

Bestemmingsplan EKKERSRIJT; SATURN

Gemeente Son en Breugel

Vastgesteld



Bestemmingsplan EKKERSRIJT; SATURN

Gemeente Son en Breugel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X06221.073092_5
Idn:	NL.IMRO.0848.BP706EKKERSRIJT-VG01
Datum:	19 februari 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Krewinkel, H. Sentjens
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Chantal Zegers
Concept:	17 oktober 2012
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	28 november 2012
Vaststelling:	21 maart 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Saturn, Ekkersrijt, gemeente Son en Breugel
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 4
Beknopte inhoud:	Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van een Saturn electronicawarenhuis op bedrijventerrein Ekkersrijt mogelijk gemaakt.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
2. PLANOPZET	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	6
2.3 Toekomstige situatie	9
2.4 Locatie-overwegingen	10
3. BESTAAND BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2 Verordening Ruimte	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Masterplan Ekkersrijt	17
3.3.2 Detailhandelsnota gemeente Eindhoven	19
3.3.3 Nota economisch beleid Son en Breugel 2007-2010	19
4. VERANTWOORDING	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Distributie planologisch onderzoek	21
4.2.1 Regionale behoefte kwantitatief	22
4.2.2 Regionale behoefte kwalitatief: functioneel	24
4.2.3 Regionale behoefte kwalitatief: ruimtelijk-functioneel	26
4.2.4 Marktvraag naar meer winkelruimte op Ekkersrijt	27
4.2.5 Conclusies	29
4.3 Verkeer en parkeren	30
4.4 Flora en fauna	34
4.5 Archeologie	38
4.6 Waterparagraaf	41
4.7 Bodem	43

4.8 Bedrijven en milieuzonering	44
4.9 Akoestiek	46
4.10 Luchtkwaliteit	46
4.11 Externe veiligheid	47
5. JURIDISCHE PLANOPZET	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Toelichting op de regels en verbeelding	52
6. UITVOERBAARHEID	55
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	55
6.1.2 Ontwerp bestemmingsplan en vaststelling	55
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	56
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Distributie planologisch onderzoek	
Bijlage 2: Berekening verkeersgeneratie	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Herberekening groepsrisico	
Bijlage 5: Brief Waterschap de Dommel	
Bijlage 6: Brief Provincie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Media-Saturn Holding is voor haar elektronicaformule Saturn voornemens een nieuwe vestiging te openen op bedrijventerrein (woonboulevard) Ekkersrijt te Son en Breugel. De beoogde locatie betreft het voormalige Makita-pand aan Ekkersrijt 4086 aan de doorgaande weg richting Meubelplein Ekkersrijt. Het gebouw is inmiddels gesloopt. Op het pand rust momenteel de bestemming Bedrijventerrein-2 (voornamelijk voor bedrijven).

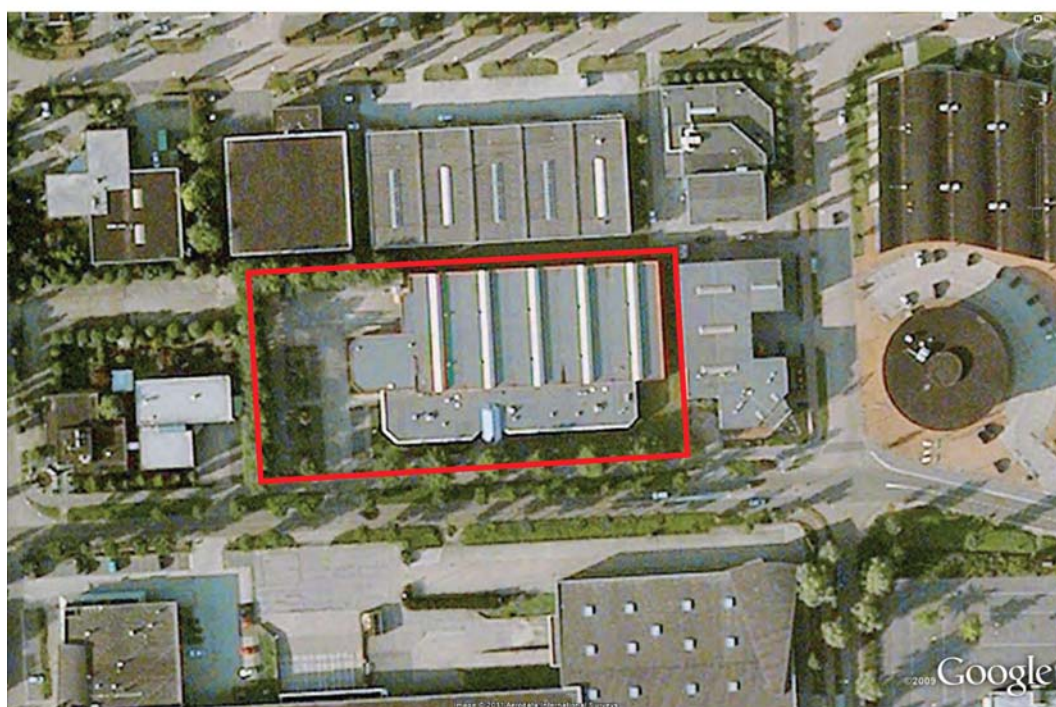
De gemeente wil hier medewerking aan verlenen omdat met het plan uitvoering wordt gegeven aan het Masterplan Ekkersrijt, waarin is aangegeven dat Meubelboulevard Ekkersrijt de potentie heeft om uit te groeien tot het “Home & Livingcentrum” van Brabant. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat als een uitbreiding aan de orde is, deze in westelijke richting moet plaatsvinden. De herontwikkeling van het Meubelplein en de realisatie van het project Saturn kunnen daarbij als een magneet werken.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied (Ekkersrijt 4086) is gelegen op bedrijventerrein Ekkersrijt in Son, gemeente Son en Breugel (zie figuur 1.1) en grenst direct aan winkelboulevard Ekkersrijt ten oosten van het plangebied. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Son en Breugel, sectie B, nummer W.2375. De gebouwen op de foto zijn inmiddels gesloopt.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele structuur en wordt de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van de ontwikkeling: zoals het distributieplanologisch onderzoek en de diverse onderzoeken, zoals archeologie, ecologie en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de juridische vormgeving van het plan. De maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid komen tot slot aan de orde in hoofdstuk 6.



— = Plangrens

Figuur 1.1

2. PLANOPZET

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. De voormalige bedrijfspanden zijn inmiddels gesloopt.



Figuur 2.1: Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen op het westelijke gedeelte van bedrijventerrein Ekkersrijt. Het bedrijventerrein Ekkersrijt is gelegen ten noorden van Eindhoven in de gemeente Son en Breugel. Het westelijke gedeelte van bedrijventerrein Ekkersrijt wordt aan de zuidzijde begrensd door de A50, in het noorden door het Wilhelminakanaal in het oosten door de Kanaalstraat. De bedrijfsactiviteiten op het westelijke gedeelte van het gehele bedrijventerrein concentreren zich op drie thema's: het Science Park (high-tech), het Multimedia Park en het Meubelplein. De onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de themazone 'Meubelplein'. Het Meubelplein is een centraal op het bedrijventerrein gelegen winkelboulevard met een eigen, consumentgericht karakter. Deze winkelboulevard biedt onder meer onderdak aan de Ikea, verschillende bouwmarkten en woonwinkels. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in

de opwaardering en uitbreiding van winkelboulevard Ekkersrijt. Deze opwaardering is in november 2012 nog in volle gang.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' van de gemeente Son en Breugel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 mei 2011. Op dit moment (oktober 2012) loopt er nog een beroepsprocedure tegen (onderdelen van het) bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is derhalve nog niet onherroepelijk, maar wel in werking getreden.

Het plangebied heeft in het bovengenoemde bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein-2' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor het onderhavige plangebied opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijventerrein-2' naar 'Detailhandel – Perifeer'.



Figuur 2.2: Bestemmingsplankaart

Vigerende bestemming 'Bedrijventerrein-2'

Bestemmingsomschrijving

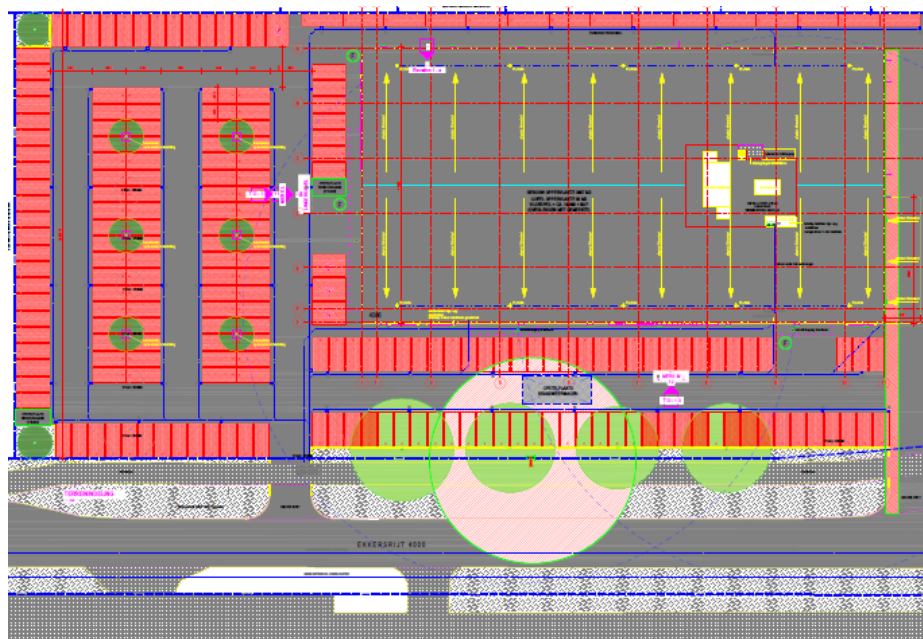
De voor 'Bedrijventerrein – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 3.1, 3.2 en 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. transportbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – transportbedrijf';
 - c. een risicovolle inrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
 - d. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - e. ondergeschikte aan de bedrijfsactiviteit gerelateerde detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen,
 - f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg, met ondergeschikte detailhandel en een wasstraat, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - g. een autoshowroom, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – autoshowroom';
 - h. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - i. opslag en uitstalling;
 - j. (ontsluitings)wegen en paden;
 - k. (on)gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
 - l. tuinen, erven en verhardingen;
 - m. groenvoorzieningen;
 - n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Toelichting

Masterplan Ekkersrijt gaat uit van een uitbreiding van de meubelboulevard in westelijke richting, waar onder meer het onderhavige plangebied is gesitueerd. Hierin is beschreven dat deze gronden ten westen van de bestaande meubelboulevard de meeste potentie hebben voor functieverandering naar perifere detailhandel. Daarbij is niet alleen ruimte voor detailhandelszaken in de woonbranche, maar tevens voor andere branches, waaronder de bruin- en witgoedbranche. Nieuwe initiatieven zullen individueel worden beoordeeld. Om nieuwe initiatieven mogelijk te maken is in het moederplan aan de betreffende gronden geen directe bestemming voor perifere detailhandel toegekend, maar is er wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Figuur 2.3: Plattegrond toekomstige situatie



Figuur 2.4: Nieuwe situatie

Daarmee is richting gegeven aan de ontwikkeling van het onderhavige plangebied van een bedrijfsfunctie naar perifere detailhandel, meer in het bijzonder bruin- en witgoed.

