Nota vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Ekkersrijt; IKEA

Gemeente Son en Breugel

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Nota vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Ekkersrijt; IKEA

Gemeente Son en Breugel

Datum:
4 november 2010

Projectgegevens:
INS02-KBH00001-01C

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

2 Reacties 3

2.1 Rijkswaterstaat 3

2.2 VROM-Inspectie 3

2.3 Stijl Advocaten, namens Neddex 4

2.4 Waterschap De Dommel 7

2.5 Provincie Noord-Brabant 8

2.6 (Regionale) Brandweer 8

3 Ambtshalve wijzigingen 11

3.1 Toelichting 11

3.2 Regels 11

3.3 Verbeelding 11

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden naar verschillende instanties. Hierop is door vijf instanties een reactie ingediend. Tevens heeft een gesprek met de (Regionale) Brandweer plaatsgevonden.

	Instantie	Adres	Postcode	Plaats
1	Rijkswaterstaat	Postbus 90157	5200 MJ	's-Hertogenbosch
2	VROM-Inspectie *Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*	Postbus 850	5600 AW	Eindhoven
3	Stijl Advocaten, namens Neddex	Poeldijkstraat 4	1059 VM	Amsterdam
4	Waterschap De Dommel	Postbus 10001	5280 DA	Boxtel
5	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151	5200 MC	's-Hertogenbosch

De verschillende ontvangen reacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat. Elke reactie is van een beantwoording voorzien en er is aangegeven in hoeverre de reactie leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingediende reacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

Behalve de ingediende reacties bevat deze nota ook een overzicht van ambtshalve wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. Het overzicht is opgenomen in hoofdstuk 3.

2 Reacties

2.1 Rijkswaterstaat

7 juni 2010 (ontvangen op 9 juni 2010)

Rijkswaterstaat heeft de stukken beoordeeld binnen de context van de beheersbelangen en in het bijzonder met het oog op de A50. Op basis van de ontvangen stukken concludeert zij dat de uitbreiding van IKEA beperkt blijft tot de percelen zoals kadastraal bekend als 'gemeente Son en Breugel, sectie B, nummers 2420, 2469, 2934, 2635' en dat de afstand van de bebouwing tot de snelweg niet zal veranderen.
Op basis hiervan is er geen bezwaar voor de uitbreiding van IKEA en kan Rijkswaterstaat instemmen met de beoogde uitbreiding conform aangeleverde tekening.

Beantwoording
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing
Niet van toepassing.

2.2 VROM-Inspectie

11 juni 2010 (ontvangen op 14 juni 2010)

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen circa 28 km van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld. In onderhavig plan is het in artikel 9.1, sub d, van de planregels door middel van een ontheffing mogelijk om masten op te richten met een hoogte van 50 meter boven maaiveld.
Derhalve verzoekt de VROM-Inspectie artikel 9.1 van de planregels aan te passen door de toegestane hoogte naar 65 meter boven NAP te wijzigen. Indien gewenst kan een hogere bouwhoogte worden toegestaan, onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het toestaan van een hogere bouwhoogte dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie.

Beantwoording
Uit gegevens van het uitgevoerde bodemonderzoek en de watertoets blijkt dat het plangebied op een hoogte van 16 meter boven NAP ligt. Met de ontheffing voor het toestaan van een hogere bouwhoogte ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten uit artikel 9.1, sub d, kan dus een maximale hoogte van (50+16) 66 meter worden toegestaan. Deze hoogte is groter dan de maximale bouwhoogte zoals aangegeven door de VROM-Inspectie.

Er dient daarom voor verlening van een ontheffing voor deze maximale bouwhoogte een schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie. Dit zal als voorwaarde voor verlening van de ontheffing worden opgenomen.

Aanpassing

— Aan de planregels, artikel 9.1, sub d, lid 2, wordt als voorwaarde voor verlening van de ontheffing tot een hoogte van 50 meter opgenomen dat vooraf een schriftelijk advies bij de Dienst Vastgoed Defensie dient te zijn ingewonnen.

2.3 Stijl Advocaten, namens Neddex

15 juni 2010 (ontvangen op 16 juni 2010)

Stijl Advocaten treedt op namens Neddex, bestaande uit Neddex Vastgoedfonds 1 C.V., Neddex Beherend Vennoot 1 B.V. en Stichting Bewaarder Neddex 1. Neddex is eigenaar en verhuurder van de winkelpercelen aan de Ekkersrijt 4001 t/m 4017 (oneven nummers) en het horecaperceel aan de Ekkersrijt 4019 (Burger King). Neddex maakt bezwaar tegen het gehele voorontwerpbestemmingsplan.

