk is aan 2% van het toekomstige bestedingsvolume voor wonenaanbod. Dit is bovendien als maximaal te beschouwen gegeven het formulegebonden karakter van regionale en bovenregionale consumentenbestedingen.

Dit leidt ook niet tot verstoring van de structuur, waarbij bovendien de opmerking moet worden geplaatst dat op basis van onderzoek (Koopstromen Randstad 2004) blijkt dat het marktaandeel gekoppeld is aan de unieke positie van IKEA. In het landelijke beeld komt 7-8% van de consumentenbestedingen voor de aankoop van artikelen wonen terecht bij het aankoopkanaal IKEA.

5.11.3 Markt

Qua marktsegment ligt het mogelijk wat genuanceerder. Voor een attractievere IKEA Ekkersrijt zullen vooral woonwarenhuisformules gevoelig zijn. Voor lokale en regionale aanbieders in deze segmenten zijn aanpassingen op de nieuwe situatie gewenst. Dit in een mate die men als regulier proces bij ontwikkelingen op de winkelmarkt en tussen winkelcentra en -concentraties kan beschouwen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen uitbreiding van IKEA niet zorgt voor onoverkomelijke ruimtelijk-economische effecten, zodat vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling bestaan.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. 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 (papieren) en digitale vorm. Deze gelden als werkafspraken voor de gemeente intern of voor externe opdrachtnemers.

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.

In paragraaf 6.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende bestemmingsplan.

6.1.1 Wabo

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 zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie 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 van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

6.2 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.

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.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming 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 omgevingsvergunning 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden. Ook is de maximale omvang van een ondergeschikte functie geregeld;

- algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gegeven voor gronden ter plaatse van gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie';
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen;
- 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.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

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 ook toegestaan. Horeca als ondergeschikte functie is toegestaan. De gronden mogen ook worden gebruikt voor verkeersontsluitingen, wegen en paden, parkeergarages en ongebouwde parkeervoorzieningen, beide al dan niet voor gezamenlijk gebruik, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

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 hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m².

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, en voor het slopen van een bouwwerk.

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

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet wanneer het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zal het kostenverhaal anderszins worden verzekerd, door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De ingediende reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Aan de hand van de reacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangepast.

7.2.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA' heeft van 11 november tot en met 23 december 2010 voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een zienswijze worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

7.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt, IKEA' is door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld in haar vergadering van 27 januari 2011.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Son en Breugel (2003). *Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt*
- Gemeente Son en Breugel (2010). *Bestemmingsplan Ekkersrijt*
- Knevel Architecten BV (2010). *Uitbreiding IKEA vestiging te Son, 29 september 2010*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen: 'Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen'*
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie en paraplu nota*
- Provincie Noord-Brabant (2009). *(Ontwerp)verordening Ruimte*.
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (2008). *Integrale gebiedsontwikkeling A2-zone regio Eindhoven: 'De geniale Brainportlocatie'*

8.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Risicokaart provincie Noord-Brabant (2010).
<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>