Waarom een herziening van het bestemmingsplan Ekkersrijt?

Reden voor een herziening van het bestemmingsplan Ekkersrijt is, dat de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid, ten behoeve van de algemene beleidsvisie van de gemeente om de boulevard uit te breiden westwaarts (artikel 27 lid 2), in het bestemmingsplan Ekkersrijt kennelijk niet duidelijk genoeg is verwoord/ gemotiveerd. Op grond hiervan heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een op basis van de wijzigingsbevoegdheid opgesteld wijzigingsplan geschorst (uitspraak van 21 juni 2012). Tegen het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid was namelijk door Altera aangegeven dat deze alleen voor haar uitbreiding was geschreven. Om alle onduidelijkheid hierover weg te nemen, wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt, waarbij de wijzigingsbevoegdheid voor de onderhavige locatie komt te vervallen en bij recht 4.414 m² wvo voor het vestigen van een elektronicazaak wordt toegestaan.

Conclusie

Op basis van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is de realisatie van het onderhavige plan in het plangebied niet rechtstreeks toegestaan. Wel is voorzien in de mogelijkheid om het plan te realiseren door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Daarvan wordt in casu geen gebruik gemaakt. Gekozen is voor een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het onderhavige plan voorziet hierin.

2.3 Toekomstige situatie

De nieuwbouw omvat 4.414 m² winkelruimte (wvo)¹ voor het vestigen van een elektronicazaak. Op basis van Distributie Planologisch Onderzoek² worden 15.000 tot 20.000 bezoekers per week verwacht.

Het te bouwen bedrijfspand heeft twee verdiepingen die elk ongeveer 2.800 m² tellen. De bouwhoogte bedraagt ruim 12 meter, dat is inclusief technische ruimten op het dak, de goothoogte bedraagt 10 meter. Het betreft een rechthoekig bouwwerk, met een gedeeltelijk terugvallende gevel aan de voorzijde en de linker zijgevel. De linker zijgevel (grenzend aan het parkeerterrein) van het pand heeft een open karakter, waarbij gebruik wordt gemaakt van forse raampartijen. Tevens bevindt zich aan deze zijde de entree van het gebouw. Ook de voorgevel van het gebouw is deels transparant met terugvallende gevelelementen. Naast grote raampar-

¹ Wvo = winkelvloeroppervlakte. I.c. bedraagt de verhuurbare oppervlakte 5.450 m².

² Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, 203x00847, door BRO d.d. 30 september 2011 (bijlage 2).

tijen wordt er in deze gevels gebruik gemaakt van antracietkleurige dan wel zwarte gevelbekleding, aangescherpt met bescheiden oranje details.

Parkeren

De footprint van de toekomstige bebouwing is kleiner ten opzichte van de huidige bebouwing, dat betekent dat er meer ruimte voor parkeren ontstaat. In de nieuwe situatie worden er in totaal 208 parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.4 Locatie-overwegingen

De vestiging van Saturn in het plangebied betekent een versterking voor de locatie en een versterking voor Bedrijventerrein Ekkersrijt als regiofunctie van Ekkersrijt:

- Saturn als grootschalige elektrowinkel is een belangrijk bronpunt voor Ekkersrijt;
- De vestiging van Saturn biedt nieuwe kansen voor een fysieke verbinding tussen de verschillende deelgebieden (Meubelplein en Ikea);
- De vestiging van Saturn biedt kansen voor de versterking van de regiofunctie van Ekkersrijt.

Bronpunt op Ekkersrijt

Grootschalige elektrowinkels kennen een relatief hoge bezoekersintensiteit en zijn daarmee belangrijke trekkers voor winkelgebieden. Zij zijn sterk van invloed op de bezoekersstromen. De locatie van elektrowarenhuizen kan bepalend zijn voor het functioneren van de overige winkels in het gebied. In combinatie met parkeerfaciliteiten kunnen deze warenhuizen belangrijke bronpunten vormen voor winkelgebieden. De specifieke vestigingslocatie van Saturn op Ekkersrijt in een dergelijk bronpunt. Deze locatie sluit rechtstreeks aan op de bestaande bewinkeling aan de hoofdverkeersader. Bovendien wordt hiermee de entreefunctie van Ekkersrijt versterkt. Conclusie: de ontwikkeling van dit detailhandelscluster wordt gestimuleerd.

Mogelijkheden voor fysieke verbinding

De ambitie van de gemeente Son en Breugel is om de relatie tussen de deelgebieden te versterken door middel van een fysieke verbinding. Gezien de korte afstand van de vestigingslocatie van Saturn tot de overige winkelvoorzieningen op het bedrijventerrein liggen er kansen voor een 'winkelboulevard'. De ruimtelijke synergie wordt op deze manier versterkt en de aantrekkelijkheid voor de consument neemt toe.

Kansen voor versterking regiofunctie

De uitstekende bereikbaarheid van de vestigingslocatie als gevolg van de nieuwe afrit aan de A50 zorgt ervoor dat de consument eenvoudig en gericht aankopen kan doen. De keuzemogelijkheden en de aantrekkingskracht van de woonboulevard nemen door de komst van Saturn toe. Inherent aan deze ontwikkeling zal de regiofunctie van Ekkersrijt toenemen waardoor het functioneren van de winkelvoorzieningen wordt versterkt. Bovendien neemt de verblijfsduur in het winkelgebied toe, net zoals de hoeveelheid combinatiebezoeken.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden³. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het locatiebeleid detailhandel is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen⁴. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten⁵. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

³ Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

⁴ Artikel 3.1.6 lid 2

⁵ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Toets aan de “ladder duurzame stedelijke ontwikkeling” en conclusie

Trede 1: De vestiging van Saturn kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). In paragraaf 4.2 is aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte van de ontwikkeling, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

Trede 2: Nu sprake is van een actuele regionale behoefte, zal deze, als het enigermate mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg. Toets trede 2:

- bedrijventerrein Ekkersrijt maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied⁶;
- bij de herontwikkeling van de voormalige Makita locatie is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden en gebouwen.

Conclusie: de ontwikkeling van Saturn voorziet in een actuele regionale behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De derde trede komt daarmee niet aan de orde.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie is aangegeven welke infrastructuurprojecten de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie vervangt meerdere rijksnota's waaronder de Nota Ruimte.

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een detailhandelsvestiging wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

⁶ Bestaand stedelijk gebied is volgens artikel 1.1.1, sub h: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In het document vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie en stelt het heldere kaders voor het toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie worden ruimtelijke keuzes gemaakt op actuele ontwikkelingen en trends zoals:

- de afname van de bevolkingsgroei;
- de veranderingen in het landelijke gebied;
- de druk op de ruimtelijke kwaliteit;
- toename van de mobiliteit;
- concurrentie tussen economische regio's
- het veranderende klimaat;
- de achteruitgang van de biodiversiteit;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;

De structuurvisie bevat ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De kwaliteiten van de provincie zijn hierbij sturend op de ruimtelijke keuzes die de komende jaren gemaakt moeten worden. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van de provincie Noord-Brabant en het streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wil de provincie streven naar:

- regionale contrasten;
- een vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De inhoud van de provinciale structuurvisie is doorvertaald naar de Verordening Ruimte.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op 11 mei 2012 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant vastgesteld en per 1 juni 2012 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond. De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

- Gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
- Alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant heeft de verordening Ruimte in twee fases vastgesteld:

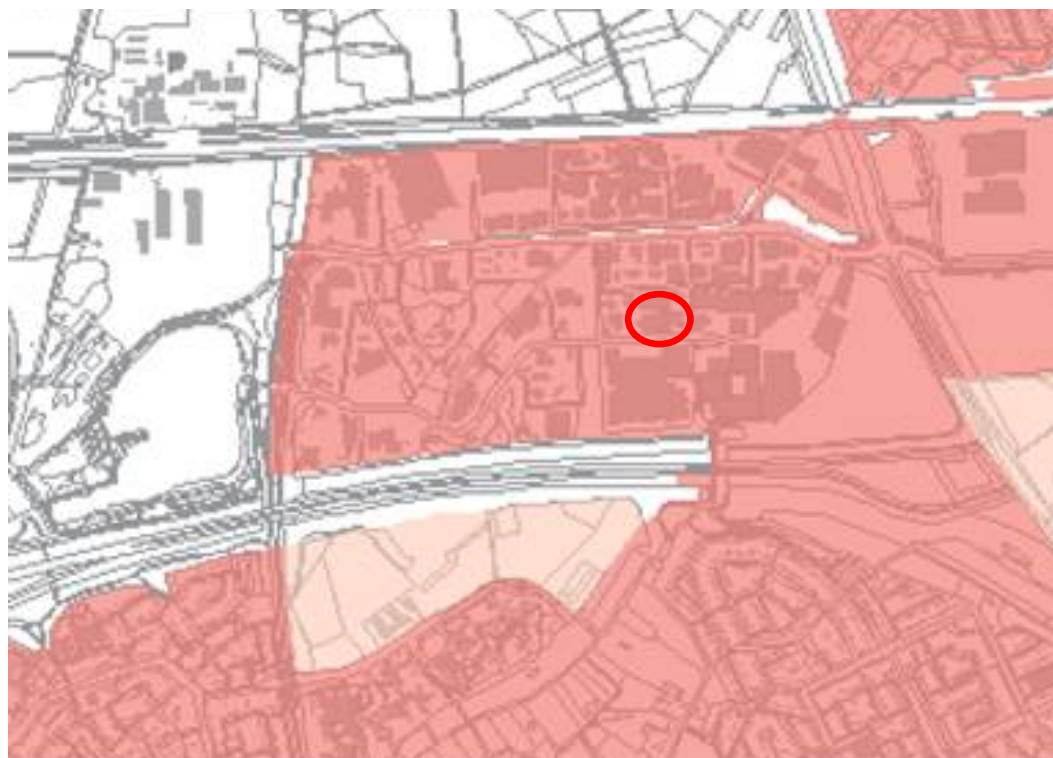
Fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);

Fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

In de Verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;
- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Het projectgebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen deze gebieden is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Figuur 3.1: Bestaand stedelijk gebied

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling voorziet de herbouw van een inmiddels gesloopt bedrijfspand. Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Masterplan Ekkersrijt

Masterplan kader voor toekomstige ontwikkelingen

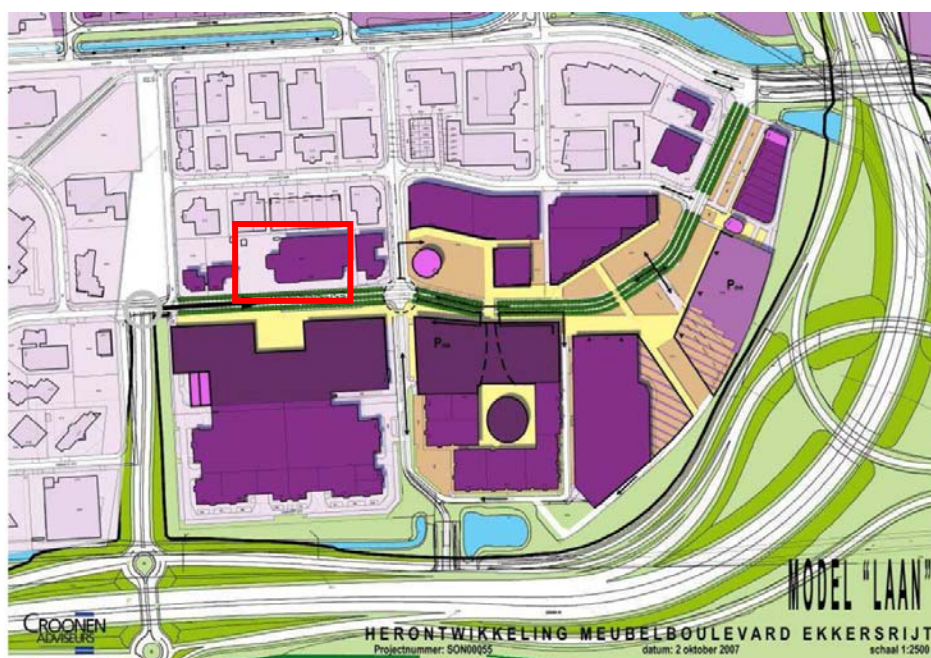
Het Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt is op 1 mei 2003 door Industrieschap Ekkersrijt vastgesteld. In augustus 2003 heeft de gemeente Son en Breugel kennisgenomen van het masterplan en omarmd. En daarna heeft de gemeente het vertaald in bestemmingsplan Ekkersrijt. Het masterplan vormt sindsdien het kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Ten aanzien van de detailhandel worden door de gemeente het aanwezige Meubelplein en het beleidsuitgangspunt om detailhandel in stedelijk gebied te vestigen beschouwd als belangrijkste kansen.

Deelgebieden met eigen identiteit

Eén van de deelgebieden is het Meubelplein en omgeving. Dit gebied heeft potentie om uit te groeien tot het 'Home & Livingcentrum' voor heel Brabant, met een bovenregionale verzorgingsfunctie. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van het aanbod, de ruimtelijke omgeving en het verblijfsklimaat.

In het Masterplan wordt aangegeven dat het thema 'Home & Living' verder uitgewerkt dient te worden. Aangegeven moet worden welke invulling bij dit concept hoort, zodat de kwaliteit van het aanbod wordt behouden en waar mogelijk vergroot.

Tevens dient hierbij een regionale afstemming plaats te vinden, mede in relatie tot het landelijk beleid en de mogelijkheden binnen de regionale en lokale markt.



Figuur 3.2: Model Laan

Uit bovenstaande afbeelding wordt duidelijk dat het onderhavige initiatief binnen de kaders van de ruimtelijke visie valt, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Met het onderhavige initiatief wordt invulling gegeven aan de uitbreiding van de woonboulevard in zoals beleidsmatig gewenst, westelijke richting. Daarnaast betekent het initiatief een nieuwe impuls voor het gebied en kan het gezien worden als een waardevolle toevoeging aan het bestaande winkelaanbod. Het onderhavige plan past daarmee binnen de kaders van het Masterplan Ekkersrijt.

3.3.2 Detailhandelsnota gemeente Eindhoven

Ekkersrijt ligt binnen de gemeentegrenzen van Son en Breugel, maar heeft een regionale uitstraling. De ontwikkeling van dit gebied dient daarom in regionaal perspectief plaats te vinden. Vandaar dat ook in de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven een paragraaf over Ekkersrijt is opgenomen⁷. In deze nota wordt Ekkersrijt aangeduid als een 'bijzondere grootschalige concentratie', met een gemengd profiel en een bovenlokale en zelfs bovenregionale verzorgingsfunctie. De druk van brancheverbreiding neemt toe. De detailhandelsnota van Eindhoven geeft aan dat het bij toekomstige ontwikkeling van belang is het evenwicht te bewaren ten opzichte van de ontwikkelingen in de detailhandelsstructuur binnen de gemeente Eindhoven.

Conclusie

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Eindhoven in regionaal verband. De vestiging van Saturn wordt niet beschouwd als een bedreiging van de binnenstad, omdat "bruin- en witgoed" en elektro in de beleving van de consument onderdeel uitmaakt van het interieur en daarmee binnen het concept "home & living" past.

3.3.3 Nota economisch beleid Son en Breugel 2007-2010

De nota economische beleid Son en Breugel 2007-2010 "Resultaten in het vizier" geeft een uitvoeringsgerichte visie op de economische ontwikkeling van de gemeente tot 2010 met een doorkijk naar 2015. De visie is vertaald in strategische doelstellingen en aan deze doelstellingen zijn concrete acties benoemd in het actieprogramma voor de periode 2007 tot 2010. Tenslotte is er aandacht voor zowel monitoring, evaluatie als bijsturing.

De strategische visie in de economische beleidsnota concentreert zich op 4 aandachtsgebieden:

- Bedrijvigheid binnengebied van Son en Breugel;
- Ekkersrijt;
- Agrarische sector;
- Recreatie en toerisme.

Voor Ekkersrijt is een aantal doelstellingen geformuleerd in het economisch beleidsplan. Voor het meubelplein is een visie ontwikkeld over de ontwikkelingsmogelijkheden van het home & livingcenter. Deze visie vormt een ontwikkelingskader waarbij de nadruk ligt op de kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden. Het doel is om Meubelplein Ekkersrijt verder te ontwikkelen tot hét woonthemapcentrum van Noord Brabant en Noord Limburg. Om te dit bereiken is zowel een kwantitatieve als kwali-

⁷ Gemeente Eindhoven, detailhandelsnota 'ten minste houdbaar tot januari 2010', mei 2005.

tatieve impuls nodig. De (naams-) bekendheid van Meubelplein is groot maar verdient ook de komende jaren extra aandacht. Herontwikkeling staat daarom hoog op de agenda.

Conclusie

De Nota economisch beleid Son en Breugel 2007-2010 doet specifieke uitspraken over de toekomstige ontwikkeling van het meubelplein Ekkersrijt. De gemeente acht het wenselijk dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve impulsen nodig zijn. Verbreding is daarbij een van de uitgangspunten. De onderhavige ontwikkeling komt hier aan tegemoet. De vestiging van Saturn is namelijk niet alleen een kwantitatieve impuls voor het meubelplein - er worden extra vierkante meters winkeloppervlak toegevoegd - maar is tevens een kwalitatieve impuls. Er is momenteel namelijk nog geen elektronicazaak op Ekkersrijt gevestigd. Door de toevoeging van Saturn vindt een verbreding van het winkelaanbod plaats. Daarmee draagt het onderhavige plan bij aan de doelstellingen zoals geformuleerd in het economisch beleid van de gemeente Son en Breugel.

4. VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Bij besluit van 26 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' vastgesteld. In dat bestemmingsplan, is gemotiveerd dat het plan passend wordt geacht binnen de verschillende beleidsmatige en milieuhygiënische aspecten. Met onderhavig bestemmingsplan wijzigt de bestemming van gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein-2' in 'Detailhandel - Perifeer'. In dit hoofdstuk komen allereerst de distributieplanologische aspecten aan bod, daarna verkeer en parkeren en vervolgens de milieuhygiënische aspecten en andere waarden.

4.2 Distributie planologisch onderzoek

Om een toekomstbestendige ontwikkeling van het pand voor detailhandel (perifeer) mogelijk te maken, heeft de ontwikkelaar onderzoek uit laten voeren naar de distributieplanologische haalbaarheid voor de branches bruin- en witgoed, wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra. De resultaten zijn verwoord in het rapport Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe detailhandelsvestiging op Ekkersrijt Bruin- en witgoed, Wonen, Doe-het-zelf, Sport en Tuincentra, BRO oktober 2012, nr. 203X00953.073287_2 (bijlage 1).

In dit rapport in bijlage 1 is een drietal onderzoeken gebundeld:

- Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, 203x00847, door BRO d.d. 30 september 2011.
- Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, aanvullend rapport juli 2012, 203X00847.067780_3, BRO in opdracht van Media-Saturn Holding.
- Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, Wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra 203x00876, door BRO d.d. 26 januari 2012.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen voor het onderzoek waren als volgt geformuleerd:

- In hoeverre is er distributieve ruimte voor uitbreiding van het aanbod in de branches bruin- en witgoed, wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra in de gemeente Son en Breugel?
- Wat zijn de effecten van nieuwe initiatieven in deze branches op de lokale en regionale detailhandelsstructuur? Met andere woorden: passen de alternatieve initiatieven eveneens binnen de gewenste ontwikkelingsrichting die in het Masterplan voor Ekkersrijt is vastgelegd?