Door de uitbreiding van het bebouwingsvlak van zowel het winkelpand als de parkeergarage van IKEA richting de straat aan de noordzijde is het mogelijk om bebouwing dichter bij de weg te realiseren. Door de nieuwe bouwmassa van IKEA zal het zicht vanaf de straat op de ten noordoosten gelegen Burger King en de winkelpanden van Neddex grotendeels worden ontnomen. Dit geldt te meer nu ingevolge artikel 3.2.2, sub a, van de planregels zelfs buiten het bouwvlak bebouwing mag worden opgericht, onbeperkt qua oppervlakte, bouwhoogte en bebouwingsdichtheid.

Het bestemmingsplan staat voor de parkeergarage een hoogte van 30 meter toe. De huidige reclamemast van Neddex is 25 meter hoog en de reclame-uitingen daarop zijn lager. Door de uitbreidingen die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt het zicht op de reclamemast vanaf de aanrijdroute langs IKEA aanzienlijk verkleind dan wel nihil.

Bovendien bestaat er geen actuele behoefte, laat staan een planologische noodzaak, om zo'n forse bouwhoogte toe te staan. Het is niet toegestaan om in het bestemmingsplan te voorzien in een toekomstige uitbreiding van de parkeergarage, waarvan het onzeker is of deze binnen de planperiode van tien jaar gerealiseerd wordt.
Verder valt niet te begrijpen hoe de prominente uitstraling van IKEA en een parkeergarage die hoger is dan het winkelpand van IKEA kunnen zorgen voor een goede ruimtelijke overgang met de bebouwing van Neddex aan de noordzijde.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen van het bestemmingsplan voor de verkeerssituatie van het plangebied. Door de toename van het verkeer zullen verkeersopstoppingen ontstaan waardoor de Burger King en de panden van Neddex minder goed bereikbaar zullen zijn en de bereikbaarheid onder bepaalde omstandigheden volledig zal worden belemmerd.

In de plantoelichting wordt onvoldoende gemotiveerd waarom de doorstroming van het verkeer als gevolg van de toename van het verkeer in dit bestemmingsplan voldoende is verzekerd. Er wordt weliswaar opgemerkt dat verkeer vanuit de parkeergarage verplicht rechtsaf moet slaan, maar het is onvoldoende duidelijk dat deze situatie (inclusief een rotonde op de Stamweg) ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Beantwoording

Bij de situering van de nieuwe parkeergarage van IKEA is rekening gehouden met het zicht vanaf de weg Ekkersrijt 4000 op de naastgelegen Burger King en overige winkelpanden van Neddex. De aangrenzende gevellijn van het bouwvlak van de parkeergarage ligt daarom over een lengte van circa 18 meter in het verlengde van de gevellijn van de Burger King en naastgelegen winkelpanden. Deze gevellijn wijkt niet af van het huidig vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ekkersrijt'. Pas na deze tussenruimte steekt het bouwvlak van de parkeergarage circa 10 meter naar voren, richting de weg Ekkersrijt 4000. Door dit deels teruggelegen bouwvlak blijft vanaf de weg Ekkersrijt 4000 vanuit zuidwestelijke richting een directe zichtlijn op de panden van Neddex bestaan. Om deze zichtlijn te waarborgen wordt artikel 3.2.2, sub a, in de planregels verder aangescherpt, zodat gebouwen alleen toe worden gestaan binnen het bouwvlak. Dit voorkomt het oprichten van bebouwing vóór de gevel van de parkeergarage. Als gevolg van deze keuze moet het bouwvlak van het winkelpand van IKEA op enkele plekken worden uitgebreid om vluchttrappen en dergelijke ook binnen het bouwvlak te laten vallen, maar dat heeft geen invloed op het zicht naar de panden van Neddex.

Vanaf de snelweg A50 en het knooppunt A50/A58 heeft het pand van de Burger King in de huidige situatie al een situering die minder in het zicht ligt. Het pand ligt namelijk circa 25 meter naar achteren ten opzichte van de naastgelegen overige panden van Neddex en de parkeergarage van IKEA. Daar komt bij dat de bouwhoogte van zowel de winkelpanden van Neddex, de Burger King als de parkeergarage van IKEA in het vigerend bestemmingsplan maximaal 20 meter bedraagt. IKEA heeft deze mogelijkheid tot nog toe niet benut, waardoor het pand van Burger King momenteel hoger is dan de huidige parkeergarage van IKEA. Ook de reclame-uitingen op de reclamemast van Neddex steken boven de huidige parkeergarage uit.