4.2.1 Regionale behoefte kwantitatief

Voldoende distributieve ruimte voor bruin- en witgoed, doe-het-zelf en tuincentra

In het onderzoek is aangegeven dat de branches bruin- en witgoed, doe-het-zelf en tuincentra in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven goed functioneren. Dit heeft als gevolg dat er naar de toekomst toe in principe voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor een grootschalige detailhandelsvestiging in deze branches op bedrijventerrein Ekkersrijt. Uiteraard zal daardoor de concurrentie voor het bestaande aanbod wel toenemen, echter vanwege omvang, locatie, aanbod en combinatiebezoeken blijven er voor de afzonderlijke zaken voldoende kansen voor onderscheid.⁸

Beperkte distributieve ruimte voor wonen en sport

In het onderzoek is aangegeven dat de branche wonen in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven goed functioneert, alhoewel het iets onder het landelijke gemiddelde valt. Naar de toekomst toe is er geen of beperkte distributieve ruimte aanwezig voor een aanzienlijke uitbreiding van deze branche op bedrijventerrein Ekkersrijt, zeker niet als rekening gehouden wordt met de geplande uitbreiding van wonen in het kader van de herontwikkeling Meubelplein Ekkersrijt.

In het onderzoek is aangegeven dat de branche sport in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven iets onder het landelijke gemiddelde functioneert. Naar de toekomst toe beperkt dit de directe distributieve ruimte voor een grootschalige nieuwe detailhandelsvestiging op bedrijventerrein Ekkersrijt. Echter, een dergelijke winkel heeft een positieve invloed op de distributieve ruimte in de sport branche, door de te verwachten extra koopkrachttoevloeiing die de combinatiebezoeken op Ekkersrijt met zich meebrengen. De bovenregionale bezoekers van Ekkersrijt vormen zo een omzetbron die momenteel niet wordt aangeboord.

Marktruimte in totaliteit

Uit de berekeningen komt naar voren dat de theoretische marktruimte in de vijf benoemde branches maximaal 46.450 m² vwo bedraagt. Hiervan betreft een belangrijk deel de tuinbranche (17.500 m² vwo). Het is onwaarschijnlijk dat dit gefaciliteerd kan worden op de voormalige locatie Makita (te weinig fysieke ruimte) of de locatie Meubelplein (plannen hier niet op afgestemd). Het is daarom reëler om de tuinbranche buiten beschouwing te laten. Doen we dat dan resteert een distributieve ruimte van maximaal 28.950 m² vwo. Als een deel hiervan ingenomen wordt door verplaatsingen vanuit het primaire marktgebied valt dit nog hoger uit.

⁸ Rekening houdend met de vestiging van BCC in het vernieuwde Meubelplein (ca. 1.500 m² bvo), is de resterende berekende ruimte in de branche bruin- en witgoed uiteraard kleiner. Door toevoeging van twee grootschalige aanbieders (ongeacht de locatie op Ekkersrijt) wordt de berekende marktruimte overschreden en daalt de gemiddelde omzet per m² vwo tot onder het aangegeven landelijke gemiddelde.

Daar staat tegenover dat met het plan voor de herontwikkeling van het Meubelplein ca. 24.000 m² bvo toegevoegd wordt. Dit komt overeen met ca. 19.200 m² wvo⁹. Zo bezien is er theoretisch marktruimte binnen de gedefinieerde 'Detailhandel-perifeer' voor een invulling van zowel de Meubelplein-locatie als de voormalige Makita-locatie. Voorwaarde hierbij is uiteraard wel dat de aantrekkelijkheid van Ekkersrijt voor de consument door beide projecten dusdanig versterkt wordt dat de gehanteerde toename van de koopkrachtbinding en -toevloeiing gehaald kan worden.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het tevens van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

Geen duurzame ontwrichting

Zojuist is geschetst dat er voldoende marktruimte aanwezig is voor de invulling van de planlocatie. Er is hierdoor geen sprake van duurzame ontwrichting. Zelfs wanneer de ontwikkeling er toe leidt dat andere winkels op Ekkersrijt niet meer duurzaam exploitabel zouden zijn, dan blijft de situatie voor de consument gelijk. De consument blijft beschikken over voldoende aanbod op aanvaardbare afstand van de eigen woonomgeving. Bij duurzame ontwrichting gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

⁹ Uitgaande van een verhouding bvo-wvo van 100-80.

4.2.2 Regionale behoefte kwalitatief: functioneel

Kwalitatieve opwaardering woonboulevard

Voor veel woonboulevards geldt dat de omvang en samenstelling van het aanbod niet meer goed aansluit bij de vraag vanuit de consument (te monofunctioneel, onduidelijke profilering, te weinig keuzemogelijkheden). Om de positie van Ekkersrijt in regionaal verband te behouden en te versterken, is er voor gekozen de woonboulevard verder door te ontwikkelen richting een 'Home & Livingcentrum'. Hierbij zal het gaan om een kwantitatieve toevoeging van nieuwe winkelmeters, maar vooral ook een kwalitatieve opwaardering. In de gemeentelijke visie moet het gebied meer identiteit krijgen door verbetering van de kwaliteit en segmentering van het aanbod. Een invulling van de locatie met binnen het thema passende detailhandel kan hier aan bijdragen. Navolgend gaan we per branche in op de toegevoegde waarde en de effecten voor Ekkersrijt en de regionale detailhandelsstructuur.

Elektro

Winkels in de branche bruin- en witgoed hebben een aantoonbare relatie met het thema 'wonen'. Audio- en videoapparatuur maken, evenals computers en grote elektrische huishoudelijke apparaten, onmiskenbaar deel uit van de inrichting van woningen. Interessant is in dit verband bijvoorbeeld dat verlichting vroeger tot elektro werd gerekend, maar tegenwoordig tot de woonbranche. Omdat met name grootschalige elektrowarenhuizen een relatief hoge bezoekenintensiteit kennen, dragen ze bovendien sterk bij aan de levendigheid en bekendheid van perifere winkelgebieden. Bovendien wordt de aantrekkelijk van het winkelgebied Ekkersrijt voor de consument vergroot doordat de diversiteit van het aanbod toeneemt.

Het volumineuze karakter van veel van de door elektrowarenhuizen gevoerde artikelen (koelkasten, wasmachines, tv's, etc.) pleit voor perifere vestiging. Daarnaast worden veel van de gevoerde artikelen tegenwoordig ook verkocht in keukens/sanitairzaken, bouwmarkten en woonwarenhuizen, winkels die voor het overgrote deel al perifeer gevestigd zijn.

Mede omdat de toename van de aankopen via internet zich vooral bij elektro-artikelen doet gelden, is een (verdere) krimp van winkels in deze branche die zich niet onderscheiden te verwachten. Uit landelijke voorbeelden blijkt echter dat grootschalig perifeer gesitueerd aanbod in deze branche goed kan bestaan naast meer gespecialiseerd of op service gericht aanbod in reguliere winkelcentra.

Wonen

Een eventuele invulling van de betreffende locatie met woonaanbod past zeer goed in het thema 'Home & Living' en kan bijdragen aan het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de consument. In deze zin draagt dit bij aan de versterking van Ekkersrijt als tophemacentrum op dit gebied in de regio. Daar staat tegenover dat er al veel woonaanbod op Ekkersrijt aanwezig is en dat er met de herstructurering van het Meubelplein e.o. al een aanzienlijke uitbreiding van het aanbod in de woonbranche op stapel staat. Gezien de marktomstandigheden is het niet te verwachten dat de vraag naar (nog) meer ruimte voor woonaanbod de komende jaren groot zal zijn. Een invulling van de voormalige Makita-locatie met woonaanbod zal daarom mogelijk resulteren in interne verschuivingen binnen Ekkersrijt, maar op regionaal niveau zijn de effecten op de detailhandelsstructuur te verwaarlozen.

Doe-het-zelf

Ook een invulling met een bouwmarkt past binnen het centrale thema en zal bijdragen aan een vergroting van de keuzemogelijkheden voor de consument. Voor deze branche zijn de marktomstandigheden echter ook matig en de onderlinge concurrentie zal met de mogelijke vestiging van een zeer grootschalige bouwmarkt in het nabij gelegen Best aanzienlijk toenemen. Gezien de relatief gunstige ligging van de -locatie bestaat evenals bij een wooninvulling de kans op interne verschuivingen op de woonboulevard. Voor de herontwikkeling van het Meubelplein e.o. zal dit echter geen consequenties hebben. Op regionaal niveau zullen de effecten zich spreiden over een groot aantal aanbieders en daardoor zeer beperkt zijn. Het is niet uitgesloten dat er een of meerdere zaken als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen verdwijnen, maar op regionaal niveau blijft de consument over een ruim en gevarieerd aanbod beschikken.

Tuin

Ekkersrijt kent momenteel slechts een zeer beperkt tuinaanbod en aangezien dit wel een integraal onderdeel van het thema 'Home & Living' is, zal een uitbreiding een aanzienlijke bijdrage leveren aan de versterking van het themacentrum. Het aanbod wordt completer en daarmee het centrum als geheel aantrekkelijker. Van negatieve effecten op de rest van de woonboulevard is daarom geen sprake. Dit geldt, gezien de geconstateerde marktruimte, ook voor de regionale detailhandelsstructuur.

Sport

Markttechnisch is er weinig marktruimte in deze branche aan te geven, te meer daar de vestiging van Decathlon in Best is geopend. Desalniettemin achten wij de vestiging van sportdetailhandel op Ekkersrijt kansrijk omdat de betreffende winkels mede profiteren van de trekkracht van het gebied in totaliteit. Bovendien kan de vestiging van sportaanbod er in z'n algemeenheid toe bijdragen dat de monofunctionaliteit van woonboulevards wordt verminderd. Juist die monofunctionaliteit wordt landelijk gezien als een bedreiging voor het functioneren van deze themacentra. Als

zich zowel in het project Meubelplein als op de voormalige Makita-locatie sportaanbod kan vestigen, neemt de kans op ruimtelijke clustering van dergelijk aanbod wel af. Evenals bij de elektrowarenhuizen kan grootschalig perifeer gelegen sportwinkel-aanbod complementair zijn aan meer gespecialiseerd sportaanbod in de reguliere winkelcentra. Het gaat bij laatstgenoemde zaken enerzijds om sterk gespecialiseerde, vaak kleinschalige winkels, maar ook om grotere all-round zaken. Vanwege het vaak sterk modische karakter van deze winkels kunnen zij in bijvoorbeeld binnensteden inspelen op het recreatieve winkelbezoek dat daar de overhand heeft.