Een parkeergarage van 20 meter hoog had het zicht op een groot deel van de panden van Neddex weggenomen. De reclamemast zou echter nog 5 meter boven de parkeergarage uit steken. In de situatie zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, met een maximale bouwhoogte voor de parkeergarage van 30 meter, zou dit niet meer zo zijn. In het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein Ekkersrijt zal echter worden geregeld dat bestaande reclamemasten mogen worden verhoogd tot maximaal 40 meter, zodat de mast haar reclamefunctie niet verliest. Ook bij IKEA staat momenteel al een reclamemast, die dus eveneens tot 40 meter mag worden verhoogd. Dit wordt aangepast in de planregels.

De in het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; IKEA' toegekende maximale bouwhoogte van 30 meter voor de parkeergarage van IKEA maakt het mogelijk om de realisatie van voldoende parkeerlagen toe te staan. Het huidige bouwplan voorziet in 5 parkeerlagen, maar een toekomstige verhoging met 2 lagen is gewenst. Deze verhoging vindt plaats binnen 10 jaar. Een parkeergarage met 7 lagen heeft een hoogte van circa 25 meter. Een bouwhoogte van 30 meter is dus voor de komende planperiode niet direct noodzakelijk. Er wordt daarom een lagere maximum bouwhoogte voor de parkeergarage opgenomen: 25 meter. De liftkokers van de parkeergarage zijn te beschouwen als ondergeschikte bebouwing en mogen daarom tot maximaal 5 meter boven de parkeergarage uitsteken.
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, wat behalve IKEA ook de andere detailhandel ten goede komt. 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 panden van Neddex, die op een zelfde afstand van de snelweg liggen. Wellicht is de term 'ruimtelijke overgang' met het bestaande pand van Burger King, zoals genoemd in de toelichting, niet geheel gepast, gezien het verschil in gebouwhoogte. Deze tekstpassage wordt daarom aangepast.

Tot slot kan met betrekking tot het aspect 'verkeer' de door DHV uitgevoerde verkeersstudie worden aangehaald, waarin onder meer de gevolgen van het bouwplan voor de verkeersstromen zijn onderzocht. Er worden met het bouwplan van IKEA, zoals dat als basis dient voor het bestemmingsplan, wat betreft de verkeersafwikkeling geen problemen verwacht. De gemeente heeft de conclusies van de rapportage getoetst en akkoord bevonden. Dit heeft tot gevolg dat er door de gemeente fysieke maatregelen worden getroffen, zodat auto's vanuit de parkeergarage gedwongen worden rechtsaf te slaan en door middel van duidelijke bewegwijzering via de weg Ekkersrijt 6000 naar de snelweg worden geleid.

Aanpassing

- In de regels, artikel 3.2.2, sub a, wordt het oprichten van alle soorten gebouwen alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Dit heeft als gevolg dat ten behoeve van de realisatie van vluchttrappen, afscherming van vluchttrappen, tourniquetten en een laad- en losperron het bouwvlak van het winkelpand van IKEA op enkele plekken wordt vergroot.
- In de regels, artikel 3.2.3, sub a, wordt de maximale bouwhoogte van de reclamemast verhoogd naar 40 meter (conform de regeling voor bestaande reclamemasten in het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein Ekkersrijt).
- De maximale bouwhoogte van de parkeergarage wordt verlaagd naar 25 meter.
- In de regels, artikel 3.2.3, wordt een sub toegevoegd waarin bepaald is dat liftkokers tot een hoogte van maximaal 5 meter boven de parkeergarage mogen uitsteken.
- In de toelichting wordt de passage met betrekking tot de ruimtelijke overgang van de parkeergarage met de naastgelegen panden van Neddex aangepast.

— In de toelichting worden bovengenoemde maatregelen voor de verkeersafwikkeling toegevoegd.

2.4 Waterschap De Dommel

21 juni 2010 (ontvangen op 22 juni 2010)

Het plan zal niet tot een toename van verhard oppervlak leiden. Daarmee voldoet het plan aan het beleidsuitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap.
Wel geeft het waterschap aan uit te gaan van het handhaven van het bestaande gescheiden stelsel, waarbij het hemelwater afkomstig van het parkeerdek door middel van lamellenfilters wordt gezuiverd. Het waterschap verzoekt de haalbaarheid van deze oplossingsrichting voor het zuiveren van afstromend hemelwater nader uit te werken. Indien alsnog een verbeterd gescheiden stelsel wordt gerealiseerd, zal dit in nauw overleg met het waterschap moeten gebeuren.
Verder ziet het waterschap in artikel 1 van de planregels graag de begripsomschrijving voor 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' terugkomen. Een tekstvoorstel is bij haar reactie bijgevoegd.