Versterking regiofunctie

De uitstekende bereikbaarheid van de vestigingslocatie als gevolg van de nieuwe afrit aan de A50 zorgt ervoor dat de consument eenvoudig en gericht aankopen kan doen. De keuzemogelijkheden en de aantrekkingskracht van de woonboulevard nemen door een detailhandelsvestiging op de voormalige Makita-locatie toe. Inherent aan deze ontwikkeling zal de regiofunctie van Ekkersrijt toenemen waardoor het functioneren van de winkelvoorzieningen wordt versterkt. Bovendien neemt de verblijfsduur in het winkelgebied toe, net zoals de hoeveelheid combinatiebezoeken tussen de verschillende aanwezige (soorten) winkels.

4.2.3 Regionale behoefte kwalitatief: ruimtelijk-functioneel

Bronpunt op Ekkersrijt

Als nieuwe entreefunctie van Ekkersrijt, biedt het voormalige Makita-pand een mogelijkheid voor een zogenaamd bronpunt. Deze vestigingslocatie sluit rechtstreeks aan op de bestaande bewinkeling aan de hoofdverkeersader en is daarmee een kans om de entreefunctie van Ekkersrijt te versterken. Als bronpunt gelden locaties met een relatief hoge bezoekersintensiteit en een combinatie met parkeerfaciliteiten. Ze leveren eigen bezoekersstromen op die als extra bron voor de overige detailhandel in het gebied gelden. Dit is zeker van toepassing op de vestiging van meer bezoekersintensieve winkels zoals een elektrowarenhuis, maar is ook mogelijk met trekkers uit de branches tuincentra, sport en doe-het-zelf. Binnen de branche wonen gelden vooral de woonwarenhuizen als mogelijke trekkers met een hoge bezoekersintensiteit.

Mogelijkheden voor fysieke verbinding

De gemeente Son en Breugel wil de relatie tussen deelgebieden versterken door middel van een fysieke verbinding. Gezien de korte afstand van de vestigingslocatie van Saturn tot de overige winkelvoorzieningen op het bedrijventerrein liggen er kansen voor een 'winkelboulevard'. De ruimtelijke synergie wordt op deze manier versterkt en de aantrekkelijkheid voor de consument neemt toe. Dit geldt enerzijds voor detailhandel in de reeds aanwezige branches wonen en doe-het-zelf, doordat bij dit entrepunt de grootschalige aanwezigheid van deze branches geaccentueerd

wordt. Anderzijds geldt dit voor de branches sport en tuinentra (en ook electro) doordat het de diversiteit van de winkelboulevard kan benadrukken.

Kansen voor versterking regiofunctie

De uitstekende bereikbaarheid van de vestigingslocatie als gevolg van de nieuwe afrit aan de A50 zorgt ervoor dat de consument eenvoudig en gericht aankopen kan doen. De keuzemogelijkheden en de aantrekkingskracht van de woonboulevard nemen door de komst van Saturn toe. Inherent aan deze ontwikkeling zal de regiofunctie van Ekkersrijt toenemen waardoor het functioneren van de winkelvoorzieningen wordt versterkt. Bovendien neemt de verblijfsduur in het winkelgebied toe, net zoals de hoeveelheid combinatiebezoeken.

4.2.4 Marktvraag naar meer winkelruimte op Ekkersrijt

Elektrowarenhuis

Het Meubelplein Ekkersrijt wordt vernieuwd en uitgebreid met ca. 24.000 m² (= ca. 18.000 m² wvo¹⁰). Dit is met name bedoeld voor schaalvergroting van bestaande aanbieders en verbreding van het aanbod met nieuwe aanbieders. In totaliteit zal het Meubelplein dan een winkelcomplex van ca. 45.000 m² worden. Het ontwerp van de uitbreiding is een mengeling van open en overdekte winkelpromenades, met elkaar verbonden door liften en trappen. Twee hellingbanen die in de voorgevel geïntegreerd zijn, leiden naar een parkeerdek met plaats voor vijfhonderd auto's. In het ontwerp is rekening gehouden met de mogelijke vestiging van elektrozaaken (ca. 9.000 m² bvo, = ca. 7.000 m² wvo) en met één concern, BCC, is al tot overeenstemming gekomen over de huur van een unit (ca. 2.000 m² bvo). De vestiging van een tweede, zeer grootschalige elektrozaak (7.000 m² bvo) is theoretisch ook mogelijk: de fysieke ruimte is in principe beschikbaar.

Binnen Nederland is er momenteel maar één partij die expansief is met zeer grootschalige elektrowarenhuizen, namelijk Media-Saturn. De vraag van deze potentiële afnemer van winkelruimte op Ekkersrijt sluit echter in kwalitatieve zin niet aan bij de bestaande vestigingsmogelijkheden in het vernieuwde Meubelplein. Dit heeft mede te maken met het feit dat dit concern reeds een zeer grootschalig elektrowarenhuis in de Eindhovense binnenstad heeft. In een dergelijke marktsituatie is het beleid van dit concern gericht op complementariteit tussen de binnenstadwinkel en een perifeer gevestigde winkel.

De binnenstedelijke winkels zijn vooral gericht op 'passanten', bezoekers die de winkel bezoeken als onderdeel van een meer algemeen bezoek aan de binnenstad in het kader van recreatief winkelen en bezoekers die in eerste instantie voor het elektrowarenhuis komen, maar het bezoek combineren met een bezoek aan de rest van de binnenstad. Hoewel deze bezoekers ook voor een belangrijk deel met de

¹⁰ Inschatting BRO

auto komen, is aard van de geboden parkeermogelijkheden en de fysieke relatie tussen de parkeerlocatie en de winkel veel minder belangrijk dan bij een perifere vestiging. Niet alleen komt bij een perifere vestigingslocatie een groter deel van de bezoekers per auto, ook is het bezoek veel doelgerichter (specifiek voor elektro-artikelen of woonartikelen in brede zin). Het bezoek hier is dus niet verbonden met recreatief winkelen zoals bij de binnenstad. De vestigingseisen voor een perifere locatie zijn daarom geheel anders dan bij een binnenstadlocatie. In dit verband belangrijke vestigingseisen zijn:

- Aanwezigheid maaiveldparkeren, dus geen rolbanen, trappen of andere obstakels tussen de parkeerlocatie en de entree van de winkel.
- Aanwezigheid ruime parkeermogelijkheden op korte afstand van de entree van de winkel.
- Zekerheid over gratis parkeren, ook op langere termijn. Parkeren op eigen terrein is in dit verband belangrijk.
- Een goede zichtbaarheid van de winkel vanaf de openbare weg.
- De mogelijkheid tot een heldere, individuele externe presentatie van de winkel. Dit is een belangrijke marketingtool voor het bedrijf omdat zo de eigen identiteit uitgedragen wordt.

Door de beschreven opzet van de nieuwbouw van het Meubelplein voldoet de winkelruimte in dit winkelproject niet aan de kwalitatieve vestigingseisen voor een perifere locatie. Het winkelcentrum is naar binnen gekeerd, er is sprake van gemeenschappelijke parkeerruimte, er zijn maar beperkt mogelijkheden om eigen reclame te voeren en zich zo te profileren.

Aangezien er geen andere ruimte van de benodigde omvang op Ekkersrijt beschikbaar is die tevens voldoet aan de geschetste kwalitatieve vestigingseisen, moet geconcludeerd worden dat er op Ekkersrijt geen winkelruimte aanwezig is die toereikend is voor deze specifieke deelvraag vanuit de markt.

Overige branches

Met name bouwmarkten en tuincentra stellen specifieke eisen aan het pand waar ze in gevestigd zijn. Voor bouwmarkten is met name de hoogte (gewoonlijk 7 tot 8 meter) van belang. Voor tuincentra is de lichtinval en de luchtbeheersing een belangrijk item (kas). Ook voor deze beide soorten winkels geldt dat een directe verbinding met de parkeerfaciliteit belangrijk is vanwege de winkelkarren met zwaardere goederen. Maaiveldparkeren heeft wat dit betreft veruit de voorkeur. Op onderhavige locatie kan dit gerealiseerd worden.

4.2.5 Conclusies

- Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er regionaal marktruimte is voor een uitbreiding van het winkelaanbod in de branches bruin- en witgoed, wonen, doe-het-zelf en tuincentra. Wel beperken de ontwikkelingen in Best de marktmogelijkheden.
- Voor de branche sport is de distributieve ruimte beperkt, maar deze branche biedt de locatie Ekkersrijt wel extra mogelijkheden doordat de bovenregionale bezoekersstromen van Ekkersrijt voor extra distributieve ruimte zorgen.
- De vestiging van winkels uit de branches bruin- en witgoed, wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra dragen in kwalitatieve zin bij aan de beleidsmatig beoogde functionele verbreding van Ekkersrijt van een woonboulevard naar een themacentrum 'Home & Living'. Met name de vestiging van een elektrowarenhuis en/of tuinaanbod heeft een sterke toegevoegde waarde voor Ekkersrijt als geheel. Specifiek voor sport geldt dat de mogelijkheden om te komen tot een sterke clustering van sportwinkels en try-faciliteiten kleiner worden bij vestiging van sport op het voormalige Makita-terrein
- Initiatieven uit de branches bruin- en witgoed, wonen, doe-het-zelf en tuincentra dragen bij aan de gewenste functionele versterking van Ekkersrijt en daarmee aan het toekomstperspectief voor dit winkelgebied. De voormalige Makita-locatie sluit goed aan op het overige winkelaanbod en de winkelstructuur op het bedrijventerrein en een invulling met een van de genoemde branches kan bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en de uitstraling van het gehele gebied. Daarnaast kan hier zo een nieuw bronpunt ontstaan.
- Voor meerdere onderzochte branches/soorten winkels geldt dat de vestigingseisen dusdanig specifiek zijn dat zij niet of nauwelijks inpasbaar zijn in de opzet van het vernieuwde Meubelplein. Op de voormalige Makita-locatie kan wel aan deze eisen voldaan worden.
- De beoogde functionele versterking van Ekkersrijt sluit aan bij de vraag vanuit zowel de consumenten als de aanbieders (grootschalig aanbod op goed bereikbare locaties voor laagfrequent, doelgericht aankopen doen). Op het gebied van met name sport- en elektro-artikelen laat de consument een gedifferentieerd beeld zien wat betreft bezoekmotief en aankoopgedrag. De ene keer wil men snel en efficiënt doelgericht een artikel aanschaffen, en de andere keer wordt er een aankoop gedaan tijdens het recreatief winkelen (kijken en vergelijken, ontdekken, beleven, etc.). Aangezien er in de regio veel winkelaanbod in de betreffende branches aanwezig is in reguliere winkelcentra, voorziet een uitbreiding op een perifere locatie door brancheverbreding in een actuele regionale behoefte.
- Ekkersrijt heeft nu reeds een regionaal-verzorgende functie en de bezoekers komen uit een ruime omtrek. De effecten van de vestiging van een grootschalige winkel in een van de genoemde branches op de voormalige Makita-locatie op Ekkersrijt zullen zich daardoor spreiden over een relatief groot gebied met vele

aanbieders in de betreffende branche (onderzochte regio én daarbuiten). Hierdoor zullen geen structurele negatieve effecten op de regionale detailhandelsstructuur optreden.

Conclusie is dat het mogelijk maken van de vestiging van een winkel in de onderzochte branches op de voormalige Makita locatie voorziet in een regionale behoefte. De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijk-functionele versterking van Ekkersrijt en daarmee aan de verder uitbouw van deze locatie als topvoorziening voor doelgericht aankopen doen in Zuid-oost Brabant. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag vanuit zowel consumenten- als aanbiederszijde. Omdat de omzetteffekten zich spreiden over een groot gebied, zijn geen structurele negatieve gevolgen voor de detailhandelsstructuur in de regio te verwachten.

4.3 Verkeer en parkeren

Het vervangen van het bestaande bedrijf door een grootschalige elektronicawinkel met een grotere omvang heeft gevolgen voor de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het effect van de beoogde ontwikkeling op verkeersaspecten is hier toegelicht.

Op het perceel zat tot voor kort een producent van professioneel elektrisch gereedschap. Het perceel van heeft een oppervlakte van 8.645 m². Op basis van CROW wordt de locatie getypeerd als een gemengd bedrijventerrein op een snelweglocatie. Op basis hiervan genereerde het voormalige bedrijf ongeveer 111 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Op een gemiddelde zaterdag was de verkeersgeneratie 52 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De uitgangspunten bij de berekening zijn opgenomen in bijlage 2.

Dit bedrijf is inmiddels verdwenen en er wordt een elektronicawinkel gerealiseerd. Deze winkel kan gezien worden als een uitbreiding van de bestaande winkelboulevard die direct ten oosten van het plangebied is gesitueerd. Een winkelboulevard is een verzameling van diverse, vaak grootschalige detailhandelsvestigingen op korte loopafstand van elkaar. Het kan hierbij gaan om diverse mengvormen van bruin- en witgoedzaken, woonwinkels, bouwmarkten et cetera. Winkelboulevards liggen vaak aan de stedelijke hoofdwegenstructuur en/of dicht bij een autosnelweg, zodat ze vooral per auto makkelijk bereikbaar zijn¹¹. Omdat er in toekomstige situatie naar verwachting een grote wisselwerking zal optreden tussen de elektronicawinkel en de bestaande winkelboulevard, kan de elektronicawinkel Saturn beoordeeld worden als zijnde een onderdeel van deze winkelboulevard.

¹¹ CROW publicatie 317 Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012).

De beoogde elektronikawinkel krijgt een omvang van 4.414 m² vvo. Na de realisatie zijn van en naar het plangebied ongeveer 911 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag te verwachten. Op een gemiddelde zaterdag is de verkeersgeneratie circa 1.594 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgangspunten en uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in de bijlage. Voorgaande berekening van de verkeersgeneratie is verder als uitgangspunt gehanteerd voor het aspect verkeer en derhalve voor het aspect luchtkwaliteit.

Huidige situatie

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 langebied, 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.

Toekomstige situatie en verkeersintensiteiten

De voorgenomen ontwikkeling genereert op een gemiddelde weekdag een toename van ongeveer 800 motorvoertuigen/etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zich hoofdzakelijk concentreren op de bestaande route (Ekkersrijt 4000 -> Ekkersrijt 4600 -> A58 en andersom). De verbindingsweg heeft de functionele kenmerken van een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom: de weg is voorzien van twee rijstroken per rijrichting, een rechtsafopstelstrook voor verkeer dat vanaf de afrit Ekkersrijt 4000 indraait en de maximum snelheid is 50 km/h. De onlangs aangelegde verbindingsweg naar de A50 (Ekkersrijt 4600) en Ekkersrijt 4000 beschikken beide over voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen van en naar de woonboulevard op te vangen. Daarbij is rekening gehouden met Ikea en de uitbreiding van het meubelplein. De toename van 800 motorvoertuigen per etmaal die onderhavige ontwikkeling met zich meebrengt is een dermate geringe toename dat die de verkeersafwikkeling niet nadelig beïnvloedt.

Conclusie: de capaciteit van de weg (ca 15.000 – 20.000 mvt/etmaal) is toereikend.

Parkeren

Voor een berekening van de toekomstige parkeerbehoefte worden, indien geen gemeentelijke parkeernormering is vastgesteld, doorgaans de algemeen erkende

parkeerkencijfers van CROW¹² toegepast. Binnen Son en Breugel is momenteel geen gemeentelijke parkeernormering vastgesteld. Ten aanzien van de keuze voor het parkeerkencijfer komt de functieomschrijving van de functie 'winkelboulevard' overeen met de beoogde winkelactiviteiten van Saturn.

Voor de functie 'winkelboulevard' is in de publicatie de volgende omschrijving opgenomen: Een winkelboulevard (of retailpark) is een verzameling van meerdere, vaak grootschalige detailhandelsvestigingen op korte loopafstand van elkaar (die in tegenstelling tot een woon- of meubelboulevard niet gericht zijn op een gezamenlijk thema).

De ervaring leert dat deze publiekstrekkingen enkele miljoenen bezoekers per jaar trekken (3 tot 5 miljoen). Het parkeerkencijfer voor 'winkelboulevard' lijkt hiermee voor de winkel Saturn de juiste toepassing. Echter ligt het gemiddeld aantal bezoekers per jaar significant lager; het te verwachten bezoekersaantal ligt tussen de 780.000 en 1.040.000. Dit vormt aanleiding om aan de hand van de opgedane kennis/ervaring met nabijgelegen grootschalige uitbreidingsplannen lokaal maatwerk te leveren. In het kader van de uitbreidingsplannen IKEA en Meubelplein zijn de volgende parkeernormen voor het uitbreidingsdeel toegepast:

IKEA	5,9 ppl / 100 m ² bvo
Meubelplein	2,2 ppl / 100 m ² bvo

Hiermee komt de parkeernorm voor de beide totale plangebieden uit op:

IKEA	5,0 ppl / 100 m ² bvo
Meubelplein	1,6 ppl / 100 m ² bvo

Het parkeerkencijfer voor 'winkelboulevard' kent een bandbreedte die uitgaat van minimaal 3,7 en maximaal 4,2 parkeerplaatsen per 100m² bvo, afhankelijk van de locatie. Zowel bij de uitbreiding van IKEA als Meubelplein is uit onderzoek gebleken dat de daadwerkelijke parkeervraag afwijkt van de parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW geeft ook aan dat lokale omstandigheden aanwezig kunnen zijn die aanleiding vormen om af te wijken van de CROW-kencijfers. Het onderzoek in het kader van uitbreidingsplan IKEA en Meubelplein heeft zich niet gericht op het achterhalen van de oorzaak van de lokaal afwijkende situatie t.o.v. de CROW-kencijfers. Dat de lokale situatie op de winkelboulevard Meubelplein Ekkersrijt echter afwijkt van de CROW-kencijfers, is een feit. Omdat de beoogde vestiging van Saturn geen publiekstrekker is die jaarlijks 3 tot 5 miljoen bezoekers trekt, wordt het redelijk geacht dat er enigszins kan worden afgeweken van de gestelde bandbreedte. In het kader van het Meubelplein is voor het uitbreidingsdeel 2,2 parkeerplaats per 100 m² bvo aangehouden, mede omdat in het Meubelplein een diversiteit aan winkels aanwezig is waardoor een grote uitwisselbaarheid in parkeren aanwezig is op die locatie. De vestiging van Saturn is een solitaire ontwikkeling op het perceel Ekkersrijt 4086 aan

¹² CROW publicatie 317 Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012).

de rand van de grote winkelboulevard voorzien. Binnen dit gebied is sprake van een grote uitwisselbaarheid in parkeren. Voor een solitaire ontwikkeling op een perceel gaat dit echter niet op, te meer omdat de gemeente Son en Breugel het beleid toepast dat bij ontwikkelingen, mits dit in alle redelijkheid mogelijk is, de initiatiefnemer dient te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de onderhavige ontwikkeling wordt concluderend, vanwege het in deze paragraaf t.a.v. parkeren genoemde, een parkeernorm van 3,5 per 100m² bvo gehanteerd.

Tabel 4.1 parkeerkencijfer en bruto parkeerbehoefte Saturn Ekkersrijt

	Omvang in m2bvo	parkeerkencijfer p.p./100m2 bvo	bruto parkeerbehoefte
Saturn (winkelboulevard)	6.290	3,5	220

Volledigheidshalve is gecontroleerd of deze parkeernorm redelijkerwijs aansluit bij de verwachte bezoekersaantallen. Dit blijkt het geval: Saturn verwacht 780.000 á 1.040.000 bezoekers per jaar (berekend o.b.v. 15.000 tot 20.000 bezoekers per week). Saturn zal jaarlijks ongeveer 320 dagen geopend zijn gedurende gemiddeld ongeveer 10 uur per dag. Dit resulteert per gemiddelde werkdag in 2.500 à 3.125 bezoekers. Indien aangenomen wordt dat alle bezoekers met de auto komen én niemand zijn/haar auto elders parkeert (vanwege een gecombineerd bezoek aan winkelboulevard Meubelplein Ekkersrijt en Saturn) resulteert dit bij een gemiddelde verblijfsduur tussen 1 a 1,5 uur in een parkeerbehoefte tussen minimaal 100 en maximaal 188 parkeerplaatsen.

In het ontwerp voor het terrein zijn 208 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is redelijkerwijs voldoende om de parkeerbehoefte van de nieuwe winkel doorgaans op te vangen op eigen terrein.

4.4 Flora en fauna¹³

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd.