Beantwoording
De exacte uitwerking van de waterhuishoudkundige voorzieningen vindt plaats in het kader van de vergunningaanvraag voor het bouwen. Inmiddels is wel bekend hoe wordt omgegaan met de waterafvoer. 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. Aan de waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt deze informatie toegevoegd.
De begripsomschrijving van 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen', zoals aangeleverd door het waterschap, kan in de planregels worden opgenomen.

Aanpassing
— In de toelichting wordt de waterparagraaf uitgebreid met de beschrijving van de voorgenomen waterafvoer.
— Aan de planregels, artikel 1, wordt de begripsbepaling voor 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.

2.5 Provincie Noord-Brabant

30 juni 2010 (ontvangen op 5 juli 2010)

De provincie heeft zich bij beoordeling van het ingezonden bestemmingsplan beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing
Niet van toepassing.

2.6 (Regionale) Brandweer

15 juli 2010 (gesprek)

Tijdens dit gesprek, waarbij mevrouw Van Dijk en de heer Van de Vleuten van de (Regionale) Brandweer aanwezig waren, zijn de volgende aandachtpunten aan de orde geweest:
- aandacht wordt gevraagd voor de bereikbaarheid van achterzijde parkeergarage;
- aandacht wordt gevraagd voor de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen;
- externe veiligheid en dan met name het groepsrisico.

Beantwoording
Tijdens en na dit gesprek is op de volgende wijze met deze punten omgegaan.

Na afloop van het gesprek heeft overleg plaatsgevonden tussen de (Regionale) brandweer en IKEA over de bereikbaarheid van de achterzijde van de parkeergarage. Uit dat gesprek is geconcludeerd, dat de achterzijde voldoende bereikbaar is indien enkele zaken bij het verdere ontwerp van de binnenkant van de parkeergarage worden meegenomen c.q. aangepast. Deze conclusie vraagt geen aanpassing van het bestemmingsplan.

IKEA zal voldoende bluswatervoorzieningen op haar eigen terrein realiseren. De gewenste bluswatervoorzieningen langs de Ekkersrijt 4000 liggen buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Echter, ten tijde van het overleg waren de herinrichtingsplannen voor deze weg in voorbereiding. De brandweer is in contact getreden met de projectleider van het herinrichtingsplan om de wens tot meer bluswatervoorzieningen langs de Ekkersrijt 4000 in het herinrichtingsplan op te nemen.

Op basis van de conclusie van de uitgevoerde quickscan externe veiligheid en naar aanleiding van dit gesprek is het groepsrisico nader onderzocht. Daaruit is gebleken, dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

Aanpassing

— Paragraaf 5.7 (Externe veiligheid): het uitgevoerde nader onderzoek naar het Groepsrisico wordt in deze paragraaf beschreven en als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

3 Ambtshalve wijzigingen

Behalve de aanpassingen die voortkomen uit de vooroverlegreacties, worden in het ontwerpbestemmingsplan ook de volgende wijzigingen doorgevoerd.

3.1 Toelichting

- Paragraaf 1.3 (Vigerend bestemmingsplan): inmiddels is duidelijk dat het bestemmingsplan voor de uitbreiding van IKEA eerder wordt vastgesteld dan het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein Ekkersrijt. In de tekst is er vanuit gegaan dat dit niet het geval was. De tekst in deze paragraaf wordt hierop aangepast.
- Paragraaf 3.1 (Bouwplan): de buslus is weliswaar opgenomen in het ontwerp, maar wordt pas op een later moment gerealiseerd. De tekst wordt hierop aangepast.
- Paragraaf 5.1.1 (Water): de laatste zinnen “Momenteel bestudeert ….onder Ekkersrijt 4000” worden verwijderd.
- Paragraaf 5.3 (Verkeer): het verkeersonderzoek is tussentijds bijgewerkt. De nieuwste versie wordt beschreven en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

3.2 Regels

Vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is het noodzakelijk enkele termen in de regels aan te passen.

3.3 Verbeelding

Geen ambtelijke wijzigingen.