¹³ Het onderzoek is uitgevoerd in de periode dat er nog opstallen aanwezig waren op het perceel. Deze opstallen zijn inmiddels gesloopt (in de winterperiode). Bij de sloop zijn de bevindingen uit dit onderzoek meegenomen.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Methode van toetsing

In de quick-scan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 26 september 2011 een veldbezoek¹⁴ gebracht aan het plangebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. Dit wordt meegenomen in de advisering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Resultaten natuuronderzoek

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied wordt geheel omsloten door de bedrijven van het Meubelplein Ekkersrijt. Aan de zuidzijde van het terrein zijn twee parallelle bomenlanen aanwezig. In het westelijke deel van het plangebied zijn enkele opgaande beplantingen aanwezig (op en rondom de parkeerplaats).

Natuurbeschermingswet

Het projectgebied ligt ver buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Vanuit het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

Planologisch beschermde natuurwaarden

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Op ongeveer 350 meter ten noorden van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als EHS. Het plangebied zelf ligt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur zoals deze is vastgesteld in de Verordening Ruimte fase 2 van de Provincie Noord-Brabant. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te houden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Flora en fauna

In het plangebied zijn weinig groene elementen aanwezig. Enkel de bomenlaan aan de zuidzijde van het plangebied heeft een ecologische waarde. Door de ruimtelijke ontwikkeling zal deze bomenlaan niet aangetast worden. Langs de randen van het

¹⁴ De opstallen zijn na het veldbezoek (in de winterperiode) gesloopt en de gronden zijn geegaliseerd. Het onderzoek is in dat opzicht verouderd.

terrein komen slechts algemene soorten voor. Voor grondgebonden beschermde zoogdieren heeft het plangebied door de huidige inrichting, verhardingen en bebouwingen geen waarde als leefgebied. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten binnen het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten. Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, zoals bijvoorbeeld holle bomen en gebouwen. In en rondom het plangebied zijn enkele holtes in de bomen waargenomen, echter deze holtes waren te open en daarmee niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De te slopen bebouwing is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook vormt het plangebied zelf geen lijnstructuur waar als vliegroute door vleermuizen van gebruik gemaakt wordt. Er is geen reden voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar het voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied. Het voorkomen van vissen in het plangebied is uitgesloten vanwege het ontbreken van water. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen is het plangebied vanwege de verhardingen en het afwezig zijn van schuilplaatsen niet geschikt als verblijfplaats. Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroepen redelijkerwijs niet te verwachten.

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009, worden door de inrichting niet verwacht binnen het plangebied. Vogelsoorten als Houtduif en Merel kunnen in de opgaande begroeiingen op en rondom het terrein tot broeden komen. Nesten van deze vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Het is daarom aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de aanwezige begroeiingen aan de zuid- en westzijde van het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan als nog begonnen worden met de ingreep.

Conclusie en advies

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen geen beschermde natuurwaarden verloren gaan. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde soorten. Er is geen reden voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Omdat het in de praktijk niet mogelijk is een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van broedende vogels, is het aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is¹⁵. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen rondom het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeluid.

4.5 Archeologie¹⁶

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, en omgevingsvergunningen 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.

Archeologische beleidskaart Son en Breugel, selectiecriteria en planregels

Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhe-

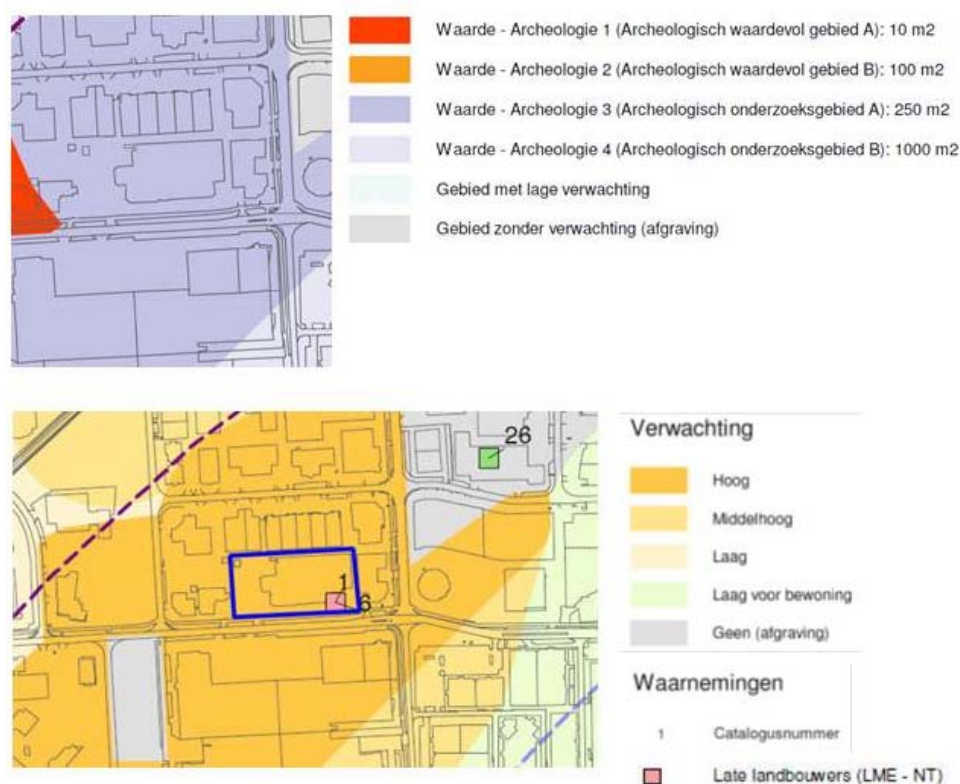
¹⁵ Bij de sloop van de gebouwen is hier rekening mee gehouden.

¹⁶ Het onderzoek is uitgevoerd in de periode dat er nog opstallen aanwezig waren op het perceel. Deze opstallen zijn inmiddels gesloopt. Bij de sloop zijn de bevindingen uit dit onderzoek meegenomen.



voor het slopen van een bouwwerk, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke ordeningsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie en bodemconditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' diverse ruimtelijke ingrepen de selectiecriteria opgenomen.

Door middel van ondergrenzen wordt aangegeven voor welke ruimtelijke ingrepen in de bodem wel dan wel geen archeologische vervolgactiviteiten gelden. In de diverse ruimtelijke plannen werkt dit door in de verschillende archeologische planregels. De archeologische beleidskaart van Son en Breugel is opgesteld op basis van het op 22 april 2009 door de gemeenteraad eveneens vastgestelde rapport 'Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Son en Breugel'. De archeologische beleidskaart betreft een kaart, zonder archeologisch inhoudelijke informatie, die duidelijk aangeeft voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Son en Breugel.



Figuur 4.1: archeologische beleids- en verwachtingskaart

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel is het plangebied aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde – Archeologie 3) (zie figuur 4.1). De onderzoeksgrens voor de categorie waarde – Archeologie 3 is vastgesteld op 250 m² met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemversturende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht.

Daarom is in het kader van het onderhavige plan een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd¹⁷. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan (Bijlage 3).

Conclusie en aanbevelingen

Tijdens het verkennende booronderzoek is dekzand op fluvioperiglaciale afzettingen/ fluvio-eolische afzettingen uit het Laat/Midden-Pleniglaciaal aangetroffen. Van oorsprong waren op de onderzoekslocatie hoge enkeerdgronden aanwezig; deze zijn echter tot 15 á 40 cm in de C-horizont vergraven. Hierdoor is een eventueel vondstenniveau waarschijnlijk al grotendeels verdwenen. Diepere grondsporen kunnen nog wel aanwezig zijn. Omdat diepere grondsporen nog aanwezig kunnen zijn, blijft de hoge archeologische trefkans op grondsporen uit de periode Laat Paleolithicum–Nieuwe Tijd van kracht

Met betrekking tot de te slopen bebouwing kan worden gesteld dat, zolang de grondroerende werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de fundering, verder archeologisch onderzoek hiervoor niet nodig is, aangezien het bodemarchief ter plaatse van de fundering waarschijnlijk al is verstoord. Omdat diepere grondsporen nog wel aanwezig kunnen zijn en voor de nieuwbouw tot ca. 2,4 m –mv een kelder wordt gerealiseerd, wordt hiervoor een vervolgonderzoek aanbevolen. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een karterend/waardierend proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voor aanvang van de werkzaamheden is goedgekeurd door de bevoegde overheid, de gemeente Son en Breugel.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Son en Breugel, om te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek noodzakelijk is. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft hoe dan ook van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

Dubbelbestemming

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied een dubbelbestemming toegewezen gekregen. Daarin is geregeld dat voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de op deze gronden voorkomende bestemmingen de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

¹⁷ Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Ekkersrijt 4086 te Son, gemeente Son en Breugel, 2011/370, door ARC d.d. 17 oktober 2011.

4.6 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. De planlocatie en omgeving betreffen een bedrijventerrein met een hoge mate van versterking. De planlocatie zelf is nagenoeg volledig verhard en wordt aan alle zijden omgeven door verharde terreinen/percelen.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden dit zijn zandige gronden met een tamelijk humusrijke (donkere) bovenlaag. Deze bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden. Ter plaatse van het plangebied kunnen in de ondergrond leemlagen voorkomen.

De grondwaterstanden in dit stedelijk gebied zijn niet gekarteerd. Nabij de projectlocatie bevindt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand zich op circa 80 cm-mv. Een dergelijke grondwaterstand werkt niet belemmerend voor het realiseren/aanpassen van bedrijfsbebouwing. De locatie is derhalve zonder ophoging geschikt hiervoor.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuvordering (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op het bedrijventerrein zijn wel enkele oppervlaktewateren aanwezig die dienen voor hemelwaterretentie.

Keurbeschermingsbeleid

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het waterschap De Dommel. Op basis van de keur geldt derhalve geen gebiedsbescherming.

Riolering

De bestaande opstallen zijn voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de bestaande riolering van de gemeente Son en Breugel. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de vuilwaterriolering, maar gescheiden van het vuilwater verwerkt via de hemelwaterriolering.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling*Beoogde ontwikkeling*

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop en herbouw van een bedrijfspand op een thans reeds bebouwde/ verharde perceel. De herontwikkeling heeft nagenoeg geen toe- of afname van verharde oppervlakken tot gevolg.

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Dit betekent onder andere dat een toename van verharde oppervlakken gecompenseerd moet worden door het plegen van maatregelen die de versnelde afvoer van regenwater inperken.

Onderhavige ontwikkeling heeft niet of nauwelijks een verandering van het verharde oppervlak tot gevolg. Er geldt derhalve geen compensatieverplichting. Hemelwater van daken en verhardingen kan op dezelfde wijze als in de huidige situatie via de hemelwaterriolering worden afgevoerd.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de beoogde bedrijfsgebouwen zal in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Vuilwater dient daarvoor op de perceelsgrens te worden aangeboden. Hierin wijzigt niet of nauwelijks iets ten opzichte van de uitgangssituatie.

Waterkwaliteit

Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is voldoende groot om zonder ophoging bebouwing te realiseren. De ontwateringsdiepte vormt geen belemmering. Het drempelpeil van de geplande woningen dient voldoende ver boven het huidige maaiveld te worden gerealiseerd om ook bij extreme regenval wateroverlast te voorkomen.

Conclusie

Deze ontwikkeling leidt niet of nauwelijks tot een toename van verharde oppervlakken. Het hemelwater zal in de beoogde situatie niet via de vuilwaterriolering worden afgevoerd, maar via de bestaande hemelwaterriolering. Vanuit deze voorziening vindt infiltratie plaats naar de ondergrond. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal. Het plan kan met het oog op de waterhuishouding onbelemmerd doorgang vinden.

4.7 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Daarom is voor het onderhavige plangebied een verkennend bodemonderzoek¹⁸ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Verkennend bodemonderzoek

Voor het onderhavige plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van het vooronderzoek zijn de volgende deellocaties onderscheiden:

- A. Ontvettingsruimte;
- B. Oliewater/scheider;
- C. Overige terrein.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn in de grond plaatselijk bijmengingen aangetroffen met puin en slakken.

¹⁸ Verkennend bodemonderzoek, 1101/015MV-01, door Tritium Advies bv, d.d. 11 januari 2011.

Deellocatie A

Ter plaats van de ontvettingsruimte (deellocatie A) is in de grond een lichte verontreiniging met het ontvettingsmiddel 1,1,1-trichloorethaan aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met 1,1,1-trichloorethaan en het afbraakproduct 1,1-dichloorethaan aangetoond. De aangetroffen concentraties zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Deellocatie B

Ter plaatse van olie/waterscheider (deellocatie B) blijken de grond en het grondwater niet verontreinigd te zijn met minerale olie of vluchtige aromaten.

Deellocatie C

In het grondmonster van de slakhoudende grond zijn lichte verontreinigingen met kobalt en lood aangetoond. In het grondmengmonster van de puinhoudende grond zijn lichte verontreinigingen met PCB en kobalt aangetoond. In één van de twee mengmonsters van de zintuiglijk schone bovengrond en in beide mengmonsters van de zintuiglijk schone ondergrond is een lichte verontreiniging met kobalt aangetoond. Het grondwater blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met barium (peilbus B1). De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie als bedrijfsterrein. Er is derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing, die over het algemeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare

voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹⁹

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De VNG richtafstanden gelden vanaf het bedrijf tot woningen in een "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen etc. is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel(s) van de woning(en) van derden. Het plangebied bevindt zich op bedrijventerrein Ekkersrijt. In de directe omgeving van de initiatieflocatie bevinden zich geen woningen. De dichtstbijzijnde woningen zijn gesitueerd op zo'n 550 meter afstand. Aan de hand van de VNG-brochure kan beoordeeld worden of deze woningen binnen de milieuhindercirkel van de initiatieflocatie liggen. Elektronicasupermarkt kan op basis van de VNG-brochure geschaard worden onder de categorie 'Supermarkten, warenhuizen'. Voor deze categorie gelden de volgende richtafstanden:

nr	SBI	Cat	Omschrijving	Afstanden in meters					
				Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Max.	Aanwezig
1	471	1	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	550

Tabel 4.1: Bedrijven en milieuzonering

Omdat de afstand van de woningen tot de initiatieflocatie meer dan 10 meter bedraagt kan geconcludeerd worden dat het onderhavige initiatief het leefklimaat van de aanwezige woningen in de directe omgeving niet belemmert.

Conclusie

De vestiging een elektronicazaak op de initiatieflocatie vormt geen belemmering voor het leefklimaat van de nabij gelegen woningen. Aan de richtafstand conform de VNG-brochure wordt ruim voldaan.

¹⁹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

4.9 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevat geen geluidgevoelige functies en daarmee gelijk te stellen functies. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en heeft dan ook niet plaatsgevonden. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

Het project is getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen uit hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Het plan voorziet in de vestiging van een grootschalige elektronicazaak. "Aannemelijk" moet worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" wordt aangetast als gevolg van deze ontwikkeling. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur "Niet In Betekenende Mate" (Besluit NIBM) en een ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan

niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool wordt het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		800
Aandeel vrachtverkeer		5,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Voor onderhavig plan is uitgegaan van een te verwachten toename van het verkeer van 800 voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag, waarvan 5,4% vrachtverkeer (zie paragraaf 4.3). De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de normen uit de Wet milieubeheer niet worden overschreden. Vanuit het aspect luchtkwaliteit (Wet Milieubeheer) bestaat dan ook geen bezwaar tegen dit plan.

4.11 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen²⁰ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten ge-

²⁰ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

volge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants²¹. Via dit plan wordt de sloop en herbouw van een bedrijfspand mogelijk gemaakt. In de toekomstige situatie zal elektronikawinkel Saturn zich in dit pand vestigen, het betreft hier een beperkt kwetsbaar object.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

²¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een opslag voor chemische stoffen en vloeistoffen in anodiseerbaden. Het betreft geen Bevi-inrichting. De risicocontour van deze opslag bedraagt 165 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 285 meter. De opslag vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Tevens moet geconstateerd worden dat er ten oosten en zuiden van het plangebied een autosnelweg loopt (A50). De minimale afstand tot deze weg bedraagt echter 350 meter. Daarmee ondervindt het onderhavige initiatief geen hinder van de autosnelweg.

Tot slot is op 400 meter afstand van het plangebied BRZO bedrijf Van den Anker gevestigd. BRZO bedrijven zijn een risicobron omdat ze gevaarlijke stoffen opslaan. Dat kunnen giftige, ontvlambare of explosieve stoffen zijn. De opgeslagen hoeveelheden gevaarlijke stoffen zijn bij BRZO bedrijven groter dan bij andere bedrijven.

De maximale effectafstand (= invloedsgebied) voor Van den Anker bedraagt 1.400 meter. Dit betreft effectafstand tot waar de invloed van de toxische verbrandingsgassen reikt. Voor de berekening van het groepsrisico moet het aantal aanwezigen binnen dit invloedsgebied worden geïventariseerd. Ontwikkelingen buiten dit invloedsgebied hebben geen invloed op het groepsrisico. De wijziging van Ekkersrijt valt binnen het invloedsgebied.

In 2009 is een risicoberekening²² uitgevoerd ten behoeve van Wijziging bestemmingsplan Ekkersrijt (zie bijlage 5). Voor de wijziging van het bestemmingsplan Ekkersrijt ten behoeve van de vestiging van Saturn is het risico van Distributiecentrum Van den Anker BV herberekend. Daaruit is gebleken dat de wijziging van het bestemmingsplan Ekkersrijt (inclusief realisatie Saturn) geen invloed heeft op het groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

²² Wijziging bestemmingsplan Ekkersrijt - Herberekening groepsrisico Van den Anker B.V. projectnr. 187581 090033- DC99.revisie 01. 15 januari 2009.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

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). 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.

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

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

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Voor regeling en de verbeelding van het wijzigingsplan is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' en de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen). In het kader van de SVBP 2008 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 bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden van de gronden zijn hierin aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

Bestemming Detailhandel – Perifeer

Voor onderhavig plan geldt de bestemming 'Detailhandel – Perifeer'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor grootschalige detailhandel. Het gaat hier vooral om de vestiging van een elektrowarenhuis (i.c. Saturn) en daarnaast om detailhandel in woninginrichting, meubels, keukens, badkamers en sanitair, maar ook bouwmaterialen. Voor het elektrowarenhuis is een specifieke begripsomschrijving opgenomen:

“een grootschalige winkel waar in hoofdzaak goederen worden verkocht in ten minste zes van de volgende artikelgroepen:

- radio en tv (bruingoed);
- computers en randapparatuur (grijsgoed);
- grote huishoudelijke apparaten (witgoed);
- kleine huishoudelijke apparaten;
- verlichting;
- apparatuur ten behoeve van internet;
- apparatuur ten behoeve van telecom;
- elektronische auto-accessoires;
- foto-apparatuur

- beeld- en geluiddragers en boeken;
- home-entertainment;
- overige elektrische gebruiksartikelen (zoals e-readers)

en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, software, games, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.”

Opslag en uitstalling van de goederen is ook toegestaan. Daarnaast is horeca als ondergeschikte functie toegestaan. De overige gronden binnen deze bestemming mogen onder andere worden ingericht met tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ontsluitings)wegen en paden.

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

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m². In de planregels is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen. Omdat de huidige bebouwing nog moet worden gesloopt, is een praktische oplossing om het nader archeologisch onderzoek pas uit te voeren bij de omgevingsvergunning. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen aan de gronden.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: onder voorwaarden is ondergronds bouwen toegestaan. Daarnaast is een regeling opgenomen over bestaande maten, zodat wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk II - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.
- Algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden.
- Algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gegeven voor gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘geluidzone - industrie’.

- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning 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:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het onderhavige plan is in het kader van dit wettelijk vooroverleg aan de provincie en aan het waterschap voorgelegd.

Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft bij brief van 9 november 2012 (bijlage 5) aangegeven in te stemmen met het plan. Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak en derhalve geldt voor dit plan geen bergingseis. Het plan voldoet aan het beleidsuitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft bij brief van 23 november 2012 (kenmerk C2099871/3311667, verzonden 26 november 2012) laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

6.1.2 Ontwerp bestemmingsplan en vaststelling

De voorbereiding van het bestemmingsplan vindt plaats met toepassing van de zogenaamde gemeentelijk coördinatieregeling. Dat betekent dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure worden gebracht en genomen worden in één besluitvormingstraject.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (samen met de ontwerp omgevingsvergunning) conform artikel 3.31, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van donderdag 13 december 2012 tot en met woensdag 23 januari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. De resultaten van de zienswijzenprocedure zijn verwerkt in de zienswijzennotitie, die als separate bijlage is opgenomen. In deze notitie zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Op 21 maart 2013 is het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; Saturn' vastgesteld door de gemeenteraad.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particuliere opdrachtgever. